



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre 1

Rapport Annuel 2021



www.fiducial-gerance.fr

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales
En liquidation

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier
Et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 52 505 000 €
314 369 018 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-30 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2022

Exercice 2021

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

Liquidateur

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS
Yves SKRABACZ
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

ABEILLE RETRAITE PROFESSIONNELLE,
Présidente, prise en la personne de Benoît POZZO di BORGIO,

BRUNEL FONCIERE,
Vice-Présidente, prise en la personne de Michel PRATOUCY

Jean-Luc ALEXANDRE

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM VIE,
prise en la personne de Mounia KHAMLICH FISCHER

Pierre-Yves BOULVERT

Pascal COUDIN

Jean-Pierre OEUVREARD

PER, *prise en la personne de Jean-Marie PICHARD*

Christophe REYNAUD

Albert (Alby) SCHMITT

VALORIM PARTICIPATIONS, *prise en la personne de Edith BOISSERON*

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Malcolm SOSSOU

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

ÉDITORIAL

La liquidation amiable des actifs, suite à la décision de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018 de dissoudre par anticipation la SCPI LOGIPIERRE 1, a avancé de façon significative puisque la totalité des actifs de votre SCPI sont vendus à fin 2021, pour un montant de cession globale de 255,7 M€ HD, nettement supérieur aux prévisions des commercialisateurs.

Un 4^{ème} acompte sur cession d'actifs de 330 € brut par part a été versé début février 2021, portant le total des acomptes bruts versés à la clôture de l'exercice à 919 € par part.

Un acompte de régularisation à hauteur de 17,98 € brut par part a été versé début décembre 2021, uniquement en faveur des Associés personnes morales assujettis à l'impôt sur les sociétés, au titre de la régularisation de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Un 5^{ème} acompte à hauteur de 21 € brut par part a été versé mi-février 2022 à l'ensemble des Associés.

La clôture de liquidation de la SCPI devrait avoir lieu au plus tôt fin d'année 2022.



© Photo : Tous droits réservés

4 Rue des Chartreux
à PARIS (75)
vendu le 30/09/2019

Sommaire

Éditorial	page 3
Conjoncture économique : 2021 - 2022	page 5
Conjoncture immobilière : 2021 - 2022	page 6
SCPI 2021 : une année de rebond !	page 7
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 8
Rapport du Liquidateur	page 10
Tableaux complétant le rapport du Liquidateur	page 13
Composition du patrimoine au 31 décembre 2021	page 15
Présentation des comptes annuels	page 16
Annexe aux comptes annuels	page 19
Rapport du Conseil de Surveillance	page 26
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 27
Projet de texte des résolutions	page 30



© Photo : Christophe Audébert

14 rue de Castiglione
à PARIS 1^{er},
vendu le 10/12/2020

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ? » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains : compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée...
- ... et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF ■

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1^{er} trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1^{er} trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2^{ème} semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1^{er} trimestre 2022.

Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1^{er} trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

SCPI 2021 : une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €,** montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par plus de 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1 Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très

convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maîtrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments »)** érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, nous imposons la signature de notre **Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndicats de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

Rapport du Liquidateur

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne la liquidation des actifs ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021,
- Quitus au Liquidateur,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions.

Nous vous indiquons qu'aux termes de la seizième résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Mixte des Associés en date du 27 juin 2018, le Conseil de Surveillance ayant été maintenu pour exercer sa mission auprès du Liquidateur avec les membres en fonction à l'issue de ladite Assemblée, aucun mandat n'est à échéance.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous rappelons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 26 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'en 2021, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI, celle-ci étant en liquidation.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée

Générale Ordinaire des associés en date du 15 juin 2015, l'autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020, étant précisé que ladite résolution est devenue sans objet suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 27 juin 2018 décidant la dissolution anticipée de la Société avec liquidation des actifs.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la huitième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 27 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 8 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Concernant les commissions de gestion et de liquidation prévues aux termes de la quatorzième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 27 juin 2018, le solde de celles-ci sera comptabilisé et appelé lors de l'établissement des comptes de clôture de liquidation.

En outre, nous vous proposons de statuer sur la résolution portant sur les sommes distribuables aux associés inscrites au passif du bilan.

Vous trouverez le projet de texte des résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par le Liquidateur, telles qu'elles vous sont proposées.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **ainsi que** par courriel à l'adresse **vote.scpi@fiducial.net**.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par des dispositions légales.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta
92928 LA DEFENSE CEDEX.**

Le Liquidateur ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2021, le capital s'élève à 52 505 000 € et est composé de 262 525 parts.

Marché secondaire

A compter de l'Assemblée Générale du 27 juin 2018 ayant prononcé la dissolution anticipée de la SCPI, le marché des parts n'a pas fait l'objet de fenêtres de sorte que la dernière confrontation date du 31 mai 2018.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2021, il n'y avait aucune part en attente.

Marché des parts année 2021

Sur l'ensemble du marché, aucune part n'a été échangée.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2021, ce sont 1 691 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (46 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par le Liquidateur et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Acomptes versés au titre de la cession des actifs

En février 2021, il a été procédé au versement d'un acompte de 330 € brut par part.

En février 2022, il a été procédé au versement d'un compte de 21 € brut par part.

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice 2021, votre SCPI a signé l'acte de vente portant sur les derniers actifs du portefeuille.

Elle a ainsi cédé les deux derniers lots situés à Hyères au Hameaux de l'Hermitage (83400) pour un prix de 260 K€, à comparer avec une valeur nette comptable de 96 K€. La valeur d'expertise s'établissait quant à elle à 224 K€ à fin 2020, ce qui permet de dégager une légère plus-value lors de la cession.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, la SCPI LOGIPIERRE 1 ne détient plus aucun actif.

Taux d'occupation financier (TOF)

Compte tenu de la vente de l'ensemble des actifs de la SCPI, le suivi du Taux d'Occupation Financier n'est plus applicable.

Situation locative

Pour rappel, le volume des loyers quittancés s'établissait à 1 377 193 € HT en 2020. En 2021, votre SCPI n'a plus généré de loyer suite à la cession des deux derniers lots situés à Hyères (83).

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établit à 0 m².

Relocation

Les deux derniers lots situés à Hyères (83) ont été vendus en l'état en 2021 : un lot vacant libre de toute occupation et un lot loué.

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Dans le cadre des dernières ventes du portefeuille, des travaux d'entretien ont été réalisés pour un montant de 10 K€ en 2021. ■

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de LOGIPIERRE 1 arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021.

Le résultat net de l'exercice fait ressortir une perte de 48 K€ au 31/12/2021, contre un bénéfice de 813 K€ lors de l'exercice précédent. Cette baisse est consécutive à :

- une absence de revenus locatifs liée à la cession de l'intégralité du patrimoine sur les exercices antérieurs. Pour rappel, la cession des deux derniers actifs, situés à Hyères (83), est intervenue en juin 2021.

- des charges d'exploitation principalement liées à des rentrées sur créances irrécouvrables à hauteur de 133 K€.
- une reprise nette des provisions pour créances douteuses à concurrence de 376 K€, contre une dotation nette complémentaire de 240 K€ en 2020.

Compte-tenu des opérations de liquidation de la SCPI, il n'y a pas eu de mise en place de provision pour gros entretiens (PGE). Les travaux d'entretien courant s'élèvent quant à eux à 10 K€ contre 72 K€ l'exercice précédent.

Le résultat net par part ressort à -0,18 € à fin 2021. ■



© Photo : Tous droits réservés

51 Rue de Monceau
à PARIS 8^{ème},
vendu le 09/01/2020

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Locaux d'habitations	Total
Province	0 %	0%
Totaux	0 %	0 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 27 novembre 1978

Nominal de la part : 200€

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2017	52 505 000 €	Néant	262 525	2 697	Néant	509,33 €
2018	52 505 000 €	Néant	262 525	2 689	Néant	525,60 €
2019	52 505 000 €	Néant	262 525	2 745	Néant	525,60 € ⁽²⁾
2020	52 505 000 €	Néant	262 525	2 782	Néant	525,60 € ⁽²⁾
2021	52 505 000 €	Néant	262 525	2 782	Néant	525,60 € ⁽²⁾

⁽¹⁾ Prix payé par l'acheteur : prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 3 % HT.

⁽²⁾ Pour 2019, 2020, 2021 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 31 mai 2018 (en l'absence de confrontation depuis cette date).

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2017	4 332	1,65 %	178	N. S.	33 727,01 €
2018	1 180	0,45 %	0	N. S.	10 815,67 €
2019	0		0		
2020	0		0		
2021	0		0		

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	9,00 €	10,00 €	10,40 €	4,00 €	0,86 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	469,61 €	469,00 €	483,98 €*	483,98 €*	483,98 €*
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	1,92 %	2,13 %	2,15 %	0,83 %	0,18 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	422,17 €	517,92 €			
Taux de distribution ⁽²⁾	2,13 %	1,93 %			
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	3,84 €	1,02 €	1,92 €	1,95 €	1,05 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après affectation du résultat de l'exercice précédent

* En l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2019, au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2021, le prix d'exécution indiqué est celui au 31 mai 2018.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,63	98,49 %	20,56	99,00 %	17,20	62,94 %	5,27	17,40 %	-0,03	N.S.
Produits financiers ⁽¹⁾	0,01	0,04 %	0,02	0,11 %	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,00	N.S.
Produits divers	0,32	1,47 %	0,19	0,90 %	10,12	37,06 %	25,04	82,59 %	0,21	N.S.
* Total	21,96	100 %	20,76	100 %	27,32	100 %	30,32	100 %	0,17	N.S.
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,10	9,57 %	2,02	9,72 %	1,77	6,46 %	0,51	1,70 %	0,01	N.S.
Autres frais de gestion	1,42	6,48 %	1,59	7,65 %	1,88	6,87 %	0,38	1,25 %	0,73	N.S.
Entretien du patrimoine	5,03	22,91 %	7,91	38,09 %	3,26	11,94 %	0,27	0,91 %	0,04	N.S.
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	N.S.
Charges locatives non récupérables	3,31	15,06 %	2,59	12,46 %	12,75	46,68 %	25,08	82,74 %	0,14	N.S.
Sous-total charges externes	11,86	54,02 %	14,10	67,93 %	19,66	71,94 %	26,25	86,59 %	0,92	N.S.
Amortissements nets ⁽³⁾	-0,44	-1,98 %				0,00 %		0,00 %		N.S.
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,18	-0,83 %	-4,22	-20,33 %	-2,76	-10,09 %	0,91	3,02 %	-1,94	N.S.
Sous-total charges internes	-0,62	-2,82 %	-4,22	-20,33 %	-2,76	-10,09 %	0,91	3,02 %	-1,94	N.S.
Total	11,25	51,21 %	9,88	47,60 %	16,90	61,85 %	27,17	89,61 %	-1,01	N.S.
Résultat courant	10,72	48,79 %	10,88	52,41 %	10,42	38,15 %	3,15	10,39 %	1,19	N.S.
Résultat exceptionnel	0,00	0,00 %	0,02	0,09 %	0,01	0,05 %	-0,05	-0,17 %	-1,37	N.S.
Résultat net	10,72	48,79 %	10,90	52,49 %	10,44	38,20 %	3,10	10,22 %	-0,18	N.S.
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,72	7,83 %	-0,90	-4,33 %	-0,04	-0,15 %	0,90	2,97 %	1,04	N.S.
Revenus distribués avant prélèvement	9,00	40,96 %	10,00	48,16 %	10,40	38,05 %	4,00	13,19 %	0,86	N.S.

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020 (en €)	Durant l'année 2021 (en €)	Total au 31/12/2021 (en €)
Fonds collectés	62 268 551		62 268 551
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	66 118 537	96 043	66 214 580
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-68 807 433		-68 807 433
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-399 889		-399 889
+ Frais d'acquisition non récupérables	2 996 562		2 996 562
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	-114 465		-114 465
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actif	187 292 723	- 2 264 393	185 028 330
Sommes résultantes des cessions d'actifs	249 354 587	- 2 168 350	247 186 237

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	0					51	0					533
Montant des factures en €	6 559	6 559	6 559	6 559	15 065	34 743	0	0	0	0	629 381	629 381
Pourcentage des achats de l'exercice	9,61 %	9,61 %	9,61 %	9,61 %	22,08 %	50,92 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-502,64 %	-502,64 %

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2021 : 262 525		
Placements immobiliers		
Autres actifs nets ⁽¹⁾	6 149 052,94	
Valeur comptable	6 149 052,94	23,42
Valeur vénale des immobilisations locatives		
Autres actifs nets ⁽¹⁾	6 149 052,94	
Valeur de réalisation	6 149 052,94	23,42
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
5 % du prix de souscription	323 634,37	
Total	323 634,37	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement (6,90 %)		
Total		
Valeur de reconstitution	6 472 687,31	24,66

⁽¹⁾ Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

Votre SCPI ne détient actuellement plus d'immeuble suite à la cession de ses derniers actifs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives			+	96 042,88
Immobilisations en cours			+	224 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)			96 042,88	224 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	190 298,82	+	190 298,82
Autres créances	+	22 794,42	+	1 157 950,53
Provision pour dépréciation des créances	-	199 126,00	-	574 998,09
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	752 695,95	+	753 075,31
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	8 044 383,94	+	98 229 253,55
Total III (actifs d'exploitation)	8 811 047,13	8 811 047,13	100 124 746,59	100 124 746,59
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	-	11 050,00	-	449 773,97
Dettes d'exploitation	-	10 746,57	-	2 033 879,97
Dettes diverses	-	2 639 949,95	-	2 116 909,46
Dettes diverses/Distribution	-	250,67	-	525 300,67
Total IV (passifs d'exploitation)	-2 661 994,19	-2 661 994,19	-5 125 864,07	-5 125 864,07
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	6 149 052,94		95 094 925,40	
Valeur estimée du patrimoine *		6 149 052,94		95 222 882,52

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N - 1	Autres Mouvements	Imputation des acomptes sur cession d'actifs	31/12/2021
Capital					
Capital souscrit	52 505 000,00				52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital	- 20 204 944,12				-20 204 944,12
Primes d'émission et de fusion					
Primes d'émission ou de fusion					
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					
Ecarts d'évaluation					
Ecarts de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	62 518 940,03		- 2 264 392,77	- 60 254 547,26	
Réserves					
Report à nouveau	512 667,55	- 236 738,06			275 929,49
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	813 361,94	- 813 361,94			
Résultat de l'exercice N			- 48 229,69		- 48 229,69
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1	- 1 050 100,00	1 050 100,00			
Acomptes sur distribution N					
Acomptes sur cession d'actifs			- 86 633 250,00	60 254 547,26	- 26 378 702,74
Total général	95 094 925,40	0,00	- 88 945 872,46	0,00	6 149 052,94

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	NÉANT

Compte de résultat

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	- 8 470,48	1 377 192,63
Charges facturées	- 23 705,91	134 482,90
Autres revenus locatifs		7 620,00
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	53 586,25	128 182,53
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières	700,00	6 444 838,26
Total I : Produits Immobiliers	22 109,86	8 092 316,32
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 23 705,91	134 482,90
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 921,12	72 078,21
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	37 801,31	6 584 817,52
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	24 016,52	6 791 378,63
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	- 1 906,66	1 300 937,69
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	2,24	6,62
Rentrées sur créances irrécouvrables	132 831,72	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	459 544,44	55 506,26
Total I : Produits d'exploitation	592 378,40	55 512,88
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 972,17	134 901,92
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	97 368,68	87 940,63
Pertes sur créances irrécouvrables	95 335,82	11 875,93
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	83 672,35	295 548,77
Total II : Charges d'exploitation	278 349,02	530 267,25
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	314 029,38	-474 754,37
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	- 379,36	628,91
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	- 379,36	628,91
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C=I-II)	- 379,36	628,91
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	39 376,71	
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	39 376,71	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	399 349,76	13 450,29
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	399 349,76	13 450,29
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-359 973,05	-13 450,29
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	- 48 229,69	813 361,94
Total Général	653 485,61	8 148 458,11

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de la clôture de liquidation de la SCPI.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

Compte tenu des opérations de liquidation de la SCPI et de la vente de la totalité des actifs constituant le patrimoine de LOGIPIERRE 1 sur l'année 2021, aucune expertise du patrimoine n'a eu lieu, celle-ci étant devenue sans objet.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

Le Liquidateur établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Compte tenu des opérations de liquidation de la SCPI, aucune dotation aux provisions pour gros entretiens n'a été faite sur l'exercice. Pour rappel, lesdites provisions ont fait l'objet d'une reprise sur l'exercice précédent.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, le Liquidateur procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	96 042,88		- 96 042,88	
Immobilisations en cours				
Total	96 042,88		- 96 042,88	

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciations exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des provisions pour gros entretiens

	Provisions au 31/12/2020	Dotations		Reprises		Provisions au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2021						
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
Dépenses sur 2025						
Dépenses sur 2026						
TOTAL PGE						

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	190 298,82	190 298,82	
Autres créances	22 794,42	22 794,42	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	213 093,24	213 093,24	

Aux créances détaillées ci-dessus, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 752 695,95 €

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	11 050,00			11 050,00
Dettes d'exploitation	10 746,57	10 746,57		
Dettes diverses	2 639 946,95	2 639 946,95		
Dettes diverses / Distributions	250,67	250,67		
Produits constatés d'avance				
Total	2 661 994,19	2 650 944,19		11 050,00

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation des créances clients	574 998,09	83 672,35	- 459 544,44	199 126,00
Total	574 998,09	83 672,35	(459 544,44)	199 126,00

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

		Exercice 2021		Exercice 2020	
		Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives	TOTAL	0	0	96 043	224 000
Immobilisations en cours	TOTAL	-	-	-	-
Total général		0	0	96 043	224 000

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes au 01/01/2021	Mouvements de l'exercice	Imputation des acomptes	Valeurs brutes au 31/12/2021
Capital	52 505 000,00			52 505 000,00
Acomptes sur remboursement de capital	-20 204 944,12			- 20 204 944,12
Prime d'émission				
Prélèvement sur prime d'émission				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Fonds de remboursement				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	62 518 940,03	- 2 264 392,77	- 60 254 547,26	
Total	94 818 995,91	- 2 264 392,77	- 60 254 547,26	32 300 055,88

Affectation du résultat N-1

Eléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Affectation	Valeurs brutes au 31/12/2021
Report à Nouveau début exercice	512 667,55	- 236 738,06	275 929,49
Résultat de l'exercice N-1	813 361,94	- 813 361,94	
Dividendes versés aux associés	- 1 050 100,00	1 050 100,00	
Total	275 929,49	0,00	275 929,49

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2021	Valeurs 31/12/2020	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	22 700,11	31 962,99	- 9 262,88
Honoraires divers	14 346,39	6 482 227,71	- 6 467 881,32
Impôts et taxes non récupérables	754,81	70 626,82	- 69 872,01
Total	37 801,31	6 584 817,52	- 6 547 016,21
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	53 586,25	128 182,53	- 74 596,28
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes	700,00	6 444 838,26	- 6 444 138,26
Total	54 286,25	6 573 020,79	- 6 518 734,54

Eléments	Valeurs 31/12/2021	Valeurs 31/12/2020	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers	30 803,96	44 015,13	- 13 211,17
Impôts et taxes (CVAE, CFE, TVA déductible non récupérable)	15 784,73	32 631,87	- 16 847,14
Autres charges d'exploitation	50 779,99	11 293,63	39 486,36
Total	97 368,68	87 940,63	9 428,05
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	2,24	6,62	- 4,38
Total	2,24	6,62	- 4,38

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et LOGIPIERRE 1 selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre LOGIPIERRE 1 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe

FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives

au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux/risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau).

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 24 mai 2022.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2020-2021 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **61 personnes** au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice: **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés par le Liquidateur, FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre **SCPI LOGIPIERRE 1**, lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis l'Assemblée Générale des associés ayant décidé la dissolution anticipée de votre SCPI entraînant la liquidation de ses actifs.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les revenus locatifs sont en nette diminution du fait principalement de la cession de la totalité des actifs sur l'exercice.
- Le résultat de l'exercice 2021, en raison de l'absence de revenus locatifs supérieurs aux charges de gestion courante, s'élève à -48 229,69 €.
- En l'absence d'ouverture de fenêtres sur le marché secondaire, aucune part n'a été échangée au cours de l'exercice.
- Transactions hors marché : aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.

Les parts de la SCPI LOGIPIERRE 1 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint du Liquidateur rappelle les principaux éléments de la gestion et de la liquidation. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés n'appellent pas de remarques de notre part.

Le Liquidateur a, conformément aux résolutions adoptées aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018, tenu régulièrement informé les membres du Conseil de Surveillance des opérations de liquidation des actifs.

Un point sur la liquidation des actifs et la signature des promesses d'offres a été effectué tout au long de la cession des actifs, laquelle s'est terminée par la vente des actifs de HYERES (83).

Le montant total des acomptes bruts sur cession d'actifs versés au 31 décembre 2021 s'élève à 919 €. Une régularisation d'acompte à hauteur de 17,98 € brut par part a été effectuée uniquement pour les associés personnes morales assujettis à l'I.S. au titre de la régularisation de l'impôt sur la plus-value immobilière. Un cinquième acompte de 21 € par part a été versé mi-février 2022.

Le Liquidateur a commencé le travail d'apurement des comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 en vue de réaliser la clôture de liquidation de la SCPI au plus tôt fin 2022 après avoir géré le traitement fiscal des associés non-résidents.

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2021, la totalité des commissions versées s'élève à 1 972,17 € hors taxes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par le Liquidateur.

A ce titre, nous attirons votre attention sur le fait qu'il est proposé de statuer sur les sommes distribuables aux associés inscrites au passif du bilan.

Nous vous indiquons que les membres du Conseil de Surveillance ayant été maintenus aux termes de l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2018 dans leur fonction pour exercer leur mission auprès du Liquidateur, aucun mandat n'est à échéance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président de l'Assemblée Générale ou à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte.

Quant à la crise sanitaire, celle-ci n'a pas eu d'importants impacts sur votre SCPI du fait que l'ensemble de ses actifs sont désormais vendus.

Votre Liquidateur, par ses équipes, œuvre pour clôturer le plus rapidement possible la liquidation de notre SCPI et ce, avant le 31 décembre 2022 si toutes les problématiques liées au statut fiscal des associés non-résidents ont pu être gérées.

Prenez soin de vous et de vos proches.

Votre Conseil de Surveillance ■

Rapport sur les comptes annuels

SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 1
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier LOGIPIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilité de la Société de Gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom Sossou

SCPI LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'assemblée générale
SCPI Logipierre 1
41 rue Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- Une commission de gestion fixée à 10% HT des recettes brutes hors taxes (loyers encaissés et produits financiers nets) avec un minimum de 20 000 € HT. Au cours de l'exercice 2021, la commission a été comptabilisée pour 1 972,17 € HT. Le solde de ladite commission sera comptabilisé et appelé lors de l'établissement des comptes de clôture de liquidation.
- Une commission de liquidation dont le montant est déterminée en application du barème suivant :
 - 1,00% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est inférieur à 160 millions d'euros ;

- 1,05% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 160 millions d'euros (inclus) et 170 millions d'euros (exclus) ;
- 1,10% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 170 millions d'euros (inclus) et 180 millions d'euros (exclus) ;
- 1,20% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est compris entre 180 millions d'euros (inclus) et 190 millions d'euros (exclus) ;
- 1,30% hors taxes du prix de vente net vendeur total, si celui-ci est égal ou supérieur à 190 millions d'euros ;

La commission de liquidation est payable dans les conditions suivantes :

- À la date de la cession par la SCPI de chaque actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), le liquidateur peut facturer à la SCPI une commission d'un montant égale à 1% hors taxes du prix de cession dudit actif net de tous honoraires, taxes, droits et commissions ;
- À la date de cession par la SCPI du dernier actif immobilier (toutes conditions suspensives levées et prix de cession net encaissé), il sera procédé du calcul de la commission de liquidation par application du barème au regard du prix de vente net vendeur total et le liquidateur pourra facturer à la SCPI une commission supplémentaire d'un montant égal à la différence entre le montant de la commission de liquidation ainsi déterminé moins la somme de toutes les commissions déjà facturées et payées par la SCPI au titre du paragraphe ci-dessus.

Au titre de l'exercice 2021, aucune commission de liquidation n'a été comptabilisée.

La seconde modalité de calcul susmentionnée sera appliquée, le cas échéant, et la commission supplémentaire, comptabilisée et appelée lors de l'établissement des comptes de clôture de liquidation.

- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part.
Au titre de 2021, cette commission n'a pas porté effet. ■

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2022
Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit
Malcom Sossou

Projet de texte des résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2021,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

- Quitus au Liquidateur -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne au Liquidateur FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Quatrième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ constate l'absence de dotation aux provisions pour gros entretiens ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ Le résultat de l'exercice s'élève à - 48 229,69 €

■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 275 929,49 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de 227 699,80 €

de répartir une somme de 225 771,50 €, correspondant à 0,86 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que ladite somme s'impute sur les acomptes sur cession d'actifs déjà versés aux associés ;

4°/ prend acte qu'après imputation de ladite somme sur les acomptes sur cession d'actifs, le compte « report à nouveau » présente un solde créditeur de 1 928,30 €.

Cinquième résolution

- Sommes distribuables aux associés inscrites au passif -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du bilan au 31 décembre 2021,
- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

constatant que la totalité des sommes distribuables aux associés inscrites au bilan au 31 décembre 2021 représente un montant total de **60 254 547,26 €**, déduction faite du versement de l'acompte de régularisation uniquement pour les associés personnes morales assujettis à l'I.S.,

comptabilisée comme suit :

■ au compte « Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés » 60 254 547,26 €

1°/ décide de répartir ledit montant de **60 254 547,26 €** entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

2°/ prend acte que ledit montant s'impute sur les acomptes sur cession d'actifs déjà versés aux associés.

Sixième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2021 à :

- **valeur comptable :**
6 149 052,94 €, soit 23,42 € par part
- **valeur de réalisation :**
6 149 052,94 €, soit 23,42 € par part
- **valeur de reconstitution :**
6 472 687,31 €, soit 24,66 € par part

Septième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Huitième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr