



FIDUCIAL
GÉRANCE

Logipierre1

Rapport de Clôture de Liquidation au 23/11/2022



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 21 décembre 2022

Clôture de Liquidation

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

Organes de gestion et de contrôle

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.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

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

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

M. Jean-Luc ALEXANDRE

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

M. Pierre-Yves BOULVERT

M. Pascal COUDIN

M. Jean-Pierre OEUVRARD

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

M. Christophe REYNAUD

M. Albert (Alby) SCHMITT

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

Commissaire aux Comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

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

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Sommaire

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Rapport du Liquidateur en vue de la décision de clôture de Liquidation.....	page 5
Tableaux complétant le rapport du Liquidateur	page 8
Présentation des comptes de clôture de liquidation.....	page 10
Annexes aux comptes de Liquidation	page 13
Rapport du Conseil de Surveillance.....	page 16
Rapport du Commissaire aux Comptes.....	page 17

Projet de texte des résolutions	page 18
---------------------------------------	---------

Exemples d'actifs anciennement détenus par LOGIPIERRE 1 :



4 rue des Chartreux à Paris 6^{ème}



14 rue de Castiglione à Paris 1^{er}



17 rue Chasseloup Laubat à Paris 15^{ème}



51 rue de Monceau à Paris 8^{ème}

CLÔTURE DE LIQUIDATION

RAPPORT DU LIQUIDATEUR EN VUE DE LA DÉCISION DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Votre société, dont la dissolution a été votée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018, est arrivée au terme de sa liquidation.

La Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, à compter du 27 juin 2018, a été nommée Liquidateur aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire susvisée.

Depuis cette date, le Liquidateur tient chaque année des Assemblées Générales pour approuver les comptes de la Société et présenter le suivi des opérations de liquidation.

Le bulletin d'information, adressé à chaque associé, a régulièrement contribué à la diffusion d'une information continue de ces opérations.

Le Conseil de Surveillance a régulièrement été convoqué et consulté au cours de chaque exercice, deux fois par an. Il s'est notamment prononcé sur le processus de liquidation au vu des simulations qui lui ont été présentées par le Liquidateur et a émis un avis favorable sur la conduite des opérations de liquidation.

A l'occasion de la présente Assemblée Générale, le processus de liquidation arrive à son terme.

Nous vous proposons, en conséquence, de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapports du Liquidateur, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes définitifs de clôture arrêtés au 23 novembre 2022,
- Approbation des comptes de clôture de liquidation,
- Quitus au Liquidateur,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Prise d'acte du résultat des opérations de liquidation – Absence de droit de partage – Répartition du solde de liquidation,
- Constatation de la clôture définitive de liquidation de la SCPI et quitus au Liquidateur de sa mission,
- Pouvoirs au Liquidateur pour la bonne fin des opérations de clôture de liquidation,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Compte-rendu des opérations de réalisation des actifs

Depuis le 27 juin 2018, date de mise en liquidation amiable de la SCPI, la mission du Liquidateur a consisté à réaliser les actifs de la Société, régler le passif et répartir le solde existant entre les associés.

Depuis lors, il vous a été régulièrement rendu compte des actions menées dans le cadre de cette liquidation, soit en Assemblée générale, soit lors des réunions du Conseil de Surveillance.

Les différents actifs ont été vendus conformément au plan de liquidation présenté au Conseil de Surveillance le 18 juillet 2018 sur la base d'appels d'offres à deux (2) tours.

Les derniers actifs, ceux d'HYERES (83), ont été vendus courant juin 2021.

Présentation des comptes de clôture de liquidation

Les comptes de clôture de liquidation ont été établis par le Liquidateur et couvrent la période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022.

Ils se traduisent par un résultat net de -169 716,38 €.

Le bilan a été établi en tenant compte de la situation comptable au 23 novembre 2022 comme présentée dans l'état du patrimoine.

Cet état du patrimoine intègre diverses sommes créditrices à reverser à divers associés de votre SCPI. Ces sommes correspondent principalement à des dividendes et acomptes sur cession d'actifs immobiliers qui n'ont pu être versés à leurs bénéficiaires (associés n'habitant plus à l'adresse indiquée, décès, etc.) et ce, malgré les diligences menées par le Liquidateur.

A l'issue de ses dernières investigations, le Liquidateur se réserve la possibilité de reverser ces sommes en déshérence (ou de les faire reverser par l'intermédiaire des banques) à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Nous vous proposons de confier tous pouvoirs au Liquidateur nonobstant l'échéance de son mandat à la date de la présente Assemblée à l'effet de procéder à la réalisation de toutes les tâches visant à la bonne fin des opérations de clôture de liquidation de la SCPI.

Par ailleurs, vous recevrez également au cours du premier trimestre 2023 le dernier imprimé de déclaration fiscale au titre de la déclaration fiscale 2022 pour vos parts détenues dans LOGIPIERRE 1.

Synthèse des versements d'acomptes effectués aux associés

Historique des versements d'acomptes effectués auprès des associés (pour une part) :

- 1 ^{er} acompte	19 € en février 2019
- 2 ^{ème} acompte	450 € en novembre 2019
- 3 ^{ème} acompte	120 € en novembre 2020
- 4 ^{ème} acompte	330 € en février 2021
- Acompte de régularisation	17,98 € en décembre 2021 versé uniquement en faveur des associés personnes morales assujettis à l'IS au titre de la régularisation de l'impôt sur les plus-values immobilières
- 5 ^{ème} acompte	21 € en février 2022

Le montant total des acomptes versés depuis 2018 s'élève ainsi à 940 € par part concernant les associés personnes physiques et à 957,98 € par part concernant les associés personnes morales.

Détermination du solde de liquidation

L'actif net de liquidation se décompose de la façon suivante :

■ Capital souscrit :	52 505 000,00 €
■ Report à nouveau :	1 928,30 €
■ Résultat au 23.11.2022 :	-169 716,38 €
s/total	52 337 211,92 €
■ Acomptes versés aux associés en remboursement du capital :	- 51 870 900,36 €
■ Droit de partage	0,00 €
Solde de liquidation restant à verser :	466 311,56 €
Soit pour une part :	1,77 €

Le résultat des opérations de liquidation dégage un mali de liquidation d'un montant de 167 788,08 € ne générant ainsi aucun droit de partage.

Le solde de la liquidation est à répartir entre tous les associés au prorata de leur participation dans le capital.

Il sera mis en paiement dès que possible après la tenue de la présente Assemblée Générale et sera réglé directement aux associés, sauf dans le cas de nantissements de titres connus de la Société où les fonds seront versés selon les instructions données par les bénéficiaires des nantissements.

Sur la base des charges résiduelles à payer au 23 novembre 2022, le rompu global constaté à l'issue des opérations de clôture de liquidation sera versé à la Fondation de France.

Etat du patrimoine

Pour mémoire, l'intégralité du patrimoine est vendue au 31 décembre 2021.

Marché des parts

Marché secondaire

Il est rappelé que la dernière confrontation a eu lieu en date du 31 mai 2018.

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 23 novembre 2022, aucune part n'était en attente de cession.

Mutation de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 82 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par le liquidateur au titre de successions (9 dossiers).

Conséquences juridiques et fiscales des opérations de liquidation.

Les associés de la SCPI LOGIPIERRE 1 ont décidé la dissolution anticipée de la Société.

Dans le cadre des opérations de liquidation, FIDUCIAL Gérance a, en sa qualité de Liquidateur, procédé à des versements sous forme d'acomptes au fur et à mesure des ventes d'actifs immobiliers.

Le remboursement d'apport ne devient effectif qu'après la clôture de liquidation et l'apurement total du passif.

Traitement fiscal de ces opérations

• Imposition directe des acomptes versés

LOGIPIERRE 1, qui n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, relève du régime fiscal de la transparence : les bénéfices réalisés par la SCPI sont imposables chez chacun des associés à proportion de leur détention du capital et, ce, indépendamment des distributions opérées par la Société.

Dans cette mesure, le versement des acomptes par LOGIPIERRE 1 n'est pas imposé.

- L'impôt afférent à la plus-value de vente des actifs immobiliers (vente des patrimoines) a - à proportion de la part du capital de la Société détenue par des particuliers - été prélevé par le notaire, qui a reversé au Trésor le montant ainsi retenu lors de la publication de la cession,
- Les produits de trésorerie constatés ont fait l'objet de prélèvements par l'établissement financier payeur et sont mentionnés sur l'imprimé fiscal annuel (certificats de dépôts négociables ou dépôt à terme comportant une option au prélèvement forfaitaire libératoire).

• Les remboursements d'apports

- Ils ne sont soumis à aucune imposition.
- Ils ne sont donc pas portés sur le relevé fiscal de l'année de clôture de liquidation, puisqu'ils n'entraînent aucune fiscalité déclarable au niveau de l'associé.

• Boni de liquidation au jour de la clôture

- Les sommes versées aux associés après la clôture de la liquidation et après les remboursements d'apports, constituant le boni de liquidation, ne sont également pas soumises à imposition directe.
- Le droit de partage (au taux de vigueur de 2,5 %) est dû par la SCPI, au moment de l'enregistrement de l'acte de clôture de liquidation ; il est assis sur le boni.

• Frais liés à la clôture de liquidation

La SCPI supporte également les droits fixes et les frais de publicité des opérations.

Conséquences de la liquidation en cas de démembrement des parts

L'usufruit est un droit réel temporaire fonction de la durée de vie du bénéficiaire de ce droit. Il s'agit d'un droit viager. Il ne s'éteint donc pas avec la clôture de la liquidation de la SCPI.

Au fil des opérations de liquidation, les dividendes des parts qui font l'objet du droit de jouissance de l'usufruitier vont progressivement réduire pour disparaître alors que l'usufruit, lui, ne s'éteint légalement qu'au jour du décès de l'usufruitier (article 578 du Code Civil) ou au terme de la durée conventionnelle de l'usufruit.

L'usufruitier dispose ainsi d'un droit de jouissance sur les acomptes sur cession d'actifs versés au nu-propriétaire. Il doit en conséquence se rapprocher du ou des nus-propriétaires pour les modalités de maintien de son droit d'usufruit ou la constitution d'un nouveau droit (l'usufruitier peut par exemple vendre son droit et acquérir un nouvel usufruit).

Quitus au Liquidateur de sa gestion – Clôture de liquidation

Nous vous demandons de conférer tous pouvoirs au Liquidateur afin de clôturer, suivant les indications ci-dessus et de lui donner quitus entier, définitif et sans réserve avec décharge de l'exécution de son mandat.

Nous vous rappelons que ces opérations de liquidation faites, la clôture de la liquidation de la Société sera effective à l'issue de la tenue de l'Assemblée. En conséquence, la personnalité morale de la Société cessera d'exister à compter du jour de la publication de la clôture de la liquidation et la Société sera radiée du registre du commerce et des sociétés.

Nous vous proposons également de donner aux membres du Conseil de Surveillance, quitus de l'exécution de leur mandat.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous n'avez cessé de nous témoigner, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions proposées, de donner quitus de notre mission de Liquidateur et de constater la clôture de la liquidation de la Société. ■

Le Liquidateur
Fiducial Gérance

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur

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

Ce tableau n'est pas présenté, la SCPI LOGIPIERRE 1 ayant cédé l'intégralité de son patrimoine immobilier.

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 27 novembre 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal en fin d'exercice	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts en fin d'exercice	Nombre d'associés en fin d'exercice	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée en fin d'exercice
2018	52 505 000 €	Néant	262 525	2 689	Néant	525,60 € ⁽¹⁾
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⁾
2022	52 505 000 €	Néant	262 525	2 886	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 à 2022 : 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
2018	1 180	0,45 %	0	N. S.	10 615,67 €
2019	0	-	0	-	-
2020	0	-	0	-	-
2021	0	-	0	-	-
2022	0	-	0	-	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,00 €	10,40 €	4,00 €	0,86 €	0,00 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	469,00 €	483,98 € *	483,98 € *	483,98 € *	483,98 € *
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	2,13%	2,15%	0,83%	0,18%	0 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	517,92 €				
Taux de distribution ⁽²⁾	1,93%				
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,02 €	1,92 €	1,95 €	1,05 €	N.S.

(1) Avant prélèvement

(2) 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 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 moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

(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, 31 décembre 2020, au 31 décembre 2021 et au 23 novembre 2022, 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

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	23/11/2022	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	20,56	99,00%	17,20	62,94%	5,27	17,40%	-0,03	NS	-0,02	NS
. Produits financiers ⁽¹⁾	0,02	0,11%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	NS	0,00	NS
. Produits divers	0,19	0,90%	10,12	37,06%	25,04	82,59%	0,21	NS	0,02	NS
* TOTAL	20,76	100%	27,32	100%	30,32	100%	0,17	NS	0,00	NS
CHARGES ⁽²⁾										
. Commission de gestion	2,02	9,72%	1,77	6,46%	0,51	1,70%	0,01	NS	0,14	NS
. Autres frais de gestion	1,59	7,65%	1,88	6,87%	0,38	1,25%	0,73	NS	0,33	NS
. Entretien du patrimoine	7,91	38,09%	3,26	11,94%	0,27	0,91%	0,04	NS	0,00	NS
. Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	NS	0,00	NS
. Charges locatives non récupérables	2,59	12,46%	12,75	46,68%	25,08	82,74%	0,14	NS	0,49	NS
Sous-total charges externes	14,10	67,93%	19,66	71,94%	26,25	86,59%	0,92	NS	0,97	NS
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	NS	0,00	NS
Provisions nettes ⁽³⁾	-4,22	-20,33%	-2,76	-10,09%	0,91	3,02%	-1,94	NS	-0,11	NS
Sous-total charges internes	-4,22	-20,33%	-2,76	-10,09%	0,91	3,02%	-1,94	NS	-0,11	NS
TOTAL	9,88	47,60%	16,90	61,85%	27,17	89,61%	-1,01	NS	0,86	NS
RÉSULTAT COURANT	10,88	52,41%	10,42	38,15%	3,15	10,39%	1,19	NS	-0,86	NS
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,02	0,09%	0,01	0,05%	-0,05	-0,17%	-1,37	NS	0,22	NS
RÉSULTAT NET	10,90	52,49%	10,44	38,20%	3,10	10,22%	-0,18	NS	-0,65	NS
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,90	-4,33%	-0,04	-0,15%	0,90	2,97%	1,04	NS	0,00	NS
Revenus distribués avant prélèvement	10,00	48,16 %	10,40	38,05%	4,00	13,19%	0,86	NS	0,00	NS

⁽¹⁾ Avant prélèvement

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

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Présentation des comptes de clôture de liquidation arrêtés au 23 novembre 2022

État du patrimoine

	23/11/2022		31/12/2021	
	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				
Immobilisations en cours				
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)				
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
Autres créances			+	22 794,42
Provision pour dépréciation des créances			-	199 126,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				752 695,95
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+	2 695 377,84	+	2 695 377,84
Total III (actifs d'exploitation)		2 695 377,84		8 811 047,13
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières			-	11 050,00
Dettes d'exploitation			-	10 746,57
Dettes diverses	-	2 229 066,28	-	2 639 946,95
Dettes diverses/Distribution			-	250,67
Total IV (passifs d'exploitation)		- 2 229 066,28		-2 661 994,19
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)		466 311,56		6 149 052,94
Valeur estimée du patrimoine *				6 149 052,94

*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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Mouvement de l'exercice	Imputation des acomptes sur cession d'actifs	23/11/2022
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					
Écarts d'évaluation					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés					
Réserves					
Report à nouveau	275 929,49	-48 229,69		-225 771,50	1 928,30
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	-48 229,69	48 229,69			0,00
Résultat de l'exercice N			-169 716,38		-169 716,38
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1					
Acomptes sur distribution N					
Acomptes versés	- 26 378 702,74		- 5 513 025,00	225 771,50	- 31 665 956,24
TOTAL GENERAL	6 149 052,94	0,00	-5 682 741,38	0,00	466 311,56

État des engagements hors bilan

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

Compte de résultat

	Au 23/11/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	-5 298,31	-8 470,48
Charges facturées		-23 705,91
Autres revenus locatifs		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	5 170,37	53 586,25
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		700,00
Total I : Produits Immobiliers	-127,94	22 109,86
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits		-23 705,91
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		9 921,12
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	129 531,97	37 801,31
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	129 531,97	24 016,52
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	-129 659,91	-1 906,66
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	0,23	2,24
Rentrées sur créances irrécouvrables		132 831,72
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	200 502,48	459 544,44
Total I : Produits d'exploitation	200 502,71	592 378,40
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	38 027,83	1 972,17
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	86 543,73	97 368,68
Pertes sur créances irrécouvrables	171 417,55	95 335,82
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 376,48	83 672,35
Total II : Charges d'exploitation	297 365,59	278 349,02
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-96 862,88	314 029,38
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		-379,36
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	0,00	-379,36
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)	0,00	-379,36
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	82 219,44	39 376,71
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	82 219,44	39 376,71
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	25 413,03	399 349,76
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	25 413,03	399 349,76
Résultat exceptionnel (D=I-II)	56 806,41	-359 973,05
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	-169 716,38	-48 229,69
Total Général	282 594,21	653 485,61

Tableau récapitulatif des placements immobiliers à la clôture de la liquidation

Ce tableau n'est pas présenté, la SCPI LOGIPIERRE 1 ayant cédé l'intégralité de son patrimoine immobilier.

Annexes aux comptes de clôture de liquidation

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes de clôture de liquidation établis en date du 23 novembre 2022, 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 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

En date du 27 juin 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé la mise en liquidation de la SCPI. Cette liquidation, étant arrivée à son terme, va être clôturée en date du 23 novembre 2022.

Les états financiers établis pour les besoins de la clôture de la liquidation portent sur une période allant du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022 et comprennent les documents suivants:

- Un état du patrimoine,
- Un tableau de variation des capitaux propres,
- Un compte de résultat,
- Une annexe et un état des engagements hors bilan.

Compte tenu de la réalisation de l'ensemble du patrimoine de votre SCPI au 23 novembre 2022, l'état du patrimoine n'est constitué, à l'actif, que des seuls soldes des comptes bancaires et des comptes associés en déshérence. Dès lors, il n'apparaît plus pertinent de rappeler, dans la présente annexe aux états financiers, les règles d'évaluation retenues pour les placements immobiliers et les créances locatives, ni les règles en matière de provisionnement des travaux de gros entretien.

Les charges résiduelles à payer au 23 novembre 2022 dans le cadre des opérations de clôture de liquidation ont fait l'objet de provisions dont le rompu global constaté à l'issue des opérations de clôture de liquidation sera versé à la Fondation de France.

Quant aux diverses sommes créditrices à reverser à divers associés de votre SCPI, le Liquidateur se réserve la possibilité de reverser ces sommes en déshérence (ou de les faire reverser par l'intermédiaire des banques) à la Caisse des Dépôts et Consignations et ce, à l'issue de ses dernières investigations.

Compléments d'informations relatives à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 23/11/2022
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives				
Immobilisations en cours				
Total				

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions 23/11/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Total				

État des provisions pour gros entretiens

	Provisions au 31/12/2021	Dotations		Reprises		Provisions 23/11/2022
		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			
Autres créances			
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total			

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières				
Dettes d'exploitation				
Dettes diverses	2 229 066,28	2 229 066,28		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance				
Total	2 229 066,28	2 229 066,28		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 23/11/2022
Dépréciation des créances clients	199 126,00	1 376,48	-200 502,48	0,00
Total	199 126,00	1 376,48	-200 502,48	0,00

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					0						0
Montant des factures en €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres (hors report à nouveau et résultat net de l'exercice)

Éléments	Valeurs brutes 01/01/2022	Mouvements de l'exercice	Imputation des acomptes	Valeurs brutes 23/11/2022
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				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs				
Total	32 300 055,88			32 300 055,88

Affectation du résultat N-1

Éléments	Valeurs brutes 01/01/2022	Affectation	Valeurs brutes 23/11/2022
Report à Nouveau début exercice	275 929,49	-274 001,19	1 928,30
Résultat de l'exercice N-1	-48 229,69	48 229,69	0,00
Montant versé aux associés		225 771,50	0,00
Total	227 699,80	0,00	1 928,30

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 23/11/2022	Valeurs 31/12/2021	Variation
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	44 909,57	22 700,11	22 209,46
Honoraires divers (dont honoraires sur vente)	82 982,40	14 346,39	68 636,01
Impôts et taxes non récupérables	1 640,00	754,81	885,19
Total	129 531,97	37 801,31	91 730,66

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	5 170,37	53 586,25	-48 415,88
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes		700,00	-700,00
Total	5 170,37	54 286,25	-49 115,88

Éléments	Valeurs 23/11/2022	Valeurs 31/12/2021	Variation
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	38 680,00	30 803,96	7 876,04
Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	10 694,79	15 784,73	-5 089,94
Autres charges d'exploitation	37 168,94	50 779,99	-13 611,05
Total	86 543,73	97 368,68	-10 824,95

Produits d'exploitation			
. Transfert de charges d'exploitation			
. Autres produits d'exploitation	0,23	2,24	-2,01
Total	0,23	2,24	-2,01

État des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 23/11/2022 : 262 525		
Placements immobiliers		
Autres actifs nets ⁽¹⁾	466 311,56	
Valeur comptable	466 311,56	1,77
Valeur vénale des immobilisations locatives		
Autres actifs nets ⁽¹⁾	466 311,56	
Valeur de réalisation	466 311,56	1,77
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
5% du prix de souscription		
Total		
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	466 311,56	1,77

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2018, la SCPI LOGIPIERRE 1 a été dissoute, la dissolution entraînant la mise en liquidation amiable à compter de ladite date.

La Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, est devenue Liquidateur aux termes de ladite Assemblée Générale.

Depuis le 27 juin 2018, le Liquidateur tient chaque année des Assemblées Générales pour approuver les comptes de la Société et présenter le suivi des opérations de liquidation.

Le bulletin d'information, adressé à chaque associé, a régulièrement contribué à la diffusion d'une information continue de ces opérations.

Le Conseil de Surveillance a régulièrement été convoqué et consulté au cours de chaque exercice, deux fois par an. Il s'est notamment prononcé sur le processus de liquidation au vu des simulations qui lui ont été présentées par le Liquidateur et a émis un avis favorable sur la conduite des opérations de liquidation ainsi que sur le plan de liquidation arrêté le 18 juillet 2018.

A l'occasion de la présente Assemblée Générale, ce processus arrive à son terme conformément audit plan.

Nous vous proposons, en conséquence, d'approuver les comptes pour la période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022 et de procéder à la clôture de la liquidation de la Société en Assemblée Générale Ordinaire.

OPÉRATIONS DE LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

Au 27 juin 2018, date d'effet de la dissolution de la Société, le patrimoine se composait de dix-sept (17) actifs.

Les résultats des ventes font apparaître un montant net vendeur de 255,7 millions d'€ (hors droits et hors frais).

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ET RÉSULTAT DE LA CLÔTURE DE LIQUIDATION

Les comptes de clôture, pour la période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022, ont été établis selon les normes comptables spécifiques à une société en liquidation dans le respect du principe de prudence retenu par le plan comptable général.

Les comptes de la période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022 font apparaître un résultat net de -169 716,38 €.

Le bilan de clôture présente un actif net de clôture de liquidation d'un montant total de 466 311,56 € (soit 1,77 € par part hors rompu) ne permettant pas le remboursement en totalité du capital social souscrit et libéré de la SCPI.

Aucun droit de partage n'est donc applicable, le mali de liquidation s'élevant à 167 788,08 €.

Le solde de la liquidation sera réparti entre les associés conformément aux dispositions légales.

Enfin, nous vous proposons de conférer tous pouvoirs au Liquidateur pour qu'il puisse effectuer la répartition du solde de liquidation ainsi que la clôture de liquidation, suivant les indications ci-dessus, et de lui donner quitus entier et sans réserve avec décharge de l'exécution de son mandat.

CONVENTIONS ET RÉMUNÉRATIONS DU LIQUIDATEUR

Le Conseil rappelle qu'aucune convention réglementée soumise à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier n'a été conclue au cours de l'exercice 2022, le Liquidateur n'ayant perçu au cours de ladite période uniquement sa commission de gestion fixée à un montant minimum de 20 000 € par exercice laquelle inclut une quote-part à hauteur de 18 027,83 € non appelé au titre de l'exercice 2021.

CONCLUSION

Nous vous rappelons que ces opérations de liquidation faites, la clôture de la liquidation de la Société sera effective à la date de sa publication.

Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Après avoir entendu les explications données par le Liquidateur, nous vous proposons d'adopter les résolutions présentées.

Le Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LOGIPIERRE 1

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 52 505 000 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
314 369 018 RCS NANTERRE

Rapport d'audit du commissaire aux comptes sur les comptes intermédiaires individuels préalables à la liquidation Période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022

A Thierry Gaiffe,
Directeur Général de FIDUCIAL Gérance,
Société de gestion de portefeuille de
SCPI LOGIPIERRE 1 (en liquidation)
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Monsieur,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la Société Civile de Placement Immobilier LOGIPIERRE 1 et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de la société, nous avons effectué un audit des comptes intermédiaires individuels de celle-ci, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 23 novembre 2022 (ci-après «les Comptes»), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été établis sous votre responsabilité. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les Comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues, et la présentation d'ensemble des Comptes. Nous estimons que les éléments collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les Comptes présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français applicables aux SCPI, le patrimoine et la situation financière de la société au 23 novembre 2022, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} décembre 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 portant sur la clôture de liquidation Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Approbation des comptes de clôture de liquidation -

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'ensemble des opérations effectuées depuis le 27 juin 2018, date à laquelle la liquidation de la Société a débuté, ainsi que sur les comptes définitifs de clôture arrêtés au 23 novembre 2022 qui en résultent,

approuve purement et simplement lesdits rapports et comptes de clôture de liquidation tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

- Quitus au Liquidateur -

L'Assemblée Générale,

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

donne au Liquidateur, la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, quitus entier et définitif de sa gestion pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 23 novembre 2022.

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 la période du 1^{er} janvier 2022 au 23 novembre 2022.

Quatrième résolution

- Prise d'acte du résultat des opérations de liquidation - Absence de droit de partage – Répartition du solde de liquidation -

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°/ prend acte que le résultat des opérations de liquidation dégage un mali de liquidation d'un montant de 167 788,08 € ne générant ainsi aucun droit de partage ;

2°/ constate que le solde des comptes de clôture de liquidation, après déduction des acomptes versés en remboursement du capital social pour un montant de 51 870 900,36 €, s'élève à 466 311,56 € correspondant à 1,77 € par part ;

3°/ décide la répartition du solde de liquidation entre tous les associés au prorata de leurs droits dans le capital et confère tous pouvoirs au Liquidateur aux fins de procéder à ce remboursement ;

4°/ Autorise que le rompu global constaté à l'issue des opérations de clôture de liquidation soit versé à la Fondation de France.

Cinquième résolution

- Constatation de la clôture définitive de la liquidation de la SCPI – Quitus au Liquidateur de sa mission -

L'Assemblée Générale,

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

constatant que les opérations de liquidation de la Société sont réalisées :

1°/ prononce la clôture définitive de la liquidation de la SCPI LOGIPIERRE 1 dont la personnalité morale cessera d'exister à l'issue de sa radiation au R.C.S. de NANTERRE;

2°/ donne quitus entier, définitif et sans réserve avec décharge au Liquidateur pour l'exécution de sa mission.

Sixième résolution

- Pouvoirs au Liquidateur pour la bonne fin des opérations de clôture de liquidation -

L'Assemblée Générale,

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

donne tous pouvoirs au Liquidateur à l'effet d'assurer la bonne fin de toutes les opérations de clôture de la liquidation de la Société en exécution des décisions de la présente Assemblée Générale ainsi que les formalités s'y rapportant, notamment celles relatives à la radiation de la Société auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

Septième 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