

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

OPCI FPI SG Pierre Entreprise

Rapport annuel 2019

Immobilier

SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019	5
III. INTRODUCTION	6
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	7
V. RAPPORT DE GESTION 2019 - SG PIERRE ENTREPRISE	12
VI. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	25
VII. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31/12/2019	26
VIII. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	27
IX. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	30
X. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2019	33
XI. RAPPORT ANNUEL 2019 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	42
XII. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	43

I. ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION AU 31/12/2019

SOCIETE DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

<i>Président</i>	Dominique CARREL-BILLIARD
<i>Directeur Général</i>	Jean-Marc COLY
<i>Directeur Général Délégué</i>	Julien GENIS
<i>Administrateurs</i>	Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) ¹ Pedro ARIAS Fathi JERFEL

CONSEIL DE SURVEILLANCE - FPI SG PIERRE ENTREPRISE

Président	Dominique DUTHOIT
Membres	Maëlle BRIENS Henri TIESSSEN Daniel GEORGES Jérôme ALLARD LATOUR

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	KPMG AUFIT F S 1

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE ²

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
KNIGHT FRANK VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

¹ Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

² Depuis la cession de l'immeuble Tour de Lille le 30 octobre 2019, le Fonds ne fait plus l'objet d'expertise de la part de BNP Paribas Real Estate Valuation France et Knight Frank Valuation.

II. CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2019

Date de création du FPI	27/03/2012
Nombre d'associés	710
Nombre de parts	34 653,0106
Actifs gérés	1 829 061,05 €
Valeur liquidative par part	52,78
Performance annuelle du portefeuille	0,78 %
Exposition immobilière en %	0,00 %
Exposition financière en %	100,00 %
Nombre d'immeubles détenus (directs et indirects)	0
Surface du patrimoine immobilier en m ²	0
Taux d'occupation financier (TOF) annuel	80,84 %

III. INTRODUCTION

SG Pierre Entreprise (“le FPI” ou “le Fonds”) a été créé en 2007, initialement sous la forme d’une Société Civile de Placement Immobilier (“SCPI”) et transformé en OPCI FPI en avril 2012, conformément aux statuts établis lors de sa création. A cette date, l’encours du Fonds était de 36 M€.

En 2016, la Société de Gestion a décidé de procéder à la mise en liquidation du FPI afin de préserver l’intérêt des porteurs. Après 8 ans et demi d’existence dont 3 ans et demi sous la forme d’un OPCI FPI, la taille du Fonds n’avait pas progressé. Le patrimoine immobilier est resté inchangé entre 2012 et 2016 avec 4 immeubles. L’âge des immeubles et leur situation locative rendaient obligatoire une gestion active des bâtiments peu compatible avec un fonds ouvert qui connaissait des retraits croissants. Cette opération a pour avantage de garantir l’égalité de traitement des porteurs, d’assurer une cession ordonnée des immeubles du portefeuille et de restituer les capitaux aux porteurs.

Cette décision a reçu l’agrément de l’Autorité des Marchés Financiers n° 98 024 avec une date d’effet au 24 février 2016 et une annonce a été faite aux porteurs de parts du FPI par une lettre personnalisée.

Une fois la décision de liquidation annoncée, un programme de cession des actifs a été mis en place. Il s’est concrétisé par la cession en décembre 2016 de l’immeuble Saint-Herblain. Le produit de la vente a servi au remboursement du financement mis en place auprès de la Société Générale en 2012. L’immeuble Collégien a lui été vendu en juillet 2017 et le produit de la cession distribué aux porteurs sous forme d’acompte de liquidation.

La liquidation des actifs immobiliers s’est conclue en 2019 avec la vente des 2 derniers immeubles. Le 6 mai 2020 a été vendue la quote-part de 12 % de l’immeuble Axiom à Issy les Moulineaux (92) au prix de 11,4 M€. Puis le 30 octobre 2019, les lots de copropriété détenus dans la tour Euralille (bd de Turin) à Lille ont été cédés pour un montant de 13,3 M€. Les fonds obtenus par ces opérations et la vente des FCP monétaires ont été redistribués aux porteurs via 2 versements d’acomptes de liquidation de 315 € le 24 mai 2019 et 425 € le 10 décembre 2019 par part.

Depuis l’annonce de la mise en liquidation la somme des acomptes des liquidations s’élève à 910 €.

L’actif net du FPI SG Pierre Entreprise est de 1,8 M€ au 31/12/2019. Il est constitué principalement de disponibilités et de la situation nette de créances et dettes issues de l’activité immobilière du FPI (locataires en retard de paiement, factures en attente de fournisseurs, TVA, etc.). Depuis la cession du dernier immeuble, un travail de fond est accompli pour liquider ses positions. Des acomptes de liquidations seront versés en fonction de l’avancement de ce chantier.

La valeur liquidative au 31/12/2019 est de 52,78 M€. La performance 2019 du FPI (en intégrant les distributions d’acompte de liquidation) est de 0,78 %.

Rodolphe GUEPIN
Fund Manager OPCI

IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

La conjoncture macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

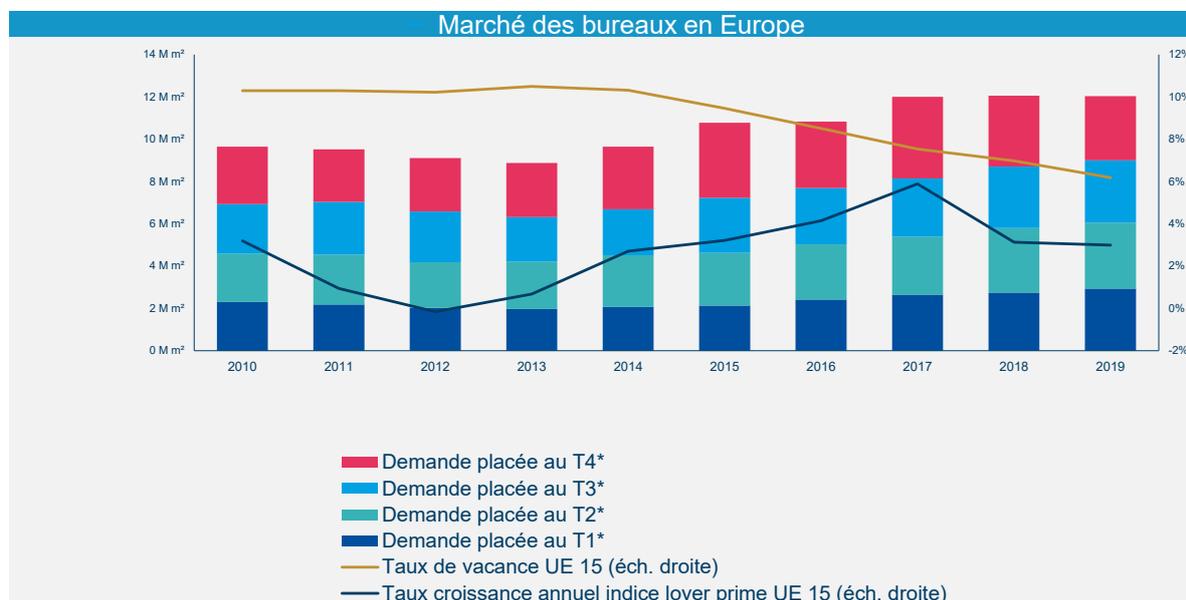
En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

Marchés utilisateurs

Bureaux



*30 marchés d'Europe de l'Ouest

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019)

Au global, les chiffres des commercialisations de bureaux en Europe ont été élevés en 2019. Ils ont bénéficié des créations d'emploi - malgré le ralentissement économique - mais également de la place stratégique de l'immobilier pour certaines entreprises : celles-ci font de leurs bureaux un moyen d'attirer et de retenir les collaborateurs. Cela passe par une attention particulière à la localisation, y compris la proximité aux transports en commun, à l'image et la qualité des locaux. Ce mouvement, qui peut également amener à la mise en place de modes de travail plus flexibles, a favorisé la demande placée de bureaux.

Néanmoins les volumes ont pu pâtir d'un manque d'offre, en particulier sur l'offre neuve ou restructurée et bien localisée, et les volumes sur 12 mois glissants ont eu tendance à stagner ces derniers trimestres.

Des marchés comme Berlin, Bruxelles, Düsseldorf, Milan ou Madrid ont été particulièrement actifs en 2019, avec des hausses de demande placée sur 1 an. Les commercialisations sont en revanche en baisse en Ile-de-France (en raison notamment de grandes transactions moins nombreuses), à Londres ou à Munich.

La vacance reste à des niveaux très faibles dans les principaux marchés européens, en particulier dans le centre et sur les surfaces neuves / restructurées / rénovées. Le taux de vacance moyen à Berlin est particulièrement bas, environ 1,5% au 4ème trimestre 2019. Il est par exemple plus élevé à Milan ou Madrid, mais une certaine rareté de l'offre est observée dans le quartier central des affaires ou équivalent.

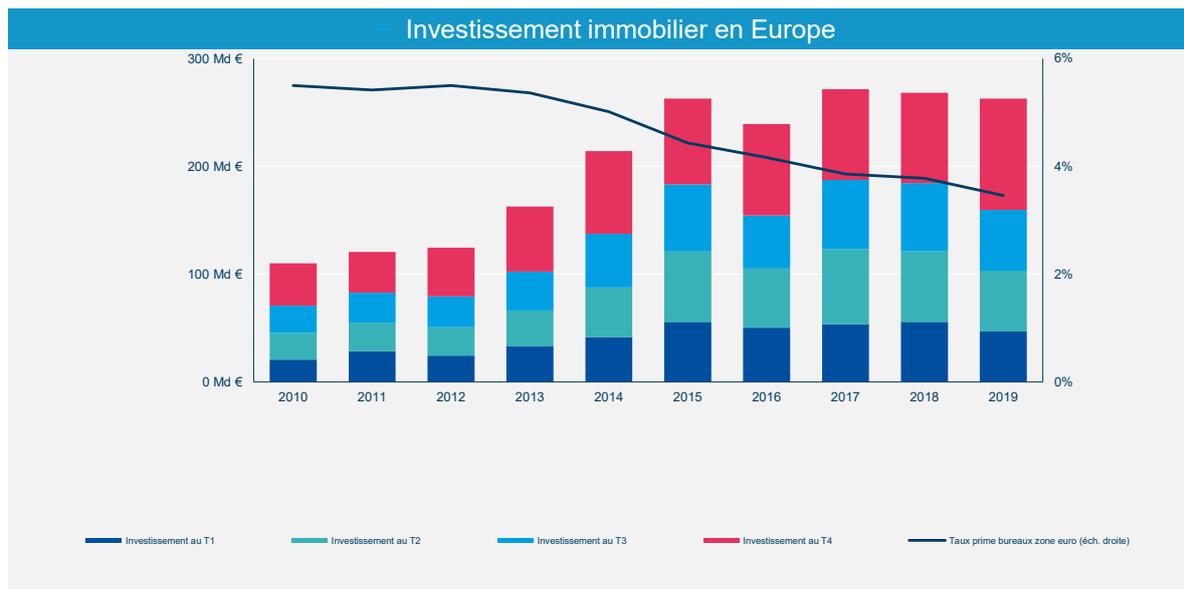
Cette rareté de l'offre de bureaux et la difficulté à trouver des surfaces poussent certaines entreprises à rester dans leurs locaux actuels, ou à chercher des locaux de plus en plus tôt avant le terme du bail. Des entreprises sont également amenées à élargir leurs cibles de localisation à des secteurs géographiques proches des quartiers centraux, d'autant que les loyers y sont souvent plus attractifs.

Rareté oblige, l'essentiel des principaux marchés a connu une croissance des loyers faciaux, atteignant des points hauts en 10 ans dans certaines villes. La hausse des loyers a ainsi touché des secteurs proches du quartier central des affaires comme 22@ à Barcelone, ou Mediaspree à Berlin.

Commerces

Le secteur des commerces continue à faire face à des mutations, avec des stratégies d'enseignes privilégiant les villes et secteurs établis. C'est dans ces zones que les valeurs locatives ont tendance à résister le mieux.

Marché de l'investissement



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2019)

La forte activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise observée ces dernières années s'est poursuivie en 2019. Proches de ceux de 2018, les volumes investis ont été très supérieurs à la moyenne décennale. Les incertitudes sur le Brexit ont pesé sur les volumes investis au Royaume-Uni qui ont sensiblement décliné sur un an alors que l'Allemagne et la France ont connu des niveaux records.

Outre un effet hausse des valeurs métriques, les volumes ont bénéficié d'une demande élevée de la part des investisseurs. Dans un environnement de taux bas certains investisseurs ont conservé voire augmenté leur exposition à l'immobilier, d'autant que certains d'entre eux anticipent désormais le maintien de cet environnement pour plus longtemps.

Cet intérêt marqué des investisseurs pour l'immobilier s'est souvent heurté à un manque d'offre pour les actifs prime ou localisés dans des secteurs établis. Si cela a été une contrainte aux volumes des marchés les plus recherchés, cela a également favorisé une certaine compression des taux de rendement prime qui sont à des niveaux historiquement bas sur de nombreux marchés et classes d'actifs.

Bureaux

Pour les bureaux, la classe d'actifs majoritaire en Europe, plusieurs marchés - dont Paris - ont rejoint Munich avec des taux de rendement locatif prime inférieurs à 3 %, leur plus bas historique. La baisse des taux de rendement a pu également toucher des marchés hors des quartiers centraux des affaires.

Le contexte actuel reste marqué par des écarts de taux de rendement qui ne reflètent plus autant qu'avant les qualités intrinsèques des actifs en fonction de leur localisation (villes ou sous-marques) ou de leur état locatif et technique. C'est un point de vigilance à intégrer aux stratégies de sélection d'actifs, d'autant que les valeurs métriques sont conséquentes.

Commerces

Les commerces continuent de susciter prudence et forte sélectivité de la part des investisseurs. Cela a pesé sur les volumes investis en Europe même si cela n'a pas empêché des hausses de volumes dans certains pays ; la France a par exemple bénéficié de transactions significatives dans des actifs à la localisation jugée plus résistante. La sélectivité plus forte a notamment impacté les centres commerciaux dont les taux de rendement prime ont augmenté dans certains pays, davantage encore pour les centres secondaires. Le taux de rendement prime pour les boutiques de pied d'immeuble est resté globalement stable sur un an dans les principales villes.

Conclusion

Au final, malgré le bas niveau de taux de rendement prime observé dans de nombreuses capitales et classes d'actifs, la décreue des taux des titres d'Etat à 10 ans observée en 2019 a maintenu un écart avec les taux prime élevé et supérieur à la moyenne historique.

Perspectives 2020

Estimation de taux de rendement prime bureaux au T4 2019*	
Amsterdam	3,00%
Berlin	2,70%
Düsseldorf	3,10%
Francfort	2,80%
Hambourg	2,80%
Londres (West End)	3,75%
Madrid	3,25%
Milan	3,30%
Munich	2,60%
Paris Ile-de-France	2,80%
Prague	4,25%
Varsovie	4,25%
Vienne	3,25%

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers

* données indicatives, pour des actifs prime loués au loyer de marché

Le 1^{er} trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2^e moitié du 1^{er} trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit pas trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

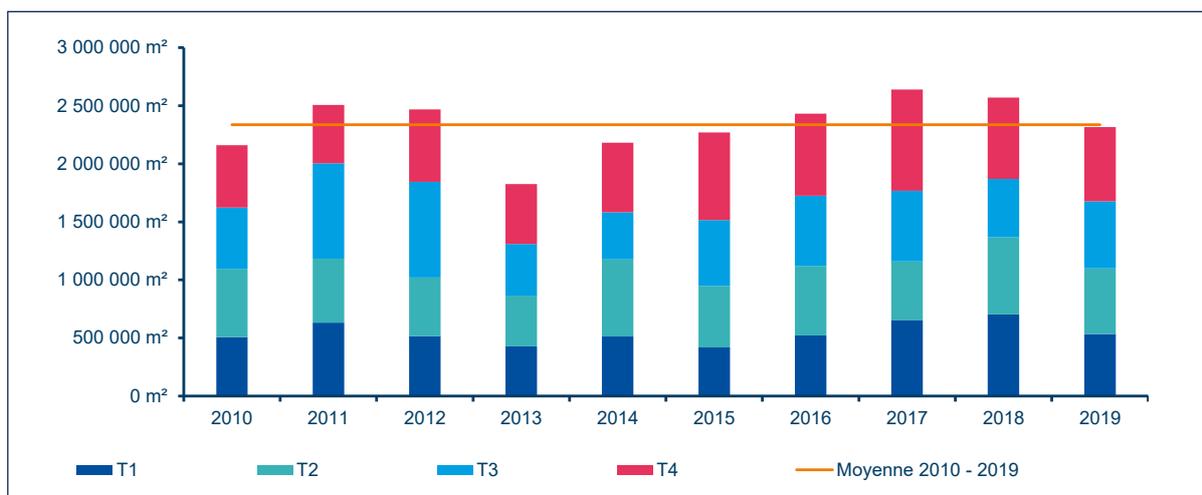
Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être

fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Focus sur les pays où le fonds est investi

France

Bureaux en Ile-de-France (IDF)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2019)

Malgré un léger rebond au 4^e trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m². Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m².

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés.

Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1^{ère} Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2^e Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m², soit -8 % en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décrue en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m² ont rebondi au 4^e trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

Bureaux en régions

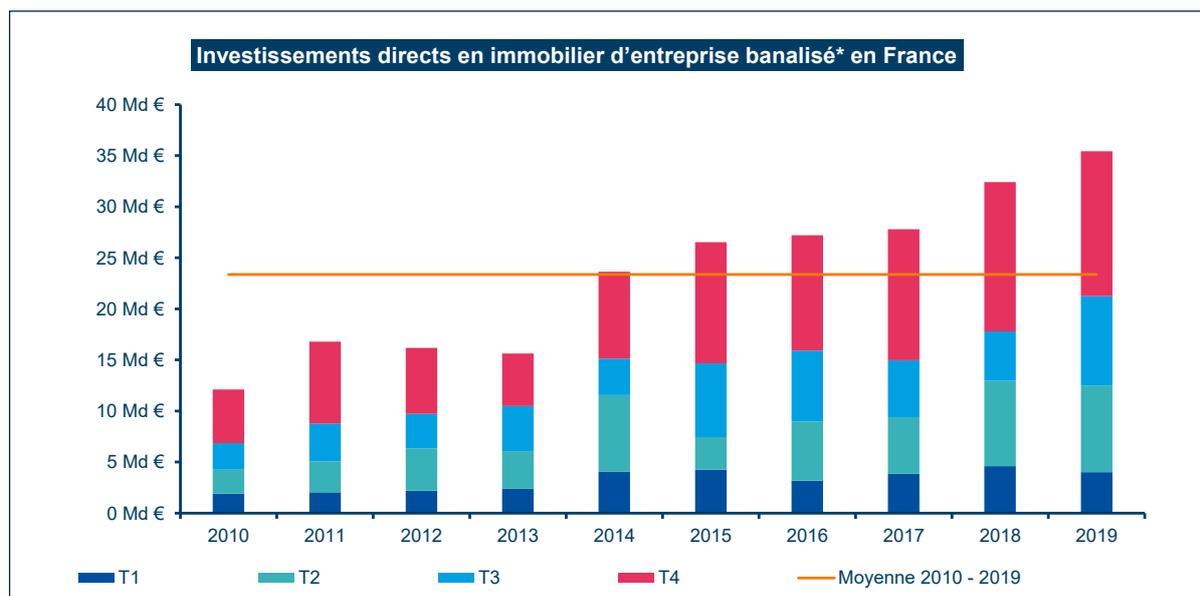
Les commercialisations de bureaux dans les principales villes de région ont au global poursuivi leur bonne dynamique en 2019, en particulier à Bordeaux ou Lyon, avec des niveaux records.

Dans ce contexte, les valeurs locatives des meilleures localisations ont augmenté, comme dans le centre de Bordeaux.

Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations prime résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

Marché de l'investissement



*bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités

Source : Amundi Immobilier sur données Cushman & Wakefield (T4 2019)

Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement prime des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4%. Le taux de rendement prime des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.

Définitions

Loyer prime : loyer des actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. C'est le loyer le plus haut pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

Taux de vacance bureaux : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existants.

Taux de rendement prime : taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

Demande placée : surfaces louées ou acquises pour utilisation propre. Cela ne comprend pas les renouvellements de baux.

Sources : Amundi Recherche, Amundi Immobilier, CBRE Recherche, Immostat, CGEDD, Bases Notariales, Colliers, Cushman & Wakefield, EHL Market Research

V. RAPPORT DE GESTION 2019 – SG PIERRE ENTREPRISE

A. Présentation du FPI

Pour rappel, le FPI SG PIERRE ENTREPRISE est entré en phase de liquidation depuis février 2016. La stratégie a été de céder le patrimoine immobilier dans les meilleures conditions possibles et de solder l'ensemble des dettes et créances du fonds. Les produits générés sont redistribués sous forme d'acompte de liquidation aux porteurs de parts. Aucune acquisition n'est désormais prévue.

Vous trouverez ci-dessous et pour rappel, la stratégie globale du FPI adoptée depuis son lancement.

1. Objectif de gestion du FPI

Le FPI a pour objectif d'offrir aux investisseurs des revenus récurrents et une performance à long terme liée au marché de l'immobilier d'entreprise, marché habituellement réservé aux investisseurs institutionnels, et sans avoir les contraintes d'une gestion en direct. Afin de réaliser l'objectif de gestion, le FPI peut s'endetter dans les conditions définies ci-après. Le ratio d'endettement immobilier total bancaire et non bancaire, direct et indirect, est limité à 15 % de la valeur des actifs immobiliers. En plus de cet endettement immobilier, le FPI respecte un ratio d'emprunts d'espèces de 10 % maximum de la valeur de ses autres actifs.

2. Stratégie d'investissement globale du FPI

La stratégie d'investissement vise à proposer aux porteurs la performance d'un placement adossé à un portefeuille investi principalement dans des actifs immobiliers de type bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels essentiellement répartis sur le territoire français notamment à Paris, en Région Parisienne et dans les grandes Métropoles Régionales, et accessoirement dans la zone Euro. En plus de la poche immobilière, une poche de liquidités est constituée.

L'allocation cible est la suivante :

- Poche immobilière : entre 80 % minimum et 95 % maximum de l'actif du FPI en actifs immobiliers physiques détenus directement ou indirectement.
- Poche de liquidités : 5 % minimum et 20 % maximum de l'actif du FPI. Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à l'exception des actifs liquides. Il ne sera pas créé de poche financière dans le FPI.

En période de collecte nette positive ou lors de l'arbitrage d'actifs immobiliers, la poche immobilière peut être inférieure à l'allocation stratégique cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents aux transactions immobilières.

Le FPI peut utiliser des instruments financiers à terme à titre de couverture.

Le FPI SG Pierre Entreprise est entré en phase de liquidation depuis février 2016. La stratégie est désormais de céder le patrimoine immobilier dans les meilleures conditions possibles. Les produits de cessions seront redistribués sous forme d'acompte de liquidation aux porteurs de parts et il ne sera pas procédé à d'autres acquisitions.

3. Stratégie adoptée sur la poche immobilière (immobilier direct et indirect non coté)

La poche immobilière représente entre 80% minimum et 95% maximum de l'actif du FPI. Néanmoins, en période de liquidation (depuis février 2016), cette poche immobilière peut être temporairement réduite jusqu'à 60 % de l'actif du FPI. Le patrimoine du FPI est constitué d'immobilier de bureaux, commerces, locaux d'activités, entrepôts et locaux industriels essentiellement réparti sur le territoire français à hauteur minimum de 60 % de la valeur d'actif brut de la poche immobilière, notamment à Paris, en Région Parisienne et dans les grandes Métropoles Régionales, et avec une diversification dans la zone Euro, dans la limite de 40 % de la valeur d'actif brut de la poche immobilière.

4. Stratégie adoptée sur la poche financière

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à l'exception des actifs liquides visés ci-après. Il ne sera pas créé de poche financière dans le FPI.

5. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

La trésorerie du FPI pourra être investie en actifs liquides, tels que des dépôts à terme de moins de douze mois, bons du Trésor, instruments du marché monétaire libellés en euros, parts ou actions d'OPCVM monétaires libellés en euros, correspondant aux catégories h) et i) du I. de l'article L. 214-92 du Code monétaire et financier et répondant aux conditions de l'article R. 214-172 du Code monétaire et financier. Cette poche représentera entre 5 % minimum et 20 % maximum de l'actif du FPI.

6. Evènements significatifs de l'exercice 2019

Sur le plan immobilier, les 2 immeubles encore en portefeuille au 31 décembre 2018 ont été vendus :

- Cession le 6 mai 2019 de la quote-part d'indivision (12 %) détenu dans l'immeuble Axium a Issy les Moulineaux pour un montant de 11 403 600 €.
- Cession le 30 octobre 2019 des lots de copropriétés détenus dans l'immeuble Euralille à Lille pour un montant de 13 300 000 €.

Le TOF du fonds a été en moyenne de 80,8% sur la période allant du 1er janvier au 30/10/2019 (date de la cession du dernier actif).

Le FPI clôture l'année avec un actif net de 1,83 M€ contre un actif de 27,5 M€ au 31 décembre 2018 (soit une baisse de 93,3 %). Au cours de l'année, il a été distribué aux porteurs de parts 25,6 M€ sous forme d'acomptes de liquidation issus du produit de cessions des actifs immobiliers et des placements monétaires. En intégrant cette redistribution, la performance de l'année 2019 est de 0,78 %.

Aucun autre événement important n'est à signaler.

7. Souscriptions et rachats

Depuis le 24 février 2016, annonce officielle de la mise en liquidation du FPI, les ordres de souscriptions rachats ne sont plus pris en compte. Il n'y a donc pas eu de souscriptions ou de rachats sur le FPI.

8. Analyse de la situation d'endettement et de liquidité du Fonds

Au 31 décembre 2019 le Fonds n'a pas d'endettement bancaire.

9. Eléments principaux de la gestion du Fonds

L'OPCI FPI SG Pierre Entreprise est issu de la transformation de la SCPI SG Pierre Entreprise en avril 2012. Au 31/12/2019 sur la base d'un actif net de 1,8 M€ le Fonds n'a plus d'exposition immobilière. L'actif du Fonds se compose à présent principalement de disponibilités. La situation nette du Fonds dépend également des dettes fiscales (TVA par exemple) ou des factures en attente de règlement. Par ailleurs le FPI détient des créances auprès de locataires en cours de recouvrement.

10. Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée sur le Fonds cette année.

11. Cessions

Les 2 derniers immeubles du FPI SG PIERRE ENTREPRISE ont été vendus en 2019.

Inserer tableau dans fichier excel data performance (onglet cessions)

12. Objectifs sur l'exercice 2020

L'objectif de gestion pour l'exercice 2020 est de mener à terme la liquidation du FPI en soldant l'ensemble des dettes et créances du FPI.

B. Patrimoine immobilier du Fonds

1. Evaluation et état des actifs immobiliers

Le patrimoine immobilier de SG Pierre Entreprise, au 31 décembre 2019, est totalement cédé.

L'immeuble, AXIUM, situé au 2-10 rue Marceau à Issy les Moulineaux (92), a été vendu le 06/05/2019. Rappelons qu'il était détenu en indivision, avec une quote-part de détention par SG Pierre Entreprise de 12 %. Il développait 15 551 m² de bureaux (1 866 m² comptabilisés au prorata des parts indivises) et comprenait 291 places de parkings.

Les lots de copropriété détenus sur le second immeuble, EURALILLE, boulevard de Turin à Lille (59) ont fait l'objet d'un acte authentique de vente le 30/10/20019. Ils développaient une surface de 7 992 m² sur plusieurs étages avec 93 places de parkings.

2. Gestion locative

Contentieux en cours

Aucune procédure judiciaire n'est actuellement en cours sur le Fonds.

Les baux en 2019 :

Durant l'exercice 2019, 1 bail a été signé sur la Tour de Lille (59000 Lille), portant sur une surface de 126 m² et représentant une facturation de 19 K€ HT HC en année pleine.

Les plateaux libres représentaient, quant à eux, une surface totale de 1 147 m², au jour de la cession.

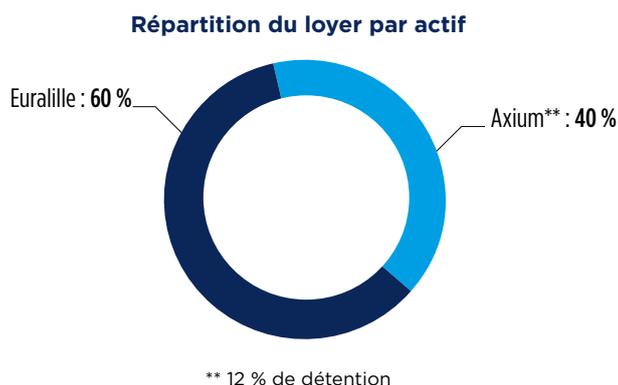
Les baux en 2019

Immeuble	Nature	Surface (m ²)	Prise d'effet
EURALILLE	Bureaux	126	01/01/2019

Les principales réparations en 2019

Immeuble	Ville	Nature	Montant*
Axium	Issy-Les-Moulineaux - 92130	Rénovation de plateaux	196 602 €
Axium	Issy-Les-Moulineaux - 92130	Mise en conformité de trois ascenseurs	124 594 €
Euralille	Lille - 59000	Rénovation parties communes	163 058 €
Total			484 255 €

* Le FPI n'a décaissé qu'à hauteur du prorata de sa quote-part de détention dans les immeubles



Retards éventuels sur travaux :

Aucun retard particulier sur les plans pluriannuels des travaux n'a été constaté cette année.

Installations classées :

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) encadre les activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou d'être à l'origine d'accidents pouvant présenter un impact sur l'environnement. Si certaines de ces activités relèvent de l'agriculture ou de l'industrie lourde, d'autres en revanche s'inscrivent de façon courante dans les bâtiments tertiaires tels que des immeubles de bureaux, c'est par exemple le cas des installations de climatisation. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Le patrimoine du FPI SG Pierre Entreprise n'est pas concerné par de telles installations.

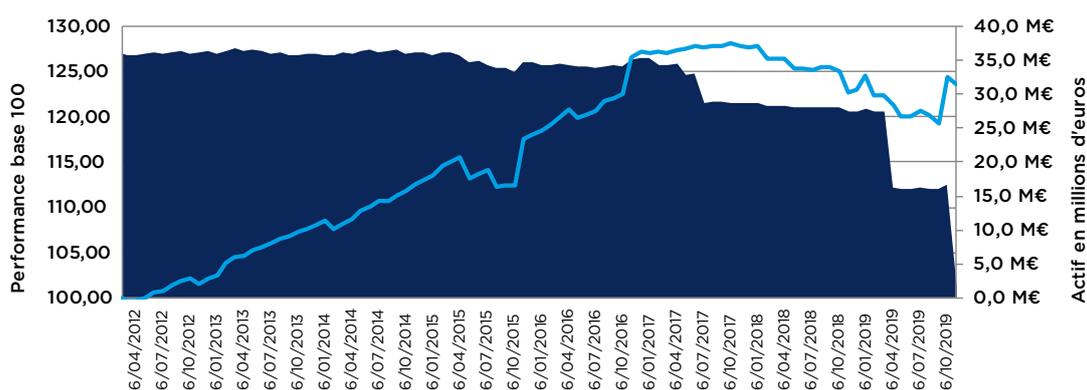
C. Evolution de la valeur liquidative et Structuration du Fonds

1. Evolution de la valeur liquidative

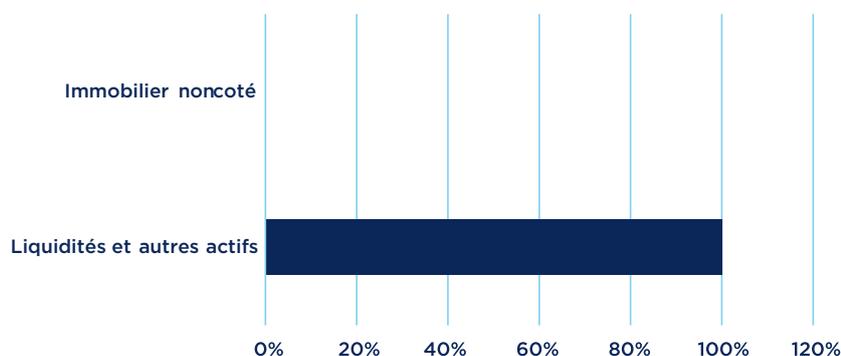
Jusqu'à la cession du dernier immeuble en octobre 2019, le fonds était composé de deux poches : immobilier et monétaire. La valeur liquidative de la part du FPI au 31 décembre 2019 ressort en baisse de 93,34 %. La performance en intégrant les acomptes de liquidation sur l'année écoulée est de 0,78 %.

Le montant total des versements au titre des acomptes de liquidation depuis l'annonce de la liquidation en février 2016 est de 910 € dont 740 € au cours de l'exercice 2019.

Evolution de la performance nette



2. Allocation FPI au 31/12/2019



D. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

1. Evènements intervenus ou à intervenir après la clôture de l'exercice

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau du Fonds, ces évènements pourraient avoir un impact significatif la capacité des locataires à payer les créances dues.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

Comme mentionné ci avant, votre fonds SG Pierre Entreprise a procédé à plusieurs cessions au cours de l'exercice 2019. Afin de finaliser les opérations de liquidation, la Société de Gestion a entrepris plusieurs chantiers afin d'apurer les comptes de tiers à l'actif et au passif, en lien notamment avec des locataires des actifs cédés et au titre de certaines redevances ou régularisations de charges sur exercices antérieurs. Au 31 décembre 2019, ces comptes représentent un montant de 2 716 146 € à l'actif et 2 760 422 € au passif. A la date d'arrêt des comptes du 7 mai 2020, l'analyse de ces comptes n'étant pas terminée, les impacts éventuels des régularisations seront comptabilisés sur l'exercice 2020.

2. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Les experts externes en évaluation du Fonds, Knight Frank et BNP Paribas Real Estate, bénéficient d'un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

BNP Paribas Real Estate est assuré par Zurich Insurance PLC pour ses activités d'étude et expertise de tous biens immobiliers y compris, valeurs mobilières, droits sociaux et droits incorporels. Le montant de la garantie de Responsabilité Civile Professionnelle est de 25 000 000 euros par année d'assurance.

Knight Frank est assuré par HowdenGroup en ce qui concerne les prestations immobilières et les capitaux connexes. La garantie relative à la Responsabilité Civile Professionnelle est accordée à hauteur d'un montant de 15 000 000 livres sterling.

Depuis la cession de l'immeuble Tour de Lille le 30 octobre 2019, le Fonds ne fait plus l'objet d'expertise de la part de BNP Paribas Real Estate Valuation France et Knight Frank Valuation.

E. Risques et Conformité

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des fraudes et erreurs,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,

- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...

- l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
 - L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, le prospectus, le règlement et le DICI.

Calcul du risque global et autres leviers

1) Le calcul du risque global, effectué selon la méthode de l'engagement, correspond au rapport entre l'exposition issue des contrats financiers et de l'endettement, et la valeur nette d'inventaire.

2) Indicateurs de levier "AIFM" : levier selon la méthode brute et selon la méthode de l'engagement.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre :

- l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et
- la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition tient compte de la valeur nette d'inventaire, de l'endettement et des instruments dérivés :

- selon la méthode brute, elle exclut la trésorerie et tient compte de la valeur absolue des instruments dérivés.
- selon la méthode de l'engagement, pour les instruments dérivés, elle tient compte des effets de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement et des dérivés en transparence des participations contrôlées, proportionnellement à leur quote-part de détention.

3) Selon la réglementation, les ratios d'endettement des OPCI sont calculés comme suit:

Ratio d'endettement immobilier (LTV)

Le ratio d'endettement immobilier est calculé de la façon suivante :

$$\text{Ratio d'endettement immobilier} = \frac{\text{Endettement des immeubles détenus en direct, des participations contrôlées et des OPCI ou équivalents étrangers + Comptes courants des associés au prorata de détention}}{\text{Valeur globale des actifs immobiliers}}$$

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

- a) Immeubles acquis ou construits en vue de leur location et droits réels portant sur de tels biens
- b) Immeubles détenus par des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, dont les associés répondent du passif au-delà de leurs apports et dont l'actif est principalement composé de biens définis au a (SCI, SCPI)
Et par des sociétés de personnes non cotées, contrôlées, autres que celles mentionnées ci-dessus, dont la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée (SA, SAS)
- c) Parts de sociétés non contrôlées
- d) Parts d'OPCI ou équivalents étrangers

Ratio d'endettement non immobilier

Le ratio d'endettement "non immobilier" est calculé de la façon suivante :

$$\text{Ratio d'endettement non immobilier} = \frac{\text{Dettes de l'OPCI résultant des emprunts d'espèces qu'il souscrit directement}}{\text{Valeur globale des actifs financiers}}$$

3. Profil de risque

Le FPI SG Pierre Entreprise a achevé en 2019 la cession de son patrimoine immobilier, consécutive à la décision de mise en liquidation du Fonds de 2016. Le Fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par le FPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par le FPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des actifs immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, secteur locatif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le Fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

En raison de la mise en liquidation du FPI en 2016, les ordres de souscriptions rachats ne sont plus pris en compte. La sortie des porteurs de parts du Fonds sera assurée par la cession des actifs.

d. Risque lié au levier

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Fonds mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 15 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Au 31/12/2019, le Fonds n'a pas recours à l'endettement.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 51,1 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 100,0 %.

e. Risque de taux / change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable. Le Fonds n'a pas eu recours à l'endettement en 2019. Le Fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation. Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

4. Rémunération de la Société de Gestion

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier est 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 (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2019, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 239 439 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

5. Engagement de la Société de Gestion pour le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.

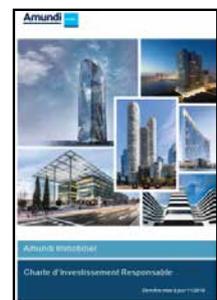


Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



20/20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation crée en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques.

Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

Les nouveautés de notre outil

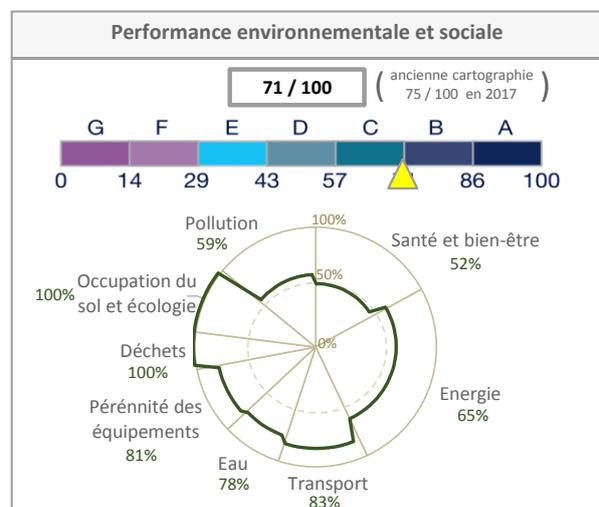
1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100



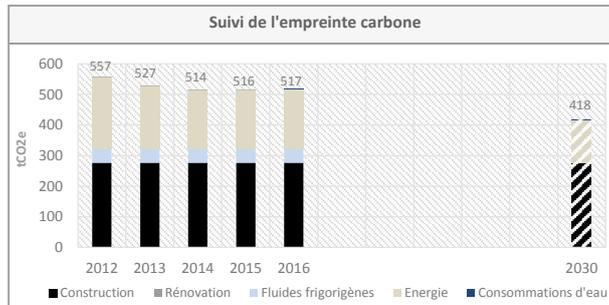
Plus le % de chaque axe se rapproche de 100 % meilleure est la note Performance environnementale et sociale

2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

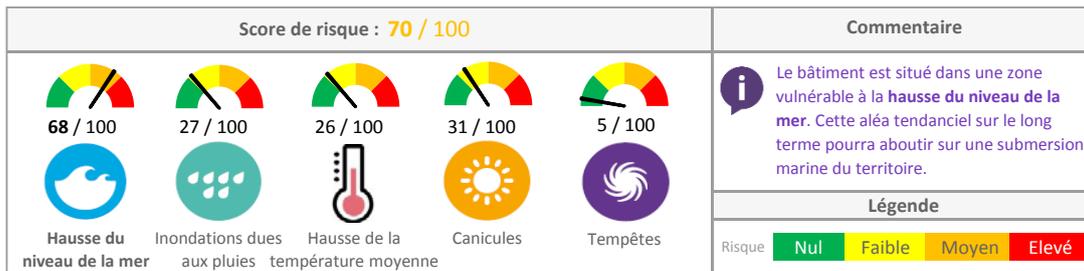
- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique.



Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles – Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques



Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité

Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

Dans la continuité, la société de gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.





L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
 - a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
 - b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
 - c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m² effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



VI. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES APPLIQUÉES AU FPI SG PIERRE ENTREPRISE.

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour le FPI SG PIERRE ENTREPRISE.

Présentation du conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 2 à 5 membres maximum, représentant les porteurs de parts et choisis parmi eux. La durée du mandat est de trois ans et est renouvelable deux fois.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président à la majorité simple.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la Société de gestion dans ses tâches de gestion, de présenter chaque année un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les porteurs de parts, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de surveillance se réunit deux fois par an, sur la convocation, soit du Président du Conseil ou d'au moins un tiers de ses membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les règles relatives à la convocation, aux réunions du Conseil, à la délibération et aux conditions de représentation d'un membre par un autre au cours d'une séance sont précisées dans le Règlement du Fonds.

VII. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31/12/2019

Le FPI SG PIERRE ENTREPRISE est investi majoritairement dans l'immobilier de bureaux dont : un immeuble de bureaux en Ile de France à Issy Les Moulineaux et un immeuble de bureaux en Régions (à Lille). En 2019, les deux immeubles ont été vendus.

Le FPI SG PIERRE ENTREPRISE a cédé l'intégralité de son patrimoine immobilier au 31 décembre 2019.

Les comptes sociaux de l'OPCI s'établissent comme suit:

Les actifs sont constitués essentiellement de liquidités sur des comptes bancaires (48,95 %) et d'actifs financiers placés dans des OPCVM à caractère général (51,05%).

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 185,8 K€ sur l'année 2019 et représentent 0,99 % de l'actif net moyen au 31/12/2019.

Le résultat net au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à 812 228,33 €.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs relatif aux actifs financiers, des comptes de régularisation ainsi que des comptes de reports, le résultat net de l'exercice reste identique 1 174 513 €.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation de l'OPCI atteint 1 829 K€, soit une diminution de 93 % en un an suite à la cession des deux derniers actifs et à la distribution d'acomptes de liquidation.

Les acomptes sur liquidation versés au cours de l'exercice 2019 s'élèvent à 25 643 K€.

VIII. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

A. Bilan au 31 décembre 2019 en Euros - Actif

	31/12/2019	31/12/2018
Actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	28 411,91	25 452 085,77
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels ⁽²⁾	0,00	25 443 600,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)	0,00	0,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier ⁽³⁾	28 411,91	8 485,77
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	1 469 685,52
Dépôts	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	0,00	1 469 685,52
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Créances locataires	778 013,94	346 813,35
Autres créances	1 938 132,33	3 481 250,49
Dépôts à vue	2 025 126,36	1 089 137,53
Total de l'actif	4 769 684,54	31 838 972,66

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement.

(2) Y compris les biens mobiliers tels que définis à l'article 113-2 du présent règlement.

(3) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

B. Bilan au 31 décembre 2019 en Euros – Passif

	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres (= actif net)	1 829 061,05	27 468 064,97
Capital	901 542,17	27 715 059,58
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	-246 994,61	46 271,96
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 174 513,49	-272 474,76
Acomptes versés au cours de l'exercice ⁽¹⁾	0,00	-20 791,81
Provisions	0,00	0,00
Instruments financiers	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Dettes	2 940 623,49	4 370 907,69
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Autres emprunts	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	180 201,02	288 989,07
Autres dettes d'exploitation	2 760 422,47	4 081 918,62
Total du passif	4 769 684,54	31 838 972,66

(1) Y compris comptes de régularisation.

C. Compte de résultat au 31 décembre 2019 en Euros

	31/12/2019	31/12/2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 287 449,45	1 614 510,94
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	9 000,00	1 437,17
Total I	1 296 449,45	1 615 948,11
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	280 339,53	1 484 155,40
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00
Total II	280 339,53	1 484 155,40
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	1 016 109,92	131 792,71
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total III	0,00	0,00
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	17 058,93	2 002,32
Autres charges financières	1 031,63	30,00
Total IV	18 090,56	2 032,32
Résultat sur opérations financières (III - IV)	-18 090,56	-2 032,32
Autres produits (V)	0,00	0,91
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	185 790,50	300 392,67
Autres charges (VII)	0,53	1 778,95
Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)	812 228,33	-172 410,32
Produits sur cessions d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	1 143 849,93	0,00
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	56,10
Total VIII	1 143 849,93	56,10
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	773 834,00	0,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	7 730,77	100 120,54
Total IX	781 564,77	100 120,54
Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)	362 285,16	-100 064,44
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 174 513,49	-272 474,76
Comptes de Régularisation (X)	0,00	0,00
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 174 513,49	-272 474,76

IX. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

A. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n° 2016-06 du 14 Octobre 2016 abrogeant le règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1. Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes "différences d'estimation".

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1-1. Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celles arrêtées par les deux évaluateurs de le FPI. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte

Le FPI désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net du FPI correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

Deux méthodes d'évaluation sont utilisées au cas par cas en fonction de la nature de l'immeuble et de ses conditions d'occupation :

Méthodes par le revenu

Capitalisation du revenu

Dans le cas où un bien est susceptible d'intéresser le marché de l'investissement, cette méthode permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu locatif réel ou escomptable, un taux de rendement convenablement choisi par rapport au marché de l'investissement.

Locaux loués

- > Pour les locaux loués à des conditions de marché le loyer en vigueur est retenu ("loyer effectif").
- > Pour les locaux loués dont les loyers en cours sont supérieurs à la valeur locative de marché : le différentiel de loyer positif est obtenu en considérant la valeur locative de marché et en intégrant dans les calculs la valeur actualisée de l'écart constaté entre le loyer effectif et la valeur locative de marché sur la période considérée du bail restant à courir.

-
- Pour les locaux à usage de bureaux, loués à des conditions inférieures à la valeur locative estimée : le différentiel de loyer entre la valeur locative et les loyers effectifs est obtenu d'une part en intégrant dans les calculs le potentiel d'évolution favorable du revenu locatif lors du renouvellement de chaque bail concerné, et d'autre part en tenant compte du fait que ce potentiel n'est par définition pas effectivement perçu par le bailleur.

Locaux vacants

- Dans ce cas c'est le revenu locatif potentiel qui est considéré soit, la valeur locative de marché déterminée par comparaison avec les transactions constatées à la date la plus proche de l'évaluation et portant sur des biens de même nature et de localisation équivalente.
- Un vide locatif est éventuellement pris en compte, sa durée variable est fonction des facilités de relocation des biens, ainsi que, le cas échéant d'un coût indicatif de remise en état.

Méthodes par comparaison directe

Cette méthode consiste à comparer le bien faisant l'objet de l'expertise, à des transactions réalisées, portant sur des biens équivalents en nature et en localisation, à une date antérieure la plus proche possible de la date d'expertise. Cette approche est utilisée pour rechercher tant les valeurs vénales que les valeurs locatives de marché.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés dans lesquelles le FPI détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de le FPI correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

La valorisation du CAP est calculée en employant une ou plusieurs méthodes suivantes (y compris, le cas échéant, toute combinaison de celles-ci) :

- (i) estimations obtenues auprès d'établissements tiers,
- (ii) estimations fournies par les traders de SG
- (iii) modèles de calcul de prix de SG qui eux-mêmes sont basés sur
 - (i) des estimations de paramètres de marché actuels et/ou futurs
 - (ii) la taille et la liquidité des positions concernées et/ou
 - (iii) toutes opérations de couverture sous-jacentes existantes ou potentielles.

2. Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

4. Les commissions

4-1. Les commissions de souscription

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

5 Dépréciations sur créances locatives

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, la dépréciation des créances s'élève à 140 086,19 €.

6 Provisions pour risques

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée

7 Evènements à intervenir après la clôture de l'exercice.

Votre fonds SG Pierre Entreprise a procédé à plusieurs cessions au cours de l'exercice 2019. Afin de finaliser les opérations de liquidation, la Société de Gestion a entrepris plusieurs chantiers afin d'apurer les comptes de tiers à l'actif et au passif, en lien notamment avec des locataires des actifs cédés et au titre de certaines redditions ou régularisations de charges sur exercices antérieurs. Au 31 décembre 2019, ces comptes représentent un montant de 2 716 146 € à l'actif et 2 760 422 € au passif. A la date d'arrêtés des comptes du 7 mai 2020, l'analyse de ces comptes n'étant pas terminée, les impacts éventuels des régularisations seront comptabilisés sur l'exercice 2020.

X. ARRÊTES DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/12/2019

A. Évolution de l'actif net (en euros)

		31/12/2019	31/12/2018
Actif net en début d'exercice	+	27 468 064,97	28 735 711,92
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	0,00	0,00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00
Différences de change	+ /-	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+ /-	-1 174 318,26	-982 800,00
Différence d'estimation exercice N :	-	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1 :	-1 174 318,26	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	4 028,70	95 052,15
Différence d'estimation exercice N :	-	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1 :	4 028,70	0,00	0,00
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-	0,00	86 632,53
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	1 174 513,49	-272 474,76
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0,00	0,00
• sur résultat net 1	-	0,00	20 791,81
• sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	25 643 227,85	0,00
Autres éléments	+/-	0,00	0,00
Actif net en fin d'exercice	=	1 829 061,05	27 468 064,97

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

B. Compléments d'information

1. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais
• Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
• Terrains et constructions	25 443 600,00	24 269 281,74	-	-	-1 174 318,26	-	-
• Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
• Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
• Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-	-
• Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	25 443 600,00	24 269 281,74	-	-	-1 174 318,26	-	-
Total frais inclus							

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d'activité et secteur géographique

Secteur d'activité	31-12-2019	31-12-2018
Bureaux	0,00	25 443 600,00

2 Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais d'acquisition
§ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
§ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total frais inclus	0,00	0,00	0,00	0,00	Néant	

Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Néant.

3. Contrats de Crédit-bail

Néant.

4. Autres actifs à caractère immobilier

- dépôts et cautionnements versés : 28 411,91 €.

5 Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
28 411,91	Fonds de roulement	28 411,91	EUR	1,55%

6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires		
• Créances locataires	748 810,47	317 609,88
• Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	169 289,66	169 289,66
• Dépréciations des créances locataires	-140 086,19	-140 086,19
Total	778 013,94	346 813,35

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2019
• Dépréciations des créances locataires	140 086,19	0,00	0,00	140 086,19

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Autres créances		
• Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	197 005,88	377 610,61
• Syndics	0,00	0,00
• Autres débiteurs	1 741 126,45	1 630 628,68
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00
• Charges récupérables à refacturer	0,00	1 473 011,20
Total	1 938 132,33	3 481 250,49

7. Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
• Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
• Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,00	0,00	0,00
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Capital	26 544 770,02	27 715 059,58
Report des plus values nettes	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	-246 994,61	46 271,96
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	1 174 513,49	-272 474,76
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	-25 643 227,85	-20 791,81
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00
Total des capitaux propres	1 829 061,05	27 468 064,97

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
• Souscriptions enregistrées	0,00	0,00	0,00
• Rachats réalisés	0,00	0,00	0,00
Montants nets	0,00	0,00	0,00
Capital souscrit restant à appeler		0,00	

Tableau des 5 derniers exercices

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actif Net	1 829 061,05	27 468 064,97	28 735 711,92	35 125 457,45	34 749 095,10
Nombre de parts	34 653,0106	34 653,0106	34 653,0106	34 653,0106	35 070,1017
Valeur liquidative	52,78	792,66	829,24	1 013,63	990,84
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)		0,60	17,74	46,32	54,24
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

8. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
• Emprunts	0,00	0,00
• Concours bancaires courants	0,00	0,00
Total des dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00
Total des autres emprunts	0,00	0,00
Total des dépôts de garanties reçus	180 201,02	288 989,07
• Locataires créditeurs	347,50	347,50
• Fournisseurs et comptes rattachés	1 671 215,68	2 156 253,04
• Etat et autres collectivités	361 508,66	84 099,93
• Charges refacturées	214 131,65	1 600 992,54
• Autres créditeurs	264 370,80	107 207,45
• Produits constatés d'avance	248 848,18	133 018,16
Total des autres dettes d'exploitation	2 760 422,47	4 081 918,62

a) Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 - 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunts à taux variable				
• Emprunts amortissables	0,00	0,00	0,00	0,00
• Emprunts "in fine"	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2019	31/12/2018
• Emprunts immobiliers	0,00	0,00
• Autres emprunts	0,00	0,00

9. Détail des provisions pour risque

Provisions	Situation Exercice 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation Exercice 31/12/2019
	0,00			0,00

10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	973 926,87	1 269 088,93
Charges facturées	313 522,58	345 422,01
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00
Total	1 287 449,45	1 614 510,94

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Dividendes SAS / SCPI	0,00	0,00
Dividendes Actions	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Charges immobilières	31/12/2019	31/12/2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	400 156,63	381 324,24
Charges d'entretien courant	-171 149,88	739 204,81
Charges de gros entretien	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00
Autres charges	51 332,78	311 295,82
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
• Honoraires ADB	-26 550,27	45 085,33
• Honoraires divers	61 883,11	12 509,55
• Charges locatives sur locaux vacants	15 429,30	27 422,86
• Charges locatives non récupérées	570,64	226 278,08
Dotations de provision immobilière	0,00	52 330,53
Total	280 339,53	1 484 155,40

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts des avances en comptes courant	0,00	0,00
Autres produits	9 000,00	1 437,17
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00

11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2018
Produits sur dépôts	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Charges sur opérations financières	31/12/2019	31/12/2018
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Dettes financières	17 058,93	2 002,32
Autres charges financières	1 031,63	30,00
Total	18 090,56	2 032,32

Autres produits	31/12/2019	31/12/2018
Arrondi de TVA	0,00	0,91

Autres charges	31/12/2019	31/12/2018
Frais bancaires	0,53	1 778,95

12. Frais de gestion

a) les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPI et concernent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilières et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. Ils représentent sur l'année 2019, 0,99 % TTC de l'actif net moyen dont 0,51 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/12/2019	Montant au 31/12/2018
Commission société de gestion	95 208,68	221 472,64
Commission administrative	11 443,76	11 482,81
Commission dépositaire	30 054,56	29 304,27
Honoraires commissaire aux comptes	12 738,38	12 300,00
Honoraires experts immobiliers	12 097,48	13 003,07
Redevance AMF	478,00	0,00
Frais publicité et annonce	1 843,00	1 680,00
Frais d'acte et d'avocat	5 800,00	900,00
Frais de tenue des assemblées	250,59	781,54
Expert comptable	14 626,05	9 468,34
Honoraire Administrateur de biens	1 250,00	0,00
Total	185 790,50	300 392,67

b) les frais de gestion variables

Non concerné.

13. Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2019	Résultat de cession 31/12/2018
- Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00
- Terrains et constructions	1 143 849,93	773 834,00	370 015,93	0,00
- Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00
- Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	1 143 849,93	773 834,00	370 015,93	0,00
- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36 4 ^e alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	0,00	0,00	0,00	0,00
- Autres actifs immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Total autres actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Total actifs à caractère immobilier	1 143 849,93	773 834,00	370 015,93	0,00
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	7 730,77	-7 730,77	-100 064,44
Total	1 143 849,93	781 564,77	362 285,16	- 100 064,44

14. Engagements reçus et donnés

Non concerné.

15. Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	812 228,33	-172 410,32
Régularisation du résultat net	0,00	0,00
Résultat sur cession d'actifs	362 285,16	-100 064,44
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	0,00
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	-20 791,81
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00
I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	1 174 513,49	- 293 266,57
Report des résultats nets	-246 994,61	46 271,96
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	0,00
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	- 246 994,61	46 271,96
Total des sommes à affecter (I + II)	927 518,88	- 246 994,61
Distribution	-	0,00
Report des résultats nets antérieurs	-	- 246 994,61
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	0,00
Incorporation au capital	-	0,00
Total des sommes affectées	-	- 246 994,61

Tableau des acomptes de liquidation versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs ⁽¹⁾		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
24/05/2019			10 915 698,34		10 915 698,34	315,00
10/12/2019			14 727 529,51		14 727 529,51	425,00
Total acomptes			25 643 227,85		25 643 227,85	740,00

(1) Au sens des articles L214-51 et L.214-69.

16. Tableau des filiales et participations

Non concerné.

XI. RAPPORT ANNUEL 2019 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La société résulte de la transformation en Avril 2012 de la S.C.P.I. en un O.P.C.I.-F.P.I. La Société de Gestion est AMUNDI IMMOBILIER, le dépositaire est CACEIS BANK France. Suite à l'appel à candidature lancé dans le bulletin trimestriel du 1^{er} trimestre, le Conseil constitué en juillet 2012 a été renouvelé en 2018 avec l'intégration d'un nouveau membre.

En 2015, le conseil a été saisi par la Société de Gestion d'un projet de dissolution du fonds tenant compte de l'absence de collecte satisfaisante et donc de la difficulté d'arbitrer les actifs. Devant ce constat d'impossibilité d'une gestion immobilière active, le conseil a rendu un avis favorable au projet de dissolution. Le fonds a été placé en liquidation en Février 2016. Le marché secondaire des parts a été suspendu. La location de chaque actif s'est poursuivie jusqu'à leur vente effective.

Le conseil s'est réuni à 2 reprises au cours de l'année 2019 : une fois physiquement dans les locaux de la Société de Gestion en présence du Commissaire aux Comptes et une seconde fois en conférence téléphonique. Au cours de ces réunions ont été abordés le résultat du FPI mais également l'avancement de la liquidation.

Les 2 derniers immeubles détenus par le FPI ont été cédés en 2019. Le produit des cessions a été redistribué aux porteurs grâce à des versements réalisés en mai pour 315 € et octobre pour 740 €.

Au 31/12/2019, l'actif du fonds est de 1,8M€ composé de disponibilités et créances locataires. La valeur liquidative s'établit 52,78 € par part.

Dans un souci d'économie de frais, le conseil a demandé à la Société de Gestion d'œuvrer au maximum pour parvenir à une clôture de liquidation avant le 31/12/2020.

Il a été répondu de façon satisfaisante à toutes nos questions par la Société de Gestion.

XII. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux porteurs de parts,

Opinion avec réserve

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif SG PIERRE ENTREPRISE constitué sous forme de fonds de placement immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Sous la réserve décrite dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", 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 du fonds à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion avec réserve

Dans le cadre de la finalisation des opérations de liquidation de votre fonds, la société de gestion a entrepris plusieurs chantiers afin d'apurer les comptes de tiers à l'actif et au passif, en lien notamment avec des locataires des actifs cédés et au titre de certaines redevances ou régularisations de charges sur exercices antérieurs. Au 31 décembre 2019, ces comptes représentent un montant de € 2 716 146 à l'actif ("Créances locataires" et "Autres créances") et € 2 760 422 au passif ("Autres dettes d'exploitation"). A la date d'arrêt des comptes du 7 mai 2020, l'analyse de ces comptes n'étant pas terminée, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur le montant de ces comptes.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 7 de l'annexe des comptes annuels concernant l'analyse des comptes de créances et de dettes qui n'est pas terminée à la date d'arrêt des comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, outre le point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre fonds applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

Vérification du rapport de gestion établi par la Société de Gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle du point décrit dans la partie "Fondement de l'opinion avec réserve", 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.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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 du fonds 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 le fonds 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 fonds.

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 du fonds 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.

Paris La Défense, le 11 mai 2020

KPMG S.A.
Nicolas Duval-Arnould
Associé



OPCI FPI SG PIERRE ENTREPRISE

Agrément AMF N° FPI20120001 du 27 mars 2012

Amundi Immobilier :

91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

amundi.com – amundi-immobilier.com

Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros – 315 429 837 RCS Paris

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : www.amundi-immobilier.com