

Immobilier

Rapport annuel 2022

SG Pierre Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
de type Malraux

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés au 31 décembre 2022	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	10
Comptes annuels au 31 décembre 2022	13
Règles et méthodes comptables	17
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux comptes	25
Texte des résolutions	27

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc Bertrand
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance SG PIERRE PATRIMOINE

Président	Henri TIESSEN
Vice-Président	Dominique DUTHOIT
Membres	Vincent RIQUART
	AMUNDI
	AMUNDI IMMOBILIER
	AMUNDI PRIVATE EQUITY FUND
	SCI IMMOBILIERE TOP PIERRE

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT FS

Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

SG Pierre Patrimoine
SCPI de type Malraux
A capital fixe
Société en liquidation
Date de création : 2007

Les associés



Les résultats financiers



Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles à l'origine	5
Surface du patrimoine d'origine	3 508 m ²

Tous les immeubles ont été cédés.

Les valeurs de la SCPI



	SCPI	Par part
Valeur comptable	50 913,59 €	25,20 €
Valeur de réalisation	50 913,59 €	25,20 €
Valeur de reconstitution	50 913,59 €	25,20 €

(1) Dont 282,00 € par part en 2022.

(2) Après affectation du résultat 2022.

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord la situation de votre SCPI depuis le 31 décembre 2021 et les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

a. Résumé de l'activité 2022 de la SCPI

(en €)	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	69 294,10	34,30
Résultat comptable	-12 782,63	-6,33
Distribution brute annuelle	0,00	0,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	56 511,47	27,98

La dernière cession des actifs du patrimoine est intervenue au 30 décembre 2020.

Le résultat comptable est de - 12 782,63 € soit -6,33 € par part au 31 décembre 2022. Au 2^e trimestre 2022, un nouvel acompte de liquidation de 282 € par part a été versé.

Historique des acomptes de liquidation

Période	date de versement	Montant (en €)	Montant par part (en €)
2 ^e trimestre 2019	13/06/2019	1 403 900	695
4 ^e trimestre 2019	30/01/2020	1 183 720	586
1 ^{er} trimestre 2021	30/04/2021	432 280	214
2 ^e trimestre 2022	20/07/2022	569 640	282
Total		3 589 540	1 777

Au 31 décembre 2022, la valeur de part est de 25,20 € par part, cette valeur comprend une trésorerie limitée et nécessaire pour couvrir les coûts de structure de la SCPI en attendant la fin de la procédure contentieuse.

Conformément à la réglementation et pour éviter des coûts de fonctionnement qui viendraient augmenter le besoin financier de votre SCPI, la communication aux porteurs est désormais réalisée par voie dématérialisée dans votre espace privé sur le site d'Amundi Immobilier espace-privé.amundi-immobilier.com, à l'exception de la convocation pour l'Assemblée Générale qui sera envoyée sous format papier pour ceux qui n'ont pas opté pour la voie électronique. Néanmoins, un exemplaire du Bulletin d'information semestriel et du rapport annuel en format papier peuvent être envoyés aux associés qui en font la demande expresse à la Société de Gestion.

La clôture de la liquidation de la SCPI ne peut encore être prononcée en raison de la procédure judiciaire en cours.

Pour rappel :

La SCPI est mise en cause dans une procédure engagée par un associé de la SCPI qui a délivré en janvier 2022 une assignation à l'encontre de la SCPI, la Société Générale (distributeur) et Amundi Immobilier. L'associé formule une demande de nullité de la souscription de ses parts et de dommages et intérêts fondés sur une prétendue dissimulation d'informations au moment de la souscription en 2007.

Au vu du contenu de l'assignation signifiée par cet associé, la Société de Gestion estime qu'il n'est pas nécessaire de provisionner ce risque dans les comptes de la SCPI.

La Société de Gestion (le liquidateur) veille à défendre au mieux la SCPI et ses associés dans cette procédure qui est pendante devant le tribunal judiciaire de Paris. Ces six derniers mois, les parties ont échangé sur des questions de procédure ; les questions de fond seront traitées dans les prochains échanges de conclusions. Au regard du délai de traitement d'une telle procédure, la Société de Gestion n'est pas en mesure de transmettre une date d'échéance.

Dans l'intérêt de l'ensemble des porteurs, s'agissant des sommes restantes dues au titre des ventes et réserves de la SCPI, un nouvel acompte de liquidation de ces sommes diminuées d'une estimation du fonds de roulement nécessaire au maintien des coûts de structure de la SCPI en attendant la fin de cette procédure contentieuse a été versé courant 2^e trimestre 2022.

b. Les perspectives 2023 de la SCPI

La Société de Gestion (le liquidateur) veillera à défendre au mieux la SCPI et ses associés dans le contentieux.

c. Les comptes de la SCPI (présentation simplifiée)

I. Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾		-567,05	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾			
Sous-total produits	0,00	-567,05	-100,00 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾		144,82	
Frais généraux	-13 630,66	-14 464,15	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾		410,34	
Provisions pour charges non récupérables		4 817,16	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-13 630,66	-9 091,83	49,92 %
Résultat exceptionnel	848,03	6 832,04	
Résultat comptable	-12 782,63	-2 826,84	n.a
Résultat comptable par part	-6,33	-1,40	n.a
Dividende brut par part			n.a
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	27,98	34,30	-18,45 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - n.a : non applicable.

II. Précisions sur certains postes de charges

Les charges immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations			
Assurances			
Honoraires		60,89	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière			
Autres		83,93	
Total	0,00	144,82	n.a

n.a : non applicable.

Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provisions pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion		-219,26	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-7 230,00	-5 624,00	
Frais divers de gestion	-6 400,66	-8 620,89	
Total	-13 630,66	-14 464,15	-5,76 %

Il convient de préciser que :

- la rémunération de gestion est calculée au taux de 10,86 % TTI sur les loyers encaissés et produits financiers encaissés. La Société de Gestion n'a pas perçu de rémunération en 2022.
- les frais divers de gestion incluent notamment :
 - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (5 051,44 €),
 - les frais bancaires (1 349,22 €).

Travaux de remise en état

Il n'y a pas de travaux de remise en état.

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- des charges sur locaux vacants : 0,00 €.
- des charges non récupérables par nature : 0,00 €.

III. Situation Locative

Le taux d'occupation, baux 2022 et lots vacants

La SCPI n'a plus d'activité locative.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Stock début de période		-32 464,16	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances			
Reprise de provisions sur dépréciation de créances		410,34	
Reprise de provisions sur créances irrécouvrables		8 312,69	
Reprise de provisions sur cessions créances		23 741,13	
Stock fin de période	0,00	0,00	

d. Les expertises

Il n'y a plus d'immeuble.

Le dernier immeuble détenu par la SCPI a été vendu le 30 décembre 2020. De ce fait, aucune expertise n'a été établie au 31 décembre 2022.

e. Le marché des parts

Transactions du marché secondaire suspendues

L'Assemblée Générale de la SCPI du 28 juin 2017, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 29 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

f. Profil de risque

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. Suite à la décision de sa mise en liquidation en 2017, la SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers. Les principales natures de risque auxquelles le fonds est exposé sont :

Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

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

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

g. La fiscalité des associés et des sociétés de personnes

Règles en vigueur au 01/01/2023

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semitransparentes"

(ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Spécificités du dispositif Malraux (avant 2009)

Créée en 2007, la SCPI SG Pierre Patrimoine permettait aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connue sous le nom de Loi Malraux ancien régime, ce dispositif concernait les opérations (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31/12/2008) de restauration de monuments historiques ou de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location pendant une durée minimum de 6 ans.

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques pouvaient, dès la première année suivant la souscription, imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien sur lequel portait les travaux de restauration était situé dans un secteur éligible (à l'exclusion des intérêts d'emprunt). La fraction de déficit qui se rapportait aux intérêts d'emprunt ne s'imputaient pas sur le revenu global mais sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Pour préserver l'avantage fiscal de ce dispositif, les associés de la SCPI étaient tenus de conserver leurs parts pendant six ans à compter de l'année de souscription.

II. Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-6,33	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2022.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

h. Rapport de la Société de Gestion agissant en tant que liquidateur sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI

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 la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance, nommé parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il juge nécessaire, un Vice-Président, un Secrétaire.

Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

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, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

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 Prudenciel 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 actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- 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 collaborateurs,
- 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 du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général 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 du 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 du 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 et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, 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 juridique et 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.
 - 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 du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux 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, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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 1^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :
8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), 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 quantitatifs que qualitatifs, 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 quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

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 :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable 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.

Tableaux annexes

a. Valeurs de la SCPI

Valeurs comptable, de réalisation et reconstitution

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution	50 913,59	633 336,22
Valeurs de la Société pour une part	25,20	313,53

Les trois valeurs sont identiques, tous les immeubles ayant été vendus et la Société étant en fin de liquidation. La valeur de reconstitution et la valeur de réalisation sont égales à la valeur comptable, cette dernière étant constituée de la trésorerie résultant de la vente des actifs, minorée des acomptes de liquidation.

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Le dernier immeuble détenu par la SCPI ayant été vendu le 30 décembre 2020, aucune expertise n'a été établie au 31 décembre 2022. La valeur de réalisation est donc égale à la valeur comptable.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

La SCPI étant en fin de liquidation et le dernier immeuble ayant été vendu, la valeur de reconstitution est considérée égale à la valeur comptable.

b. Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	3 728 920	3 728 920	3 728 920	3 728 920	3 728 920
Nombre de parts au 31 décembre	2 020	2 020	2 020	2 020	2 020
Nombre d'associés au 31 décembre	207	207	210	210	211

Le capital a été atteint en 2007 et une réduction de capital est intervenue en 2010.

c. Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées					
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)					
Demandes de cession ou de retraits en attente					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)					

Le marché secondaire est suspendu depuis la mise en liquidation de la SCPI.

d. Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	54,36	51,30	34,84	35,70	34,30
Dividende brut versé au titre de l'année	-18,00				
Résultat de l'exercice	14,94	-16,46	0,86	-1,40	-6,33
Report à nouveau après affectation du résultat	51,30	34,84	35,70	34,30	27,98
Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles	-172,28	-112,76	-72,47	-71,77	-71,77

e. Emploi des fonds

(en €)	2021	Variation	2022
I - Fonds collectés	16 160 000,00		16 160 000,00
Capital *	14 059 200,00		14 059 200,00
Primes de souscription / fusion	2 100 800,00		2 100 800,00
II - Emplois des fonds	-14 965 372,06	-572 466,84	-15 537 838,90
Commission de souscription	-1 868 088,01		-1 868 088,01
Achat/cession d'immeubles			
Travaux d'agencements			
Frais d'acquisition	-231 650,00		-231 650,00
Travaux de restauration	-9 916 793,00		-9 916 793,00
Report à nouveau	72 120,94	-2 826,84	69 294,10
Acomptes de liquidation	-3 019 900,00	-569 640,00	-3 589 540,00
Divers	-1 061,99		-1 061,99
Total I + II	1 194 627,94	-572 466,84	622 161,10

* La SCPI a procédé à une réduction de capital en 2010.

f. Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées (en €)						0
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice						0,00 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

g. Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

(en €)	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées						0
Montant total des factures concernées (en €)						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice						0,00 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

h. Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2018		2019		2020		2021		2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	98,29	98,64 %	22,87	45,69 %	7,31	98,91 %	-0,28			
Produits financiers	0,01	0,01 %								
Produits divers	1,35	1,35 %	27,18	54,31 %	0,08	1,09 %	1,51			
Total des revenus	99,64	100,00 %	50,05	100,00 %	7,39	100,00 %	1,23	n.a	0,00	n.a
Charges externes⁽¹⁾										
Commission de gestion	-35,04	-35,17 %	-17,86	-35,69 %	0,53	7,16 %	0,90			
Autres frais de gestion	-23,95	-24,04 %	-27,13	-54,21 %	-5,46	-73,84 %	-6,05		-5,21	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-2,02	-2,03 %	-5,98	-11,94 %						
Charges locatives non récupérables	-22,46	-22,54 %	-13,89	-27,74 %	-8,42	-114,01 %	2,46			
Sous-total Charges externes	-83,47	-83,78 %	-64,86	-129,59 %	-13,35	-180,69 %	-2,70	n.a	-5,21	n.a
Charges internes										
Amortissements										
Patrimoine										
Autre										
Provision nette ⁽²⁾										
Pour travaux										
Autre										
Sous-total Charges internes	-1,10	-1,10 %	-1,59	-3 %	6,94	93,99 %	-3,24	n.a	-1,49	n.a
Total des charges	-84,57	-84,88 %	-66,45	-133 %	-6,40	-86,70 %	-5,94	n.a	-6,70	n.a
Charges financières	-0,12	-0,13 %	-0,06		-0,12	-1,65 %	-0,07		-0,05	
Résultat courant	14,94	15,00 %	-16,46	-33 %	0,86	11,65 %	-4,78	n.a	-6,75	n.a
Produits exceptionnels							3,38		0,42	
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	14,94	15,00 %	-16,46	-33 %	0,86	11,65 %	-1,40	n.a	-6,33	n.a
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	3,06	3,07 %	16,46	n.a	-0,86	-11,65 %	1,40	n.a	6,33	n.a
Revenu brut distribué	18,00	18,07 %								

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. - n.a : non applicable

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

I. État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)				
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances				
Sous-total 2 - Créances	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	106 487,59	106 487,59	649 338,34	649 338,34
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	106 487,59	106 487,59	649 338,34	649 338,34
TOTAL III - Actifs d'exploitation	106 487,59	106 487,59	649 338,34	649 338,34

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-1 692,00	-1 692,00		
Dettes d'exploitation	-6 000,00	-6 000,00	-4 800,00	-4 800,00
Dettes diverses	-47 882,00	-47 882,00	-11 202,12	-11 202,12
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-55 574,00	-55 574,00	-16 002,12	-16 002,12
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	50 913,59		633 336,22	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		50 913,59		633 336,22

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

II. Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	3 728 920,00			3 728 920,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage	-3 019 900,00		-569 640,00	-3 589 540,00
Sous-total 1 - Capital	709 020,00		-569 640,00	139 380,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	2 100 800,00			2 100 800,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-2 100 800,00			-2 100 800,00
Sous-total 2 - Primes d'émission	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	-144 977,88			-144 977,88
Réserves				
Report à nouveau	72 120,94	-2 826,84		69 294,10
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	-72 856,94	-2 826,84	0,00	-75 683,78
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-2 826,84	2 826,84	-12 782,63	-12 782,63
Acomptes sur distribution				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-2 826,84	2 826,84	-12 782,63	-12 782,63
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	633 336,22	0,00	-582 422,63	50 913,59

III. Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

IV. Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

V. Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers			-567,05	
Charges facturées				
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières				
Sous-total 1 - Produits immobiliers		0,00		-567,05
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières			-4 961,98	
Sous-total 2 - Charges immobilières		0,00		-4 961,98
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		0,00		4 394,93
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses			32 464,16	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation			-2 029,80	
Autres produits			3 052,75	
Sous-total 1 - Produits d'exploitation		0,00		33 487,11
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion			-1 810,54	
Charges d'exploitation de la Société	10 532,80		10 194,75	
Diverses charges d'exploitation	3 000,00		39 014,12	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
Sous-total 2 - Charges d'exploitation		13 532,80		47 398,33
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-13 532,80		-13 911,22
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 1 - Produits financiers		0,00		0,00

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	97,86		142,59	
Dépréciations des charges financières				
Sous-total 2 - Charges financières		97,86		142,59
Total III - Résultat financier (1-2)		-97,86		-142,59
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	848,03		6 832,04	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 1 - Produits exceptionnels		848,03		6 832,04
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous-total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		848,03		6 832,04
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		-12 782,63		-2 826,84

Règles et méthodes comptables

a. Faits caractéristiques de l'exercice

La Société est en phase de liquidation. Elle a vendu son dernier immeuble de Carpentras le 30 décembre 2020.

La Société de Gestion (le liquidateur) veillera à défendre au mieux la SCPI et ses associés dans le contentieux en cours.

La SCPI est mise en cause dans une procédure engagée par un associé de la SCPI qui a délivré en janvier 2022 une assignation à l'encontre de la SCPI, de la Société Générale (distributeur) et d'Amundi Immobilier.

L'associé formule une demande de nullité de la souscription de ses parts et de dommages et intérêts fondés sur une prétendue dissimulation d'informations au moment de la souscription en 2007.

En l'état de cette procédure, la clôture de la liquidation de la SCPI ne peut pas être prononcée.

b. Événements post-clôture

Néant.

c. Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables appliqués

Les comptes de la SCPI au 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers de la SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L.214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- le compte de résultat sous sa forme standard.
- suite à la mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 28 juin 2017, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

Immobilisations incorporelles

La SCPI n'a pas d'immobilisations incorporelles au 31 décembre 2022.

Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2022.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : La SCPI ne détient plus d'immeubles au 31 décembre 2022. Il n'y a pas de loyers comptabilisés en 2022.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont totalement annulées sur 2022, les dernières créances qui étaient provisionnées en totalité ont été cédées à une société de recouvrement.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation et travaux de remise en état

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2022, il n'y a pas de charges non immobilisables comptabilisées en 2022.

Provision pour gros entretien

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2022, cette provision n'est pas applicable.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 10,86 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers.

Au titre de ses fonctions de liquidateur, la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social s'élevant à 2 % TTI du prix de cession de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value).

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la Société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2022.

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan au 31 décembre 2022.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 061,99			1 061,99
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	1 061,99	0,00	0,00	1 061,99
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencement et installations				
Conventions d'assistance				
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 061,99	0,00	0,00	1 061,99

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 061,99			1 061,99
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	1 061,99	0,00	0,00	1 061,99
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrement				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 061,99	0,00	0,00	1 061,99

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/22
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs					
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/22
Provision pour gros entretien					
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/22
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus					
Dettes auprès d'établissements de crédit		1 692,00			1 692,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 800,00	6 000,00			6 000,00
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés	1 681,35	47 882,00			47 882,00
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses	9 520,77				
Total	16 002,12	55 574,00	0,00	0,00	55 574,00

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/22
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables				
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	649 338,34	109 323,63	649 976,35	106 487,59
Total	649 338,34	109 323,63	649 976,35	106 487,59

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	2 020			2 020
Valeur nominale (en €)	1 846,00			1 846,00
Total	3 728 920,00	0,00	0,00	3 728 920,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	3 728 920,00					3 728 920,00
Prime d'émission	2 100 800,00					2 100 800,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-2 100 800,00					-2 100 800,00
Ecart de réévaluation						
Acomptes de distribution et droit de partage	-3 019 900,00	-569 640,00				-3 589 540,00
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-144 977,88					-144 977,88
Distribution plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	72 120,94		-2 826,84			69 294,10
Résultat et distribution	-2 826,84	2 826,84	-12 782,63			-12 782,63
Total	633 336,22					50 913,59

Détail des plus ou moins-values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-144 977,88			-144 977,88
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	-144 977,88	0,00	0,00	-144 977,88

* Les montants négatifs correspondent à des plus-values, les montants positifs correspondent à des moins-values.

Détail par immeubles

Immeubles cédés (en €)	Plus-value	Moins-value
Divers cessions sur exercices antérieurs		
Total	0,00	0,00

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Frais de contentieux		
- Taxes bureaux		
- Charges locatives		
- Divers		
Total	0,00	0,00
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	0,00	0,00
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commissions cessions		
- Remboursement assurance		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants		-4 817,16
- Charges non récupérables		
- Assurances non récupérables		
Total	0,00	-4 817,16
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion		
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats		
- Commissions d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Frais de contentieux		
- Honoraires divers		-144,82
Total	0,00	-144,82
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières		
- Taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		-2 029,80
Total	0,00	-2 029,80

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels		-8 191,60
- Informations associés	1 750,15	-117,95
- Frais d'Assemblée		8 382,00
- Affranchissements	196,75	151,16
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	104,54	
Total	2 051,44	223,61
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres		-344,00
- Coût Dépositaire		
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Tva non récupérable		
Total	0,00	-344,00
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	3 000,00	6 362,00
- Perte sur créances irrécouvrables		32 053,82
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		598,30
Total	3 000,00	39 014,12

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	0,00	10,86 %	0,00
Produits financiers perçus			
Régularisation sur cessions antérieures ⁽³⁾			
Commission sur cessions d'immeubles ⁽²⁾		2,00 %	

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

(2) Conformément aux statuts, les honoraires du liquidateur sont fixés à 2 % TTI du produit des cessions.

(3) Cette régularisation favorable pour la SCPI, est principalement due au calcul hors frais des honoraires sur cessions.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
Total 1 - Produits financiers	0,00	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	97,86	142,59
Total 2 - Charges financières	97,86	142,59
Résultat financier (1-2)	-97,86	-142,59

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	848,03	6 832,04
Total 1 - Produits exceptionnels	848,03	6 832,04
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	848,03	6 832,04

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	Créances fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions ⁽²⁾
Amundi Immobilier		
Total	0,00	0,00

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

À l'Assemblée Générale Ordinaire

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'exécution de notre mission au cours de l'exercice 2022. Le Conseil a été renouvelé pour 3 ans lors de l'Assemblée Générale de juin 2022. Nous nous sommes réunis par téléconférence le 6 mars 2023 pour débattre et examiner avec la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes, les éléments de gestion de notre Société.

Notre SCPI se situe dans le champ du dispositif MALRAUX. Les fonds ont été collectés et investis en 2007 à raison de 8 000 € par part. Le capital social est constitué de 2 020 parts réparties entre 211 associés. En 2009, La Société de Gestion actuelle AMUNDI IMMOBILIER a succédé aux droits et aux devoirs de la Société de Gestion initiale, SGAM AI.

Le patrimoine immobilier était constitué initialement de 3 508 m² répartis en 56 lots sur 5 immeubles et 4 sites différents pour un prix de revient, travaux inclus, de 13 691 757 €, soit 3 903 € par m² et 6 778 € par part.

L'expertise en vue de vente du patrimoine a montré un effondrement de la valeur patrimoniale de notre SCPI confirmée par 2 contre-expertises. Face à cette catastrophe financière, le Conseil de Surveillance met en cause

- le choix des investissements initiaux faits par la Société de Gestion,
- les prix d'acquisition du patrimoine à rénover,
- le coût des travaux de rénovation réalisés par la Société CIR,
- la qualité des expertises commandées chaque année à BNP PARIBAS qui donnaient chaque année avant la mise en vente une valeur très supérieure.

Depuis l'approbation de la mise en liquidation de la Société par l'Assemblée Générale de juin 2017, le Conseil de Surveillance a suivi les travaux de la Société de Gestion sur les différentes options de vente des actifs : en portefeuille, et /ou en bloc et/ou à la découpe. La vente en portefeuille initialement privilégiée n'a pas trouvé preneur. L'ensemble du patrimoine a été vendu en bloc en 2019 et 2020 pour un montant net de 3 401 659 € soit 872 € par m² et 1 683 € par part. En dépit de ces ventes à perte, il existe une plus-value foncière sur le prix d'achat avant travaux et un impôt sur plus-value qui a été prélevé par le notaire sur le prix de vente.

La valeur de réalisation au 31 décembre 2022 est établie à 25,20 € par part, ce qui correspond en tenant compte des acomptes sur liquidation de 695 € par part versés en juin 2019, de 586 € par part versés en janvier 2020, de 214 € par part versés en avril 2021, et de 282 € par part versés en juillet 2022 à une perte en capital de 77 % du coût initial d'acquisition des parts en primo-acquisition.

Une procédure a impliqué l'A.F.U.L. Mérimée ayant servi de support aux opérations de rénovation de nos immeubles avec condamnation en 1ère instance en novembre 2017 à faire des travaux réclamés par le plaignant qui est l'un des membres de l'A.F.U.L., la SCI Saint Emilion JNL. Cette SCI, gérée par un cadre de la Société Générale, avait été intégrée à l'A.F.U.L. lors de sa création par nécessité pour la SCPI PIERRE PATRIMOINE d'avoir un associé, notre SCPI n'ayant intégré l'A.F.U.L. que l'année suivante lors de sa création. Une garantie de passif a été fournie par notre SCPI aux acquéreurs des immeubles afin de finaliser les ventes. En mars 2020, le Commissaire aux comptes a informé le Conseil de ce que le niveau de risque dans lequel était classé notre SCPI auprès de son organisme justifiait des procédures et des honoraires spécifiques. La procédure d'appel lancée par la Société de Gestion de notre SCPI, présidente de l'A.F.U.L. Mérimée, s'est terminée en 2022 par le renoncement des parties, sans frais pour notre SCPI.

En mars 2022, le Conseil de Surveillance a été informé d'une procédure lancée contre la SCPI. La SCPI ne pourra clôturer la liquidation en cours avant la clôture de ce contentieux. La défense de la SCPI nécessite le maintien en place de ses organes de gestion et de contrôle avec la persistance des frais y afférant.

Nous vous invitons à approuver l'ensemble des résolutions qui sont proposées au vote de l'Assemblée.

Paris, le 24 mars 2023,

Le Vice-Président du Conseil de Surveillance,
Dominique DUTHOIT

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société SG PIERRE PATRIMOINE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SG PIERRE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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, 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 précisé dans l'annexe, les comptes ont été établis en valeur liquidative et arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation. Nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion, en tant que liquidateur, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Responsabilités de la société de gestion, en tant que liquidateur, relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion, en tant que liquidateur, 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, en tant que liquidateur, d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion, en tant que liquidateur.

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

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

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

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Organe délibérant,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de gestion :

Pour assurer l'administration de la société, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, d'une part, et la gestion des biens sociaux de la société, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc., le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, votre société de gestion, en tant que liquidateur, perçoit une commission de 10,86 % T.T.I. du montant des produits locatifs H.T. et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée sur l'exercice 2022.

Rémunération d'arbitrages :

Au titre de ses fonctions de liquidateur, votre Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire sur l'ensemble des opérations administratives liées à la réalisation de l'actif social et s'élevant à 2 % T.T.I. du prix de cessions de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value).

Au cours de l'exercice 2022, aucune charge n'a été comptabilisée.

Rémunération de souscription :

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, votre Société de Gestion perçoit une commission de souscription forfaitaire de 10 % H.T. du produit de chaque augmentation du capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Rémunération sur les cessions de parts :

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, votre société de gestion perçoit une commission d'intervention de 5% H.T. du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- du Liquidateur,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par le Liquidateur et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions règlementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

L'Assemblée Générale donne quitus au Liquidateur de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : -12 782,63 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 69 294,10 €
- solde à affecter : 56 511,47 €

décide de l'affecter :

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 56 511,47 €
soit : 27,98 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport du Liquidateur, à savoir :

- valeur nette comptable : 50 913,59 €, soit 25,20 € par part,
- valeur de réalisation : 50 913,59 €, soit 25,20 € par part,
- valeur de reconstitution : 50 913,59 €, soit 25,20 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération du Liquidateur jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 3 500 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

SG Pierre Patrimoine - Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n° 07-17 du 25 mai 2007 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris
498 412 832 RCS Paris - Adresse postale - 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du
26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.