

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

*Rapport Annuel 2019*

# **SG Pierre Patrimoine**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
de type Malraux

Société en liquidation

---

**Immobilier**

---

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| Organes de Gestion et de contrôle                | 3  |
| Le patrimoine immobilier de SG Pierre Patrimoine | 4  |
| Chiffres clés au 31 décembre 2019                | 5  |
| Conjoncture macro-économique et immobilière      | 6  |
| Rapport de la Société de Gestion                 | 7  |
| Comptes annuels au 31 décembre 2019              | 20 |
| Règles et méthodes comptables                    | 25 |
| Compléments d'informations                       | 27 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance       | 34 |
| Rapports des Commissaires aux comptes            | 35 |
| Texte des résolutions                            | 37 |



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2019

### Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

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

### Conseil de Surveillance SG Pierre Patrimoine

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Président        | Henri TIESSSEN             |
| Vice - Président | Dominique DUTHOIT          |
| Membres          | Daniel GEORGES             |
|                  | Vincent RIQUART            |
|                  | AMUNDI                     |
|                  | AMUNDI IMMOBILIER          |
|                  | AMUNDI PRIVATE EQUITY FUND |

### Commissaires aux comptes

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Titulaire | KPMG SA Audit   |
| Suppléant | KPMG AUDIT FS 1 |

### Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

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

# Le patrimoine immobilier de SG Pierre Patrimoine



5 immeubles en Régions à l'origine (56 lots)

1 immeuble restant (10 lots)

2 immeubles vendus en 2018 (27 lots)

2 immeubles vendus en 2019 (19 lots)

# Chiffres clés - au 31 décembre 2019

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

## Les associés



## Les résultats financiers



(1) tenant compte de l'acompte distribué le 31/01/2020 - (2) Après affectation du résultat 2019

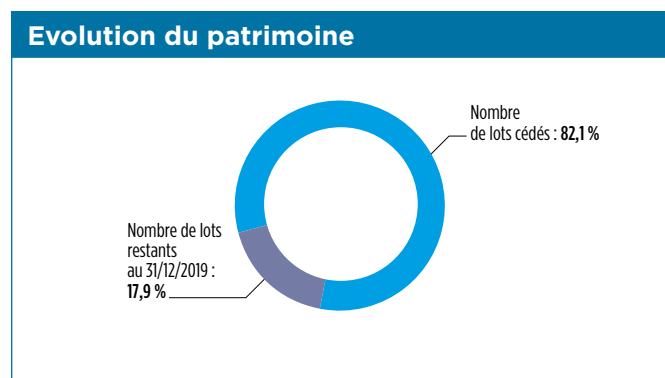
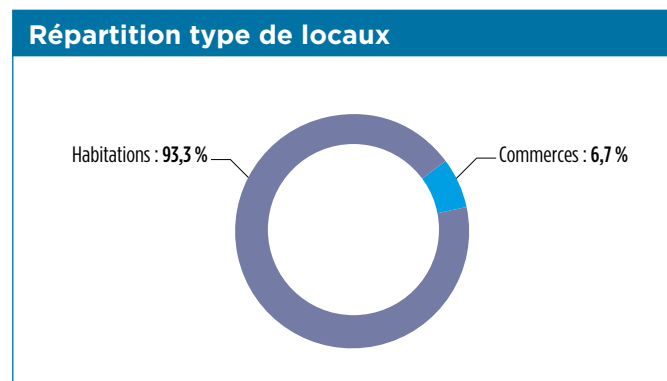
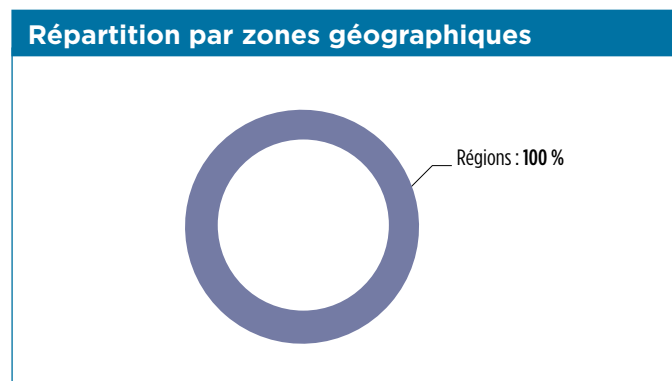
## Le patrimoine immobilier

|  |                      |
|--|----------------------|
| Nombre d'immeubles à l'origine .....     | 5                    |
| Nombre d'immeubles au 31/12/2019 .....   | 1                    |
| Surface du patrimoine d'origine .....    | 3 508 m <sup>2</sup> |
| Surface du Patrimoine au 31/12/2019..... | 532 m <sup>2</sup>   |
| Nombre de locataires .....               | 4                    |
| Taux occupation financier annuel .....   | 41,44 %              |

## Les valeurs de la SCPI

|                                |                |                              |
|--------------------------------|----------------|------------------------------|
| Valeur de réalisation .....    | 2 275 726,25 € | (soit par part : 1 126,60 €) |
| Valeur de reconstitution ..... | 2 548 813,40 € | (soit par part : 1 261,79 €) |
| Valeur comptable .....         | 2 275 726,25 € | (soit par part : 1 126,60 €) |

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Economie

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.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian\* des appartements anciens pendant la période du 1<sup>er</sup> septembre au 30 novembre 2019 a varié de +6,3 % à Bayonne et -4,4 % à Perpignan par rapport à la même période en 2018 (d'après les Notaires de France - base de données PERVAL).

## Perspectives 2020

Le 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> moitié du 1<sup>er</sup> 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.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.

\* Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

# 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 au cours de l'année 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

## Résumé de l'activité de la SCPI

### Résumé de l'activité de la SCPI

#### Suivi de la mise en vente du patrimoine dans le cadre de la mise en liquidation de la SCPI

Tout au long de cette année, la SCPI a poursuivi ses actions de commercialisation en vue de la vente de ses 3 derniers immeubles en portefeuille (Agen Sentini, Agen Carnot et Carpentras) et a missionné à cet effet, des agents immobiliers dans ces deux villes.

Ces actions se sont traduites par la vente des deux immeubles d'Agen successivement le 16 mai et le 31 juillet 2019. Les acquéreurs sont des investisseurs privés.

Le prix de cession de ces deux immeubles, s'est élevé à 1 250 000 € hors frais. Après prise en compte des honoraires des commercialisateurs, de l'impôt sur la plus-value immobilière et de la provision d'honoraire du liquidateur, le produit net de cession de ces deux immeubles s'est élevé à 1 185 450 euros. Enfin, comme pour les précédentes ventes, la SCPI s'est engagée à tenir indemne les acquéreurs dans l'éventualité où le contentieux Aful Malraux Mérimée aurait pour eux des conséquences défavorables. Le produit de cession de ces deux immeubles a été distribué le 31 janvier 2020.

La commercialisation de l'immeuble de Carpentras a, en revanche, été plus compliquée. Une négociation infructueuse s'est déroulée entre le 2<sup>e</sup> et la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Aucune autre offre n'a été reçue sur cet actif pendant cette période. Toutefois, au cours du mois de décembre, une marque d'intérêt a été reçue sur l'actif.

#### Gestion et résultat de l'activité locative

Sur le plan locatif, SG Pierre Patrimoine a enregistré 2 congés au cours de l'année dans l'immeuble de Carpentras. Ces logements ne sont pas remis en location afin de permettre à la SCPI de se ménager toutes les options possibles dans le cadre de la vente de cet immeuble. Le taux d'occupation financier de la SCPI s'est élevé à 41,44 % cette année.

La réduction de l'occupation des logements de la SCPI combinée à la réduction du périmètre d'exploitation et au maintien des charges de fonctionnement des immeubles avant leur cession s'est traduite par un résultat comptable de la SCPI de -16,46 € par part. Aucune distribution de résultat n'a été réalisée cette année.

### La distribution courante de 2019

| Acomptes de distribution et report à nouveau<br>(en €)   | 2019       |          |
|--|------------|----------|
|  | Cumul      | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                 | 103 635,29 | 51,30    |
| Résultat comptable                                       | -33 253,34 | -16,46   |
| Distribution annuelle brute                              |            | 0,00     |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 70 381,95  | 34,84    |

#### Point de suivi sur le Contentieux AFUL Malraux Mérimée

Comme indiqué dans le dernier rapport annuel de la SCPI, l'AFUL et la SCI Saint-Emilion JNL sont en contentieux depuis plusieurs années. Après un 1<sup>er</sup> jugement rendu en novembre 2017, les deux parties ont fait appel du jugement devant la Cour d'appel de Paris, au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018.

Par ordonnance du 22 janvier 2019, la SCI Saint-Emilion JNL s'est vue ordonner à la demande de l'AFUL d'apporter aux débats certaines précisions et de communiquer certaines pièces. La SCI Saint-Emilion JNL a répondu en dehors des délais impartis et de façon incomplète. La procédure se poursuit, l'AFUL devant déposer des conclusions en mai 2020. Une date d'audience de plaidoirie est en attente et pourrait être fixée en fin d'année 2020.

Un rappel de l'historique de ce contentieux figure en page 26 "Règles et méthodes Comptables".

## Les perspectives 2020 de la SCPI

### Perspectives 2020 de la SCPI

Les négociations entamées en décembre 2019 sur l'immeuble de Carpentras ont abouti à la signature d'une promesse de vente. Si cette promesse aboutit, la vente pourrait intervenir au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

Les événements 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. Cette situation est inédite par son ampleur et sa rapidité. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte. Les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages aussi enclins à des difficultés financières.

Au niveau de SG Pierre Patrimoine, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la valorisation et la liquidité de son immeuble, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit de ses locataires ou de ses potentiels acquéreurs.

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

### Distribution prévisionnelle 2020

La Société de Gestion envisage de distribuer le produit de cession de l'immeuble de Carpentras dès que la vente de cet immeuble pourra se concrétiser.

## Les Comptes de la SCPI

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

| (en €)  | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>   |                         |                         |                 |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>       | 198 537,05              | 46 189,31               |                 |
| Autres produits   | 2 720,57                |                         |                 |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                      | 12,18                   |                         |                 |
| <b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>                              | <b>201 269,80</b>       | <b>46 189,31</b>        | <b>-77,05 %</b> |
| <b>Charges et provisions</b>                            |                         |                         |                 |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>                     | -75 960,67              | -16 714,36              |                 |
| Frais généraux  | -68 284,29              | -53 453,36              |                 |
| Travaux de remise en état                               | -384,00                 |                         |                 |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>                        | -4 267,67               | -4 146,19               |                 |
| Provisions pour charges non récupérables                | -22 184,46              | -5 129,46               |                 |
| Charges financières sur emprunts                        |                         |                         |                 |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>                 | <b>-171 081,09</b>      | <b>-79 443,37</b>       | <b>-53,56 %</b> |
| Résultat exceptionnel                                   |                         | 0,50                    |                 |
| <b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>                               | <b>30 188,71</b>        | <b>-33 253,56</b>       | <b>n.s</b>      |
| Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>              | 14,94                   | -16,46                  | n.s             |
| Dividendes brut par part                                | 18,00                   |                         | n.s             |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 51,30                   | 34,84                   | -32,08 %        |

(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 rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

n.s : non significatif.

### Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières<br>(en €)           | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                | -3 698,30               | -12 074,88              |                 |
| Assurances                               | -4 791,23               | -849,41                 |                 |
| Honoraires <sup>(1)</sup>                | -12 513,53              | -3 288,82               |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -48 800,84              | -17 216,41              |                 |
| Autres                                   | -6 156,77               | 16 715,16               |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>-75 960,67</b>       | <b>-16 714,36</b>       | <b>-78,00 %</b> |

(1) Honoraires techniques liés à la gestion des immeubles.

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

#### Les frais généraux

| (en €)                                 | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunération de gestion                | -23 972,34              | -6 082,76               |                 |
| Honoraires de Commissaires aux comptes | -13 191,40              | -13 970,90              |                 |
| Frais divers de gestion                | -31 120,55              | -33 399,70              |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-68 284,29</b>       | <b>-53 453,36</b>       | <b>-21,72 %</b> |

Les frais généraux comportent :

- la commission de gestion, calculée au taux de 12 % TTC sur les loyers encaissés et produits financiers encaissés,
- les honoraires de Commissaire aux comptes,
- 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 (26 369,00 €),
  - les frais bancaires (6403,39 €).

#### Provisions pour gros entretien

Il n'y a pas de provisions pour gros entretien en 2019.

#### Les travaux de remises en état

Il n'y a pas de travaux de remises en état en 2019.

#### Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- des charges sur locaux vacants : 6 628,42 €,
- des charges non recuperables par nature : -1 499,96 €.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation

| 1 <sup>er</sup> trimestre | 2 <sup>e</sup> trimestre | 3 <sup>e</sup> trimestre | 4 <sup>e</sup> trimestre | Annuel <sup>(1)</sup> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 39,13 %                   | 42,04 %                  | 44,34 %                  | 39,72 %                  | 41,44 %               |

Le taux d'occupation financier est calculé trimestriellement sur la base du nombre de logements détenus. Le périmètre de la SCPI ayant évolué au cours de l'année, les taux ne sont pas comparables d'un trimestre à l'autre.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les baux 2019

En 2019, aucun bail n'a été signé. Dans le cadre de la cession des immeubles, les logements de la SCPI ne sont pas remis en location à leur libération.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, 4 logements et 2 commerces sont vacants au sein de l'immeuble restant de Carpentras.

### Les contentieux

| Dépréciation des créances locataires<br>(en €)         | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Stock début de période                                 | -53 313,70              | -51 262,20              |                 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | -7 701,02               | -6 371,89               |                 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances    | 9 752,52                | 9 794,17                |                 |
| <b>Stock fin de période</b>                            | <b>-51 262,20</b>       | <b>-47 839,92</b>       | <b>-6,68 %</b>  |

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créances douteuses (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2019 à 47 839,92 € contre 51 262,20 € en 2018, soit une reprise nette annuelle de 3 422,28 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 6 371,89 €,
  - de reprises pour diminution de créances représentant 928,18 € issues des actions de recouvrement,
  - de reprises pour passage en pertes de créances représentant 8 865,99 €.
- Nous constatons que 100 % des créances provisionnées concernent des locataires partis.

L'activité du contentieux met tout en oeuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires.

## Avancement du processus de vente du patrimoine immobilier

### Cessions 2018

| Adresse                  | Ville        | Nombre de logements | Date d'acquisition | Date de cession | Prix de vente (H.D)<br>(en €) | Frais & provision d'honoraires | Plus/moins value comptable*<br>(en €) | Impôts<br>(en €) |
|--------------------------|--------------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 21/23 rue des Balances   | BEZIERS (34) | 19                  | 10/12/07           | 31/12/18        | 1 341 300                     | 96 280                         | 453 772                               | 0                |
| 15 place de l'Archeveche | ALBI (81)    | 8                   | 10/12/07           | 31/12/18        | 608 940                       | 43 764                         | 108 274                               | 6 913            |
| <b>Total</b>             |              | <b>27</b>           |                    |                 | <b>1 950 240</b>              | <b>140 044</b>                 | <b>-345 498</b>                       | <b>6 913</b>     |

\* Pour rappel, compte tenu de la défiscalisation perçue sur le montant des travaux réalisés sur ce patrimoine, la plus ou moins-value comptable est calculée uniquement sur la base du prix d'acquisition des immeubles avant travaux. Le poste de plus ou moins-value comptable inclut une estimation des frais et honoraires liés à la vente des immeubles, notamment les honoraires des commercialisateurs et les provisions d'honoraires du liquidateur ainsi qu'une estimation des autres frais payables au moment de la liquidation de la SCPI.

### Cessions 2019

| Adresse                | Ville     | Nombre de logements | Date d'acquisition | Date de cession | Prix de vente (H.D)<br>(en €) | Frais & provision d'honoraires | Plus/moins value comptable*<br>(en €) | Impôts<br>(en €) |
|------------------------|-----------|---------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 7/11 rue Emile Sentini | AGEN (47) | 14                  | 27/12/07           | 31/07/19        | 870 000                       | 20 770                         | 215 139                               | 33 702           |
| 56 boulevard Carnot    | AGEN (47) | 5                   | 27/12/07           | 16/05/19        | 380 000                       | 8 382                          | -94 437                               | 0                |
| <b>Total</b>           |           | <b>19</b>           |                    |                 | <b>1 250 000</b>              | <b>29 152</b>                  | <b>120 702</b>                        | <b>33 702</b>    |

\* Pour rappel, compte tenu de la défiscalisation perçue sur le montant des travaux réalisés sur ce patrimoine, la plus ou moins-value comptable est calculée uniquement sur la base du prix d'acquisition des immeubles avant travaux. Le poste de plus ou moins-value comptable inclut une estimation des frais et honoraires liés à la vente des immeubles, notamment les honoraires des commercialisateurs et les provisions d'honoraires du liquidateur ainsi qu'une estimation des autres frais payables au moment de la liquidation de la SCPI.

### Acompte de liquidation

| Période                        | Date de versement | Montant (en €)   | Montant/part (en €) |
|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 |                   |                  |                     |
| 2 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 13/06/2019        | 1 403 900        | 695                 |
| 3 <sup>e</sup> trimestre 2019  |                   |                  |                     |
| 4 <sup>e</sup> trimestre 2019  | 31/01/2020        | 1 183 720        | 586                 |
| <b>Total</b>                   |                   | <b>2 587 620</b> | <b>1 281</b>        |

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de SG Pierre Patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 450 000,00 € hors droits et à 481 050,00 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition après rénovation de 341 888,10 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien (incluant notamment le produit de la cession des 2 immeubles vendus cette année) conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 2 275 726,25 €.

| (en €)                | 2018         | 2019         | Évolution<br>2018/2019 |
|-----------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Valeur de réalisation | 3 726 225,15 | 2 275 726,25 | -38,93 %               |

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

#### 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.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

## Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles (cf. IEIF).

## Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Au cours de l'exercice 2019 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI 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 la SCPI 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, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, 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. : entreprises de travaux). 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

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.

### d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

### 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.

## La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2020

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

### Fiscalité des revenus

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

#### Prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

#### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

### Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

#### Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60% pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### Spécificités du dispositif Malraux (avant 2009)

Créée en 2007, la **SCPI SG Pierre Patrimoine** permet aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux ancien régime, ce dispositif concerne 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 portaient 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'imputait 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.

#### Fiscalité pour une part (en €)<sup>(1)</sup>

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| -16,46             | 0,00             | -5,63              | -5,63            | 0,00                |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

<sup>1</sup> Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50

# 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 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).

## I - 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. Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum cinq (5) parts

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de 5 mandats de membre de Conseils de Surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine, gérées par Amundi.

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 - Contrôle interne, Conformité, 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 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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](http://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, 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 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 variable 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 différés et non différés) 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 :

#### A) 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.

#### **B) 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.

#### **C) 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.

## L'engagement de la Société de Gestion dans 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 L'évaluation des actifs

L'outil de notation créé 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.

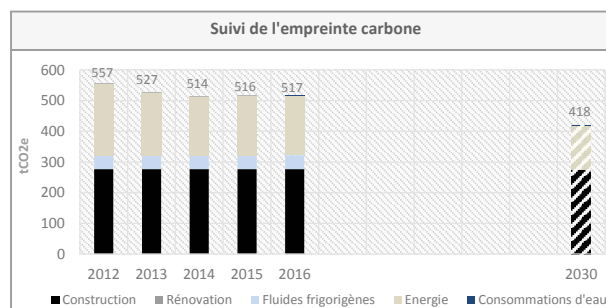
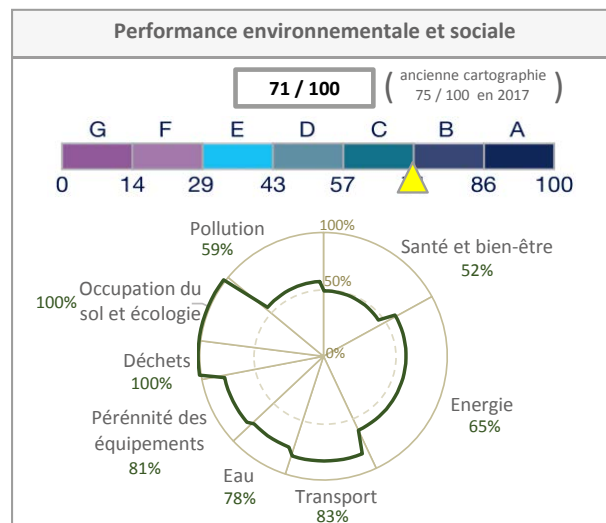
##### 2/ Les émissions de gaz à effet de serre

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.

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



### 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.

| Score de risque : 70 / 100 |                             |                                  |              |             | Commentaire   |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------|-------------|---|
| <br>68 / 100               | <br>27 / 100                | <br>26 / 100                     | <br>31 / 100 | <br>5 / 100 | <p><b>i</b> Le bâtiment est situé dans une zone vulnérable à la hausse du niveau de la mer. Cette aléa tendanciel sur le long terme pourra aboutir sur une submersion marine du territoire.</p> <p><b>Légende</b></p> <p>Risque: <span style="color: green;">Nul</span> <span style="color: yellow;">Faible</span> <span style="color: orange;">Moyen</span> <span style="color: red;">Elevé</span></p> |
| Hausse du niveau de la mer | Inondations dues aux pluies | Hausse de la température moyenne | Canicules    | Tempêtes    |   |



#### 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 :

- 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.
- La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
  - La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
  - 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.

- 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 m<sup>2</sup> 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 verdier 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.



#### Concernant SG Pierre Patrimoine

La SCPI étant en procédure de liquidation et de vente de ses actifs, aucune politique ISR active ne peut être développée.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

| (en €)  | 2018         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b> |              |              |
| Valeur comptable  | 3 726 225,15 | 2 275 726,25 |
| Valeur de réalisation   | 3 726 225,15 | 2 275 726,25 |
| Valeur de reconstitution                                      | 4 173 372,17 | 2 548 813,40 |
| <b>Valeurs de la société pour une part</b>                    |              |              |
| Valeur comptable  | 1 844,67     | 1 126,60     |
| Valeur de réalisation   | 1 844,67     | 1 126,60     |
| Valeur de reconstitution                                      | 2 066,03     | 1 261,79     |

#### 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. Elle est diminuée des provisions comptabilisées pour anticiper les moins values potentielles.

#### 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 désignée par l'Assemblée Générale.

#### 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.

### Évolution du capital fin de période

|  | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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                 | 206       | 206       | 206       | 207       | 207       |

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

### Évolution du marché secondaire des parts

|   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|------|------|------|------|------|
| 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                                   |      |      | 43   |      |      |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)             |      |      |      |      |      |

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

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part)  | 2015   | 2016   | 2017   | 2018    | 2019    |
|--|--------|--------|--------|---------|---------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat           | 34,46  | 34,65  | 34,41  | 54,36   | 51,30   |
| Dividende brut versé au titre de l'année                 | -42,00 | -39,00 | -39,00 | -18,00  |         |
| Résultat de l'exercice                                   | 42,19  | 38,76  | 35,13  | 14,94   | -16,46  |
| Impact changement de méthode PGR/PGE                     |        |        | 23,82  |         |         |
| Report à nouveau après affectation du résultat           | 34,65  | 34,41  | 54,36  | 51,30   | 34,84   |
| Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles |        |        |        | -172,28 | -112,76 |

### Emploi des fonds

| (en €)                                 | Réel 2018             | Variation          | Réel 2019             |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                 | <b>16 160 000,00</b>  | <b>0,00</b>        | <b>16 160 000,00</b>  |
| Capital *                              | 14 059 200,00         |                    | 14 059 200,00         |
| Primes nettes de souscription / fusion | 2 100 800,00          |                    | 2 100 800,00          |
| <b>Emplois des fonds</b>               | <b>-13 557 786,42</b> | <b>-222 496,84</b> | <b>-13 780 283,26</b> |
| Commission de souscription             | -1 868 088,01         |                    | -1 868 088,01         |
| Achat/cessions d'immeubles             | -1 643 232,90         | 1 186 545,45       | -456 687,45           |
| Travaux d'agencements                  | -6 767,10             | 1 029,00           | -5 738,10             |
| Frais d'acquisition                    | -231 650,00           |                    | -231 650,00           |
| Travaux de restauration                | -9 916 793,00         |                    | -9 916 793,00         |
| Report à nouveau                       | 109 806,58            | -6 171,29          | 103 635,29            |
| Acomptes de liquidation                |                       | -1 403 900,00      | -1 403 900,00         |
| Divers                                 | -1 061,99             |                    | -1 061,99             |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>2 602 213,58</b>   | <b>-222 496,84</b> | <b>2 379 716,74</b>   |

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

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

| (en €)  | Créances non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total    |
|---|---------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|----------|
| Nombres de factures concernées                            |                     | 29           | 6             | 5             | 75               | 115      |
| Montant total des factures concernées (en € HT)           |                     | 11 882       | 2 757         | 2 168         | 32 256           | 49 063   |
| Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice |                     | 25,72 %      | 5,97 %        | 4,69 %        | 69,84 %          | 106,22 % |

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 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    |
|---|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|----------|
| Nombres de factures concernées                                  |                   | 1            |               |               |                  | 1        |
| Montant total des factures concernées (en € HT)                 |                   | 6 982,80     |               |               |                  | 6 982,80 |
| Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice |                   | 15,12 %      |               |               |                  | 15,12 %  |

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

|  | 2015                |                 | 2016                |                 | 2017                |                 | 2018                |                 | 2019                |                  |
|--|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|------------------|
|  | 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  |
| <b>Revenus<sup>(1)</sup></b>                             |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Recettes locatives brutes                                | 123,10              | 96,06 %         | 120,86              | 99,01 %         | 116,96              | 97,82 %         | 98,29               | 98,64 %         | 22,87               | 45,69 %          |
| Produits financiers                                      |                     |                 | 0,01                | 0,01 %          | 0,03                | 0,02 %          | 0,01                | 0,01 %          |                     | 0,00 %           |
| Produits divers  | 5,05                | 3,94 %          | 1,20                | 0,98 %          | 2,58                | 2,16 %          | 1,35                | 1,35 %          | 27,18               | 54,31 %          |
| <b>Total des revenus</b>                                 | <b>128,15</b>       | <b>100,00 %</b> | <b>122,07</b>       | <b>100,00 %</b> | <b>119,57</b>       | <b>100,00 %</b> | <b>99,64</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>50,05</b>        | <b>100,00 %</b>  |
| <b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>                    |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Commission de gestion                                    | -14,20              | -11,08 %        | -13,49              | -11,05 %        | -14,68              | -12,28 %        | -35,04              | -35,17 %        | -17,86              | -35,69 %         |
| Autres frais de gestion                                  | -16,83              | -13,13 %        | -18,92              | -15,50 %        | -17,96              | -15,02 %        | -23,95              | -24,04 %        | -27,13              | -54,21 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           |                     |                 |                     |                 | -10,84              | -9,07 %         | -2,02               | -2,03 %         | -5,98               | -11,94 %         |
| Charges locatives non récupérables                       | -35,57              | -27,76 %        | -31,22              | -25,58 %        | -47,13              | -39,41 %        | -22,46              | -22,54 %        | -13,89              | -27,74 %         |
| <b>Sous-total Charges externes</b>                       | <b>-66,60</b>       | <b>-51,97 %</b> | <b>-63,63</b>       | <b>-52,13 %</b> | <b>-90,61</b>       | <b>-75,77 %</b> | <b>-83,47</b>       | <b>-83,78 %</b> | <b>-64,86</b>       | <b>-129,59 %</b> |
| <b>Charges interne</b>                                   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Amortissements   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - patrimoine   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - autre  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| Provision nette <sup>(2)</sup>                           |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - pour travaux   | -4,71               | -3,67 %         | -4,85               | -3,97 %         |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| - autres   | -14,62              | -11,41 %        | -15,06              | -12,34 %        | 5,94                | 4,97 %          | -1,10               | -1,10 %         | -1,59               | -3,17 %          |
| <b>Sous-total Charges internes</b>                       | <b>-19,33</b>       | <b>-15,08 %</b> | <b>-19,91</b>       | <b>-16,31 %</b> | <b>5,94</b>         | <b>4,97 %</b>   | <b>-1,10</b>        | <b>-1,10 %</b>  | <b>-1,59</b>        | <b>-3 %</b>      |
| <b>Total des charges</b>                                 | <b>-85,93</b>       | <b>-67,05 %</b> | <b>-83,54</b>       | <b>-68,44 %</b> | <b>-84,66</b>       | <b>-70,81 %</b> | <b>-84,57</b>       | <b>-84,88 %</b> | <b>-66,45</b>       | <b>-133 %</b>    |
| Charges financières                                      | -0,03               | -0,02 %         | -0,02               | -0,02 %         | -0,03               | -0,02 %         | -0,12               | -0,13 %         | -0,06               | 0 %              |
| <b>Résultat courant</b>                                  | <b>42,19</b>        | <b>32,92 %</b>  | <b>38,51</b>        | <b>31,55 %</b>  | <b>34,88</b>        | <b>29,17 %</b>  | <b>14,94</b>        | <b>15,00 %</b>  | <b>-16,46</b>       | <b>-33 %</b>     |
| Produits exceptionnels                                   |                     |                 | 0,25                | 0,20 %          | 0,25                | 0,21 %          |                     |                 |                     |                  |
| Charges exceptionnelles                                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                  |
| <b>Résultat net comptable</b>                            | <b>42,19</b>        | <b>32,92 %</b>  | <b>38,76</b>        | <b>31,75 %</b>  | <b>35,13</b>        | <b>29,38 %</b>  | <b>14,94</b>        | <b>15,00 %</b>  | <b>-16,46</b>       | <b>-33 %</b>     |
| Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+) | 0,19                | 0,15 %          | 0,24                | 0,20 %          | 3,87                | 3,24 %          | 3,06                | 3,07 %          | 16,46               | n.s              |
| Revenu brut distribué                                    | 42,00               | 32,77 %         | 39,00               | 31,95 %         | 39,00               | 32,62 %         | 18,00               | 18,07 %         | 0,00                | n.s              |

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

n.s : non significatif

# Comptes annuels - au 31 décembre 2019

## État du patrimoine

| (en €)  | 31 décembre 2019     |                     | 31 décembre 2018     |                     |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                      |                     |                      |                     |
| <b>1 - Immobilisations locatives</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Droits réels (Usufruits, 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)                                     | 450 000,00           | 450 000,00          | 1 650 000,00         | 1 650 000,00        |
| Immobilisations en cours  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>450 000,00</b>    | <b>450 000,00</b>   | <b>1 650 000,00</b>  | <b>1 650 000,00</b> |
| <b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   |                      |                     |                      |                     |
| Gros entretien  |                      |                     |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>                               | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>3 - Titres financiers contrôlés</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Immobilisations financières contrôlées  |                      |                     |                      |                     |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            |                      |                     |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges  |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>   | <b>450 000,00</b>    | <b>450 000,00</b>   | <b>1 650 000,00</b>  | <b>1 650 000,00</b> |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                      |                     |                      |                     |
| 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                               |                      |                     |                      |                     |
| <b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                      |                     |                      |                     |
| <b>1 - Actifs immobilisés</b>   |                      |                     |                      |                     |
| 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            |                      |                     |                      |                     |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>2 - Créances</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Locataires et comptes rattachés   | 53 221,22            | 53 221,22           | 61 231,63            | 61 231,63           |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -47 839,92           | -47 839,92          | -51 262,20           | -51 262,20          |
| Autres créances   | 84 863,04            | 84 863,04           | 1 922 271,29         | 1 922 271,29        |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>90 244,34</b>     | <b>90 244,34</b>    | <b>1 932 240,72</b>  | <b>1 932 240,72</b> |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                      |                     |                      |                     |
| Valeurs mobilières de placement   |                      |                     |                      |                     |
| Fonds de remboursement  |                      |                     |                      |                     |
| Autres disponibilités   | 2 000 503,42         | 2 000 503,42        | 252 153,43           | 252 153,43          |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>2 000 503,42</b>  | <b>2 000 503,42</b> | <b>252 153,43</b>    | <b>252 153,43</b>   |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>2 090 747,76</b>  | <b>2 090 747,76</b> | <b>2 184 394,15</b>  | <b>2 184 394,15</b> |

| (en €)   | 31 décembre 2019     |                     | 31 décembre 2018     |                     |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| <b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>                    |                      |                     |                      |                     |
| Provisions pour risques et charges                   | -18 627,11           | -18 627,11          | -11 998,69           | -11 998,69          |
| <b>Dettes</b>  |                      |                     |                      |                     |
| Dettes financières                                   | -1 597,00            | -1 597,00           | -5 856,00            | -5 856,00           |
| Dettes d'exploitation                                | -84 247,51           | -84 247,51          | -47 201,71           | -47 201,71          |
| Dettes diverses                                      | -160 549,89          | -160 549,89         | -43 112,60           | -43 112,60          |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>             | <b>-265 021,51</b>   | <b>-265 021,51</b>  | <b>-108 169,00</b>   | <b>-108 169,00</b>  |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b> |                      |                     |                      |                     |
| Charges constatées d'avance                          |                      |                     |                      |                     |
| Autres comptes de régularisation                     |                      |                     |                      |                     |
| Produits constatés d'avance                          |                      |                     |                      |                     |
| <b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>           | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>   | <b>2 275 726,25</b>  |                     | <b>3 726 225,15</b>  |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>              |                      | <b>2 275 726,25</b> |                      | <b>3 726 225,15</b> |

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Affectation du résultat<br>2018 | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture au 31/12/2019 |
|--|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |  |                                 |                      |                                       |
| Capital souscrit   | 3 728 920,00                           |                                 |                      | 3 728 920,00                          |
| Droit de partage   |  |                                 |                      |                                       |
| Acompte de liquidation   |  |                                 | -1 403 900,00        | -1 403 900,00                         |
| Capital en cours de souscription                                       |  |                                 |                      |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>3 728 920,00</b>                    | <b>0,00</b>                     | <b>-1 403 900,00</b> | <b>2 325 020,00</b>                   |
| <b>2 - Primes d'émission</b>   |  |                                 |                      |                                       |
| Primes d'émission ou de fusion   | 2 100 800,00                           |                                 |                      | 2 100 800,00                          |
| Primes d'émission en cours de souscription                             |  |                                 |                      |                                       |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                          | -2 100 800,00                          |                                 |                      | -2 100 800,00                         |
| <b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>                                 | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                           |
| <b>3 - Autres capitaux propres</b>                                     |  |                                 |                      |                                       |
| Ecart de réévaluation  | 241 667,90                             |                                 | -133 556,00          | 108 111,90                            |
| 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 | -347 998,04                            |                                 | 120 210,66           | -227 787,38                           |
| Réserves   |  |                                 |                      |                                       |
| Report à nouveau   | 109 806,58                             | -6 171,29                       |                      | 103 635,29                            |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>3 476,44</b>                        | <b>-6 171,29</b>                | <b>-13 345,34</b>    | <b>-16 040,19</b>                     |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |  |                                 |                      |                                       |
| Résultat de l'exercice   | 30 188,71                              | -30 188,71                      | -33 253,56           | -33 253,56                            |
| Acomptes sur distribution  | -36 360,00                             | 36 360,00                       |                      |                                       |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>-6 171,29</b>                       | <b>6 171,29</b>                 | <b>-33 253,56</b>    | <b>-33 253,56</b>                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>3 726 225,15</b>                    | <b>0,00</b>                     | <b>-1 450 498,90</b> | <b>2 275 726,25</b>                   |

## Engagements hors bilan

| (en €)             | Exercice 2019 | Exercice 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Dettes garanties   |               |               |
| Engagements donnés |               |               |
| Engagements reçus  |               |               |
| Garanties données  |               |               |
| Garanties reçues   |               |               |
| Aval, cautions     |               |               |

La SCPI s'est engagée vis-à-vis des acquéreurs à les tenir indemnes de toute conséquence éventuelle, pour eux, de la procédure AFUL Mérimée. Ces conséquences ne sont pas chiffrables à ce jour

## Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2019

## Compte de résultat

| (en €)   | 31 décembre 2019 |                   | 31 décembre 2018 |                    |
|--|------------------|-------------------|------------------|--------------------|
|  | Détail           | Total             | Détail           | Total              |
| <b>I - Produits immobiliers</b>  |                  |                   |                  |                    |
| Loyers   | 46 189,31        |                   | 198 537,05       |                    |
| Charges facturées  | 4 131,99         |                   | 11 462,46        |                    |
| Produits des participations contrôlées                                   |                  |                   |                  |                    |
| Produits annexes   |                  |                   | 2 720,57         |                    |
| Reprise de provisions  |                  |                   |                  |                    |
| Transfert de charges immobilières  | 54 908,40        |                   | 140 417,28       |                    |
| <b>Total I - Produits immobiliers</b>                                    |                  | <b>105 229,70</b> |                  | <b>353 137,36</b>  |
| <b>II - Charges immobilières</b>   |                  |                   |                  |                    |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                              | 4 131,99         |                   | 11 462,46        |                    |
| Travaux de gros entretien  |                  |                   |                  |                    |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                | 12 074,88        |                   | 4 082,30         |                    |
| Dotations aux provisions pour gros entretien                             |                  |                   |                  |                    |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers    |                  |                   |                  |                    |
| Autres charges immobilières  | 28 047,92        |                   | 185 786,27       |                    |
| <b>Total II - Charges immobilières</b>                                   |                  | <b>44 254,79</b>  |                  | <b>201 331,03</b>  |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = I-II</b>                       | <b>0,00</b>      | <b>60 974,91</b>  | <b>0,00</b>      | <b>151 806,33</b>  |
| <b>I - Produits d'exploitation</b>                                       |                  |                   |                  |                    |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                  |                  |                   |                  |                    |
| Reprises de provisions d'exploitation                                    |                  |                   | 7 733,32         |                    |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                            | 9 794,17         |                   | 9 752,52         |                    |
| Reprise de provisions pour risques et charges                            |                  |                   |                  |                    |
| Transfert de charges d'exploitation                                      |                  |                   |                  |                    |
| Autres produits  |                  |                   |                  |                    |
| <b>Total I - Produits d'exploitation</b>                                 |                  | <b>9 794,17</b>   |                  | <b>17 485,84</b>   |
| <b>II - Charges d'exploitation</b>                                       |                  |                   |                  |                    |
| Commission de la Société de Gestion                                      | 36 082,76        |                   | 70 778,10        |                    |
| Charges d'exploitation de la société                                     | 42 105,46        |                   | 36 066,55        |                    |
| Diverses charges d'exploitation  | 12 702,00        |                   | 12 319,17        |                    |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                              |                  |                   |                  |                    |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                  | 6 628,42         |                   | 11 998,69        |                    |
| Provisions pour créances douteuses                                       | 6 371,89         |                   | 7 701,02         |                    |
| <b>Total II - Charges d'exploitation</b>                                 |                  | <b>103 890,53</b> |                  | <b>138 863,53</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = I-II</b> |                  | <b>-94 096,36</b> |                  | <b>-121 377,69</b> |
| <b>I - Produits financiers</b>   |                  |                   |                  |                    |
| Dividendes des participations non contrôlées                             |                  |                   |                  |                    |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                 |                  |                   |                  |                    |
| Autres produits financiers   |                  |                   | 12,18            |                    |
| Reprise de provisions sur charges financières                            |                  |                   |                  |                    |
| <b>Total I - Produits financiers</b>                                     |                  | <b>0,00</b>       |                  | <b>12,18</b>       |
| <b>Charges financières</b>   |                  |                   |                  |                    |
| Charges d'intérêts des emprunts  |                  |                   |                  |                    |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                  |                  |                   |                  |                    |
| Autres charges financières   | 131,14           |                   | 252,11           |                    |
| Dépréciations des charges financières                                    |                  |                   |                  |                    |
| <b>Total II - Charges financières</b>                                    |                  | <b>131,14</b>     |                  | <b>252,11</b>      |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>                                       |                  | <b>-131,14</b>    |                  | <b>-239,93</b>     |

| (en €)  | 31 décembre 2019 |                    | 31 décembre 2018 |                  |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------------|
|   | Détail           | Total              | Détail           | Total            |
| <b>I - Produits exceptionnels</b>                             |                  |                    |                  |                  |
| Produits exceptionnels  | 0,18             |                    |                  |                  |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels          |                  |                    |                  |                  |
| <b>Total I - Produits exceptionnels</b>                       |                  | <b>0,18</b>        |                  | <b>0,00</b>      |
| <b>II - Charges exceptionnelles</b>                           |                  |                    |                  |                  |
| Charges exceptionnelles                                       | 0,68             |                    |                  |                  |
| Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles |                  |                    |                  |                  |
| <b>Total II - Charges exceptionnelles</b>                     |                  | <b>0,68</b>        |                  | <b>0,00</b>      |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>                         |                  | <b>-0,50</b>       |                  | <b>0,00</b>      |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                 |                  | <b>- 33 253,56</b> |                  | <b>30 188,71</b> |

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de liquidation. La société a procédé au versement d'un acompte de liquidation de 1 403 900 € en juin 2019 et a vendu ses 2 immeubles d'Agen respectivement en mai et juillet 2019.

## Evénements post-clôture

Les événements 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 de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus et la qualité de crédit des locataires.

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.

La SCPI a signé le 13 février 2020, une promesse de vente sur l'actif de Carpentras. Elle a également procédé au versement d'un acompte de liquidation de 1 183 720 € en janvier 2020.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 annuels des 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 et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

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<sup>er</sup> 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.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.
- 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

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

### Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeubles augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

Toutefois, La Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transaction sont susceptibles de varier significativement, notamment en raison du faible volume de transactions lié à un marché étroit et des spécificités du bien immobilier ou dans le cas d'une SCPI en liquidation en raison des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine.

En effet, les lourdes rénovations réalisées sur le patrimoine ancien de ces SCPI font de ses actifs des immeubles peu communs, avec peu de comparables en centre-ville. Au moment de leur réception, ils sont assimilables à des immeubles neufs dans des localisations de centre villes où ils côtoient des immeubles anciens non rénovés ou rafraîchis.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI.

Dans le cas de SG Pierre Patrimoine, SCPI en liquidation, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts la valeur issue de l'actualisation des expertises réalisées par l'expert en évaluation immobilière de la SCPI.

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative et ne fait pas l'objet d'amortissement. Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

### Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

### Nature des charges non immobilisables

#### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

#### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

### Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2020-2024) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

## Commissions de la Société de Gestion

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

- 10 % HT soit au taux actuel de TVA 12,00 % TTC 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 2,40 % TTC 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

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

## Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

## Information concernant le litige entre l'AFUL Mérimée et la SCI JNL

La Société de Gestion porte à la connaissance des associés le contentieux qui oppose la SCPI SG Pierre Patrimoine, l'AFUL Malraux Mérimée et la société CIR à la SCI Saint-Emilion JNL.

Pour comprendre ce contentieux, il est nécessaire de rappeler que la SCPI SG Pierre Patrimoine est membre fondateur de l'AFUL dénommée "AFUL Malraux Mérimée" ("l'AFUL"), dont la constitution était à l'époque nécessaire pour les "SCPI Malraux" en ce que l'appel de fonds par l'AFUL permettait aux porteurs de parts de la SCPI de bénéficier d'une défiscalisation totale et immédiate l'année même de la souscription, à charge ensuite pour l'AFUL de payer l'entreprise générale en plusieurs fois au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'AFUL Malraux Mérimée fut ainsi constituée en décembre 2007 avec comme deuxième associé la SCI Saint-Emilion JNL, propriétaire d'un immeuble éligible au bénéfice de la loi Malraux situé à Saint-Emilion.

La SCI Saint-Emilion JNL est une société détenue et contrôlée par les époux Lucas, M. Jacques Lucas étant en 2007 l'un des cadres dirigeants de SGAM AI.

En raison de l'existence de l'AFUL, tant le budget des travaux relatifs aux actifs appartenant à la SCPI et à la SCI Saint-Emilion JNL que la conclusion du contrat d'entreprise générale (avec la société CIR) furent votés par l'Assemblée Générale de l'AFUL.

En 2010, Amundi Immobilier apprenait l'existence d'un différend d'ordre personnel entre M. Jacques Lucas et le président de la CIR. Ce différend s'est alors rapidement étendu au chantier de Saint-Emilion puisque la SCI Saint-Emilion JNL s'est plainte de mal façons et de non-conformités afférentes aux travaux réalisés par la CIR. Bien que ce litige ne devrait l'opposer qu'à la CIR, la SCI Saint-Emilion JNL a cependant cherché à impliquer tant l'AFUL que la SCPI afin de faire pression sur la CIR.

Estimant qu'il ne pouvait s'agir que d'un litige opposant la SCI Saint-Emilion JNL à la CIR, et ne devait ainsi concerner ni la SCPI SG Pierre Patrimoine ni l'AFUL, Amundi Immobilier a soutenu une tentative de médiation judiciaire. Cette médiation n'a hélas pas abouti et l'affaire a, en 2015, définitivement pris une tournure judiciaire devant le Tribunal de grande instance de Paris.

Le Tribunal a rendu son jugement fin 2017 dégageant la SCPI SG Pierre Patrimoine de toute responsabilité en tant que président de l'AFUL. En revanche et contre toute attente, le jugement a fait partiellement droit aux demandes de la SCI Saint-Emilion JNL à l'encontre de l'AFUL, sans pour autant condamner la CIR à garantir l'AFUL de la totalité des condamnations prononcées.

Tant la SCI Saint-Emilion JNL que l'AFUL ont fait appel du jugement, ce qui suspend son exécution, l'AFUL considérant que c'est par une mauvaise appréciation des faits et du droit applicable que le Tribunal l'a condamnée, de surcroît sans condamner la CIR à la garantir pour le tout.

La situation dans laquelle se trouve l'AFUL du fait du jugement étant totalement inédite, il existe un certain nombre d'incertitudes dans l'hypothèse où l'AFUL serait tenue d'exécuter le jugement (pour le cas où il serait confirmé par la Cour d'appel). En tout état de cause, il serait demandé à l'assemblée générale, conformément aux statuts de l'AFUL, de voter les appels de fonds nécessaires à l'exécution du jugement à la charge de la seule SCI Saint-Emilion JNL. Il est probable malgré tout que la SCI Saint-Emilion JNL tente de contester une telle décision de l'assemblée.

La Société de Gestion s'emploie à prendre toutes les mesures nécessaires afin que ce contentieux fasse l'objet d'une résolution au mieux des intérêts des porteurs de parts.

Par ordonnance du 22 janvier 2019, la SCI Saint-Emilion JNL s'est vue ordonner, à la demande de l'AFUL, d'apporter aux débats certaines précisions et de communiquer certaines pièces. La SCI JNL n'a toutefois exécuté l'ordonnance que partiellement, certains documents essentiels étant difficilement lisibles et contenant des pages manquantes. La procédure devant la Cour d'appel se poursuit : l'AFUL doit déposer des conclusions avant le 5 mai 2020 et une date d'audience de plaidoirie sera probablement fixée pour la fin de l'année 2020.

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (en €)                   | 31 décembre 2019     |                   | 31 décembre 2018     |                     |
|--------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
|                          | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées    |
| Résidentiel              |                      |                   | 350 000,00           | 350 000,00          |
| Résidentiel et commerces | 450 000,00           | 450 000,00        | 1 300 000,00         | 1 300 000,00        |
| <b>TOTAL</b>             | <b>450 000,00</b>    | <b>450 000,00</b> | <b>1 650 000,00</b>  | <b>1 650 000,00</b> |

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

## Situation des investissements

| Adresse            | Ville            | Date acquisition | Affectation surface détaillée | Surface en m <sup>2</sup> | Nombre de logements | Nombre de commerces | Prix d'acquisition* (en €) | Travaux (en €)  | Valeur net comptable (en €) |
|--------------------|------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------|
| 18 rue Raspail     | 84200 CARPENTRAS | 18/12/2007       | Résidentiel et commerces      | 532                       | 8                   | 2                   | 444 261,90                 | 5 738,10        | 450 000,00                  |
| <b>Total 2019</b>  |                  |                  | <b>1 immeuble(s)</b>          | <b>532</b>                | <b>8</b>            | <b>2</b>            | <b>444 261,90</b>          | <b>5 738,10</b> | <b>450 000,00</b>           |
| <b>Rappel 2018</b> |                  |                  | <b>3 immeuble(s)</b>          | <b>1 744</b>              | <b>24</b>           | <b>5</b>            | <b>1 643 232,90</b>        | <b>6 767,10</b> | <b>1 650 000,00</b>         |

\* La SCPI étant en phase de liquidation, la valeur d'acquisition est ajustée à la valeur de liquidation estimée du patrimoine hors travaux de rénovation initiaux.

## Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2019.

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)  | Situation d'ouverture au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution          | Situation de clôture au 31/12/2019 |
|---|-------------------------------------|--------------|---------------------|------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>                    |                                     |              |                     |                                    |
| Frais de constitution                                       | 1 061,99                            |              |                     | 1 061,99                           |
| Frais d'augmentation de capital                             |                                     |              |                     |                                    |
| Frais de fusion   |                                     |              |                     |                                    |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>         | <b>1 061,99</b>                     | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>         | <b>1 061,99</b>                    |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>                      |                                     |              |                     |                                    |
| Terrains et constructions locatives (y compris agencements) | 1 650 000,00                        |              | 1 200 000,00        | 450 000,00                         |
| Immobilisations en cours                                    |                                     |              |                     |                                    |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions          |                                     |              |                     |                                    |
| Frais d'acquisition des immeubles                           |                                     |              |                     |                                    |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives           |                                     |              |                     |                                    |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>           | <b>1 650 000,00</b>                 | <b>0,00</b>  | <b>1 200 000,00</b> | <b>450 000,00</b>                  |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>                      |                                     |              |                     |                                    |
| Fonds de roulement sur charges syndics                      |                                     |              |                     |                                    |
| Remboursement des fonds de roulement                        |                                     |              |                     |                                    |
| Créances rattachées aux titres de participations            |                                     |              |                     |                                    |
| <b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>           | <b>0,00</b>                         | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 651 061,99</b>                 | <b>0,00</b>  | <b>1 200 000,00</b> | <b>451 061,99</b>                  |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|--------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>             |  |              |             |                                       |
| Frais de constitution                                | 1 061,99                               |              |             | 1 061,99                              |
| Frais d'augmentation de capital                      |  |              |             |                                       |
| Frais de fusion                                      |  |              |             |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>  | <b>1 061,99</b>                        | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>1 061,99</b>                       |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>               |  |              |             |                                       |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives |  |              |             |                                       |
| Travaux locatifs                                     |  |              |             |                                       |
| Agencements et installations                         |  |              |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                    |  |              |             |                                       |
| Frais de notaire                                     |  |              |             |                                       |
| Droits d'enregistrements                             |  |              |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives    |  |              |             |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>    | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |
| <b>Total</b>   | <b>1 061,99</b>                        | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>1 061,99</b>                       |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an    | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|--|------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b> |  |                  |                                    |               |                                       |
| Créances locataires                               | 7 373,46                               | 4 788,19         |                                    |               | 4 788,19                              |
| Locataires douteux                                | 53 858,17                              | 48 433,03        |                                    |               | 48 433,03                             |
| Dépréciation des créances                         | -51 262,20                             | -47 839,92       |                                    |               | -47 839,92                            |
| <b>Autres créances</b>                            |  |                  |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir                 |  |                  |                                    |               |                                       |
| Etat et autres collectivités                      | 30 018,00                              |                  |                                    |               |                                       |
| Associés opération sur capital                    |  |                  |                                    |               |                                       |
| Syndic  |  |                  |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                                  | 1 892 253,29                           | 84 863,04        |                                    |               | 84 863,04                             |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>1 932 240,72</b>                    | <b>90 244,34</b> | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>   | <b>90 244,34</b>                      |

## Tableau de variation de provision - Actif

| (en €)                         | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotation    | Reprise     | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|---------------------------------------|
| Provisions pour gros entretien |  |             |             |                                       |
| <b>Total</b>                   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2019.

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an     | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans   | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|-------------------|-------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges       | 11 998,69                              | 18 627,11         |                                     |                 | 18 627,11                             |
| Dépôts de garantie reçus                 | 5 856,00                               |                   |                                     | 1 597,00        | 1 597,00                              |
| Dettes auprès d'établissements de crédit |  |                   |                                     |                 |                                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 47 201,71                              | 84 247,51         |                                     |                 | 84 247,51                             |
| Dettes sur immobilisations               |  |                   |                                     |                 |                                       |
| Locataires créditeurs                    |  | 2 166,50          |                                     |                 | 2 166,50                              |
| Dettes aux associés                      | 749,77                                 | 116 139,87        |                                     |                 | 116 139,87                            |
| Dettes fiscales                          | 1 502,81                               | 672,66            |                                     |                 | 672,66                                |
| Autres dettes diverses                   | 40 860,02                              | 41 570,86         |                                     |                 | 41 570,86                             |
| <b>Total</b>                             | <b>108 169,00</b>                      | <b>263 424,51</b> | <b>0,00</b>                         | <b>1 597,00</b> | <b>265 021,51</b>                     |

## Tableau de variation de provision - Passifs

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotation        | Reprise     | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|-----------------|-------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges vacants et non récupérables | 11 998,69                              | 6 628,42        |             | 18 627,11                             |
| Provision pour litiges                                 |  |                 |             |                                       |
| Provision pour risques                                 |  |                 |             |                                       |
| Provision pour charges                                 |  |                 |             |                                       |
| <b>Total</b>   | <b>11 998,69</b>                       | <b>6 628,42</b> | <b>0,00</b> | <b>18 627,11</b>                      |

## Variations de placements et disponibilités

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Variation           | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---------------------------------|--|---------------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement |  |                     |                                       |
| Fonds de remboursement          |  |                     |                                       |
| Autres disponibilités           | 252 153,43                             | 1 748 349,99        | 2 000 503,42                          |
| <b>Total</b>                    | <b>252 153,43</b>                      | <b>1 748 349,99</b> | <b>2 000 503,42</b>                   |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Variation   | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|----------------------------------|--|-------------|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance      |  |             |                                       |
| Autres comptes de régularisation |  |             |                                       |
| Produits constatés d'avance      |  |             |                                       |
| <b>Total</b>                     | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                           |

## 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       |
| Capital social après réduction du capital en 2010 (en €) | 3 728 920        |               |          | 3 728 920      |

| Capitaux propres<br>(en €)                              | Début d'exercice    | Augmentation  | Affectation du résultat |              | Diminution | Fin d'exercice      |
|---|---------------------|---------------|-------------------------|--------------|------------|---------------------|
|   |                     |               | Résultat                | Distribution |            |                     |
| Capital après réduction du capital en 2010              | 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       |
| Prélèvement sur prime d'émission                        |                     |               |                         |              |            |                     |
| Ecart de réévaluation                                   | 241 667,90          | -133 556,00   |                         |              |            | 108 111,90          |
| Acomptes de distribution et droit de partage            |                     | -1 403 900,00 |                         |              |            | -1 403 900,00       |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles | -347 998,04         | 120 210,66    |                         |              |            | -227 787,38         |
| Report à nouveau  | 109 806,58          |               | 30 188,71               | -36 360,00   |            | 103 635,29          |
| Résultat et distribution                                | -6 171,29           | 6 171,29      | -33 253,56              |              |            | -33 253,56          |
| <b>Total</b>  | <b>3 726 225,15</b> |               |                         |              |            | <b>2 275 726,25</b> |

## Plus ou moins values de cessions

| (en €)  | Début d'exercice    | Augmentation | Diminution        | Fin d'exercice      |
|---|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles *               | - 347 998,04        |              | 120 210,66        | - 227 787,38        |
| Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles |                     |              |                   |                     |
| <b>Total</b>  | <b>- 347 998,04</b> | <b>0,00</b>  | <b>120 210,66</b> | <b>- 227 787,38</b> |

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

## Détail par immeubles

| Immeubles                           | Plus value (en €) | Moins value (en €) |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|
| 7/11 rue Emile Sentini - 47000 AGEN | 215 138,21        |                    |
| 56 boulevard Carnot - 47000 AGEN    |                   | 94 927,55          |
| <b>Total</b>                        | <b>215 138,21</b> | <b>94 927,55</b>   |

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)  | 31/12/2019       | 31/12/2018        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>               |                  |                   |
| - Taxes foncières - taxes sur les ordures ménagères | 2 897,90         | 9 557,18          |
| - Frais de contentieux                              | 1 234,09         |                   |
| - Charges locatives                                 |                  |                   |
| - Entretien   |                  | 1 905,28          |
| - Divers  |                  |                   |
| <b>Total</b>  | <b>4 131,99</b>  | <b>11 462,46</b>  |
| <b>Détail des produits annexes</b>                  |                  |                   |
| - Indemnités de remise en état                      |                  |                   |
| - Indemnités d'occupation                           |                  |                   |
| - Divers  |                  | 2 727,57          |
| <b>Total</b>  | <b>0,00</b>      | <b>2 727,57</b>   |
| <b>Détail des transferts de charges</b>             |                  |                   |
| - Frais acquisition                                 |                  |                   |
| - Commission cession                                | 30 000,00        | 140 417,28        |
| - Indemnités d'assurances                           | 24 908,40        |                   |
| <b>Total</b>  | <b>54 908,40</b> | <b>140 417,28</b> |

### Détails sur certains postes des autres charges immobilières

| (en €)                                      | 31/12/2019       | 31/12/2018        |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Détail des commissions et honoraires</b> |                  |                   |
| - Honoraires de relocation                  |                  | 1 993,29          |
| - Honoraires d'avocats                      | 3 288,82         |                   |
| - Commission d'arbitrage                    |                  | 93 611,52         |
| - Honoraires d'acquisition                  |                  |                   |
| - Frais de contentieux                      | 8 193,24         |                   |
| - Honoraires divers                         | 56,88            | 18 670,30         |
| <b>Total</b>                                | <b>11 538,94</b> | <b>114 275,11</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>           |                  |                   |
| - Taxes foncières                           | 16 292,56        | 44 842,00         |
| - Taxes sur les ordures ménagères           | 923,85           | 3 958,84          |
| - Taxes sur les bureaux                     |                  |                   |
| - Autres taxes                              |                  |                   |
| <b>Total</b>                                | <b>17 216,41</b> | <b>48 800,84</b>  |

### Produits d'exploitation

| (en €)                                  | 31/12/2019  | 31/12/2018  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |             |             |
| - Frais de souscription                 |             |             |
| - Commission de cession                 |             |             |
| <b>Total</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| (en €)  | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                  |                  |
| - Rapports annuels                                  | 15 513,20        | 5 916,40         |
| - Informations associés                             | 4 386,50         | 3 624,21         |
| - Frais d'assemblée                                 |                  | 686,82           |
| - Affranchissements                                 | 340,78           | 5,68             |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais  | 995,19           | 1 431,94         |
| <b>Total</b>  | <b>21 235,67</b> | <b>11 665,05</b> |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                  |                  |
| - Cotisation AMF et autres                          | 234,00           |                  |
| - Coût Dépositaire                                  |                  |                  |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  |                  |                  |
| - Tva non récupérable                               |                  |                  |
| <b>Total</b>  | <b>234,00</b>    | <b>0,00</b>      |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                  |                  |
| - Jetons de présence                                | 5 134,00         | 6 000,00         |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 | 7 568,47         | 6 319,17         |
| - Commission sur les souscriptions                  |                  |                  |
| - Autres charges de gestion courante                |                  |                  |
| <b>Total</b>  | <b>12 702,47</b> | <b>12 319,17</b> |

## Détail du calcul des commissions

| Nature                               | Base (en €)  | Taux TTC | Commission (en €) |
|--------------------------------------|--------------|----------|-------------------|
| Commission de gestion <sup>(1)</sup> | 50 689,68    | 12,00 %  | 6 082,76          |
| Produits financiers perçus           |              |          |                   |
| Cessions d'immubles <sup>(2)</sup>   | 1 250 000,00 | 2,40 %   | 30 000,00         |

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont conformes à la note d'information et aux statuts.

(2) Conformément aux statuts, les honoraires du liquidateur sont fixés à 2,4 % TTC du produit des cessions.

## Produits et charges financières

| (en €)                           | 31/12/2019     | 31/12/2018     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Produits financiers</b>       |                |                |
| - Intérêts des comptes courants  |                |                |
| - Intérêts sur VEFA              |                |                |
| - Intérêts sur comptes bancaires |                | 12,18          |
| - Reprises de provisions         |                |                |
| <b>Total</b>                     | <b>0,00</b>    | <b>12,18</b>   |
| <b>Charges financières</b>       |                |                |
| - Intérêts sur emprunts          |                |                |
| - Agios                          | 131,14         | 252,11         |
| - Dotation aux provisions        |                |                |
| <b>Total</b>                     | <b>131,14</b>  | <b>252,11</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>        | <b>-131,14</b> | <b>-239,93</b> |

## Produits et charges exceptionnelles

| (en €)                         | 31/12/2019   | 31/12/2018  |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>  |              |             |
| - Pénalités                    |              |             |
| - Indemnités diverses          |              |             |
| - Produits divers              | 0,18         |             |
| - Reprises de provisions       |              |             |
| <b>Total</b>                   | <b>0,18</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>Charges exceptionnelles</b> |              |             |
| - Charges diverses             | 0,68         |             |
| - Litiges contentieux          |              |             |
| - Dotation aux provisions      |              |             |
| <b>Total</b>                   | <b>0,68</b>  | <b>0,00</b> |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   | <b>-0,50</b> | <b>0,00</b> |

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

|                          | Postes du bilan              | Compte de résultat |
|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Entreprises liées</b> | <b>Créances fournisseurs</b> | <b>Commission</b>  |
| Amundi Immobilier        | 16 869,55                    | 6 082,76           |
| <b>Total</b>             | <b>16 869,55</b>             | <b>6 082,76</b>    |

# 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 2019. Nous nous sommes réunis physiquement ou par téléconférence les 15/03/2019, 28/11/2019, 17/03/2020 pour débattre et examiner avec la Société de Gestion, les comptables et les Commissaires aux comptes, les éléments de gestion de notre société.

Notre S.C.P.I. se situe dans le champ du dispositif MALRAUX. Les fonds ont été collectés et investis en 2007 à raison de 8 000 € par part, auprès de 206 associés. Les fonds ont été investis : 3 508 m<sup>2</sup> répartis sur 5 immeubles et 4 sites différents comprenant 56 lots pour un prix de revient droits et travaux compris de 13 691 757 €.

La valeur de réalisation au 31/12/2019 s'élève à 2 275 726,25 €, soit 1 126,60 €/parts.

L'expertise en vue de vente du patrimoine a montré un effondrement de la valeur patrimoniale de notre S.C.P.I. confirmée par 2 contre-expertises. Face à cette catastrophe financière, le Conseil de Surveillance s'est interrogé

- sur les choix d'investissements initiaux faits par la Société de Gestion,
- sur les prix d'acquisition du patrimoine à rénover,
- sur le coût des travaux de rénovation réalisés par la Société CIR,
- sur la qualité des expertises commandées chaque année à BNP PARIBAS.

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.

Au 31/12/2019, il reste l'immeuble de Carpentras en portefeuille, soit 8 appartements et 2 commerces.

En juin 2019, un acompte de liquidation, nous a été versé, soit 695 €/part, suivi en janvier 2020 d'un autre acompte de 586 €/part. Sur le produit des ventes, une réserve pour risque a été retenue par la Société de Gestion.

En Mars 2018, le Conseil de Surveillance a été informé d'une procédure impliquant l'A.F.U.L. Mérimée ayant servi de support aux opérations de rénovation de nos immeubles, avec condamnation de celle-ci en 1<sup>ère</sup> instance en Novembre 2017. Une garantie de passif a été fournie par notre S.C.P.I. aux acquéreurs des immeubles afin de finaliser les ventes. La Société de Gestion de notre S.C.P.I., présidente de l'A.F.U.L., poursuit l'affaire en appel. La S.C.P.I. ne pourra distribuer la totalité du produit des ventes avant la clôture de ce contentieux. Les informations qui nous ont été communiquées manquent de précision.

Le Conseil de Surveillance renouvelle sa demande à la Société de Gestion d'un engagement de prise en charge du coût éventuel du contentieux A.F.U.L. Mérimée.

Paris, le 20/04/2020,

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Henri TIESSEN, Président**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.C.P.I. SG PIERRE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er 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.

### 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 placements immobiliers sont présentés dans l'état du patrimoine à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion, dans le contexte des opérations de liquidation, sur la base d'une évaluation réalisée par l'expert immobilier indépendant des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### 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 arrêté le 17 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

### 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 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.

### 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, le 1<sup>er</sup> juin 2020

KPMG S.A.  
Nicolas Duval-Arnould  
Associé

### Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêt des comptes annuels.

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique. En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

### Rémunération de la gestion locative :

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 perçoit une commission de 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2019, s'élève à €6 082,76 toutes taxes comprises (T.T.C.).

### Rémunération d'arbitrage :

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 2,4 % T.T.C. 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).

Dans le cadre de cette convention votre société a comptabilisé un montant de €30 000 T.T.C.

### 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% hors taxes du produit de chaque augmentation du capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2019.

### 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 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

### Rémunération des transferts de parts :

En cas de cession de parts sans intervention de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, votre société de gestion perçoit une commission de €100,33 T.T.C. quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 1<sup>er</sup> juin 2020

KPMG S.A.  
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 réglementées

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 :      | -33 253,56 €        |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de :    | 103 635,29 €        |
| constitue un bénéfice distribuable de :          | 70 381,73 €         |
| décide de l'affecter :                           |                     |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 70 381,73 €         |
|  | soit : 34,84 €      |
|  | 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 :   | 2 275 726,25 €, | soit 1 126,60 € par part, |
| • valeur de réalisation :    | 2 275 726,25 €, | soit 1 126,60 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 2 548 813,40 €, | soit 1 261,79 € 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 7 000 € 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

#### Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de Gestion propose de renouveler le mandat de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

### Dixième résolution

#### Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Onzième 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 - 90 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 Anonyme au capital de 16 684 660 euros.  
Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.