

# Immobilier

## SG Pierre Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
de type Malraux



# Sommaire

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Organes de gestion et de contrôle</b>          | <b>4</b>  |
| <b>Chiffres clés au 31 décembre 2024</b>          | <b>5</b>  |
| <b>Rapport de la Société de Gestion</b>           | <b>6</b>  |
| <b>Tableaux annexes</b>                           | <b>12</b> |
| <b>Comptes annuels au 31 décembre 2024</b>        | <b>15</b> |
| <b>Règles et méthodes comptables</b>              | <b>19</b> |
| <b>Compléments d'informations</b>                 | <b>20</b> |
| <b>Rapport spécial de la Société de Gestion</b>   | <b>26</b> |
| <b>Rapport général du Conseil de Surveillance</b> | <b>27</b> |
| <b>Rapports des Commissaires aux comptes</b>      | <b>28</b> |
| <b>Texte des résolutions</b>                      | <b>30</b> |
| <b>Annexe aux résolutions</b>                     | <b>36</b> |

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

## SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

**S.A.S au capital de 16 684 660 €**

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

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Président                 | Dominique CARREL-BILLIARD |
| Directeur Général         | Antoine AUBRY             |
| Directeur Général Délégué | Hélène SOULAS             |

## CONSEIL DE SURVEILLANCE – SG PIERRE PATRIMOINE

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

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

# CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2024

**SG PIERRE PATRIMOINE**

**SCPI de type Malraux**

**à capital fixe**

**Société en liquidation**

**Date de création : 2007**

## Les associés



Nombre d'associés  
**213**



Nombre de parts  
souscrites  
**2 020**

## Les résultats financiers



Acomptes de  
liquidation cumulés  
par part  
**1 777,00 €**



Résultat par part  
**- 3,75 €**



Report à nouveau  
par part (RAN) <sup>(1)</sup>  
**18,41 €**

(1) Après affectation du  
résultat 2024.

## Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles  
à l'origine

**5**

■ Surface du patrimoine  
d'origine **3 508 m²**

■ Tous les immeubles ont  
été cédés.

## Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| ■ Valeur comptable         |                |
| <b>31 585,06 €</b> .....   | <b>15,64 €</b> |
| ■ Valeur de réalisation    |                |
| <b>31 585,06 €</b> .....   | <b>15,64 €</b> |
| ■ Valeur de reconstitution |                |
| <b>31 585,06 €</b> .....   | <b>15,64 €</b> |

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résumé de l'activité 2024 de la SCPI

| (en €)                                                   | Cumul     | Par part |
|----------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Report à nouveau comptable début période                 | 44 754,38 | 22,16    |
| Résultat comptable                                       | -7 571,44 | -3,75    |
| Distribution brute annuelle                              | 0,00      | 0,00     |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 37 182,94 | 18,41    |

La dernière cession des actifs du patrimoine est intervenue au 30 décembre 2020.  
Le résultat comptable est de -7 571,44 € soit -3,75 € par part au 31 décembre 2024.

### Historique des acomptes de liquidation

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

Au 31 décembre 2024, la valeur de part est de 15,64 € par part, cette valeur comprend une trésorerie limitée et nécessaire pour couvrir les coûts de structure de la SCPI en attendant la fin de la procédure contentieuse.

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

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

### Pour rappel :

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

### En 2024 :

En juin 2024, le tribunal judiciaire de Paris a rendu un jugement favorable à la SCPI, la Société Générale (distributeur) et Amundi Immobilier. Le porteur de part a toutefois interjeté appel de cette décision, la procédure se poursuit donc désormais devant la Cour d'Appel de Paris.

## Perspectives 2025 de la SCPI

La Société de Gestion (le liquidateur) veillera à défendre au mieux la SCPI et ses associés dans le contentieux qui est pendante devant la Cour d'appel de Paris.

# Les comptes de la SCPI

## I. Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes

| (en €)                                                         | 31 décembre 2024<br>(a) | 31 décembre 2023<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>                                                |                         |                         |                 |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>              |                         |                         |                 |
| Autres produits                                                |                         |                         |                 |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                             | 2 108,32                |                         |                 |
| <b>Sous-total produits</b>                                     | <b>2 108,32</b>         | <b>0,00</b>             | <b>n.a</b>      |
| <b>Charges et provisions</b>                                   |                         |                         |                 |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>                            |                         | -664,00                 |                 |
| Frais généraux                                                 | -9 679,76               | -11 093,09              |                 |
| Travaux de remise en état                                      |                         |                         |                 |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>                               |                         |                         |                 |
| Provisions pour charges non récupérables                       |                         |                         |                 |
| Charges financières sur emprunts                               |                         |                         |                 |
| <b>Sous-total charges et provisions</b>                        | <b>-9 679,76</b>        | <b>-11 757,09</b>       | <b>-17,67 %</b> |
| Résultat exceptionnel                                          |                         |                         |                 |
| Résultat comptable                                             | -7 571,44               | -11 757,09              | -35,60 %        |
| Résultat comptable par part                                    | -3,75                   | -5,82                   | -35,60 %        |
| Dividende brut par part                                        |                         |                         |                 |
| <b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part</b> | <b>18,41</b>            | <b>22,16</b>            | <b>-16,92 %</b> |

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) Produits de rémunération des comptes bancaires.  
(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.  
(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.  
n.a : non applicable.

## II. Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières<br>(en €)           | 31 décembre<br>2024<br>(a) | 31 décembre<br>2023<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                |                            |                            |                 |
| Assurances                               |                            |                            |                 |
| Honoraires                               |                            |                            |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière |                            | -664,00                    |                 |
| Autres                                   |                            |                            |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>0,00</b>                | <b>-664,00</b>             | <b>-100 %</b>   |

n.a : non applicable.

### Provisions pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provisions pour gros entretien au titre de l'exercice 2024.

### Les frais généraux

| (en €)                                 | 31 décembre<br>2024<br>(a) | 31 décembre<br>2023<br>(b) | Var.<br>(a-b)/b |
|----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------|
| Rémunérations de gestion               |                            |                            |                 |
| Honoraires de commissaires aux comptes | -6 060,00                  | -6 030,00                  |                 |
| Frais divers de gestion                | -3 619,76                  | -5 063,09                  |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-9 679,76</b>           | <b>-11 093,09</b>          | <b>-12,74 %</b> |

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 (3 615,76 €),  
• Les frais bancaires (4,00 €).

### Travaux de remise en état

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

### Provisions pour charges non récupérables

Néant.

## III. Situation Locative

### Le taux d'occupation, baux 2024 et lots vacants

La SCPI n'a plus d'activité locative.

### Les contentieux

Il n'y a pas eu de contentieux en 2024.

# Expertises

Il n'y a plus d'immeuble.  
Le dernier immeuble détenu par la SCPI a été vendu le 30/12/2020 de ce fait aucune expertise n'a été établie au 31/12/2024.

## Marché des parts

### Transactions du marché secondaire suspendues

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

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

## Profil de risque

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Suite à la décision de sa mise en liquidation en 2017, la SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers. Les principales natures de risque auxquelles le fonds est exposé sont :

### Risque de liquidité

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

### Risque opérationnel

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

## Fiscalité des associés et des sociétés de personnes

### I. Règles en vigueur au 01/01/2025

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semitransparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI. Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

### Spécificités du dispositif Malraux (avant 2009)

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

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

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

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

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| -3,75              | 0,00             | 0,00               | 0,00             | 0,00                |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2024.

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

# 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. L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification impacte l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est modifié. Lors de cette assemblée 12 postes seront donc à pourvoir.

Par ailleurs, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3 et le maximum à 12.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum une part. Le Conseil de Surveillance, nommé parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président. Le Conseil de Surveillance est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé de contrôler la Société de Gestion dans ses tâches de gestion, de présenter chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion. Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de Surveillance, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

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

### 1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

### 2. Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,

- prévention et détection des actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,

- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,

- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<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 du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement 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 de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles 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 du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

### 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.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions,
  - 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 du 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 de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds gérés.

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1<sup>er</sup> février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, 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 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel

(137 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice :

9 567 701 euros, soit 78 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

<sup>(1)</sup> Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année

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

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

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

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

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

### 1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans

- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans

- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar

- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis

- Performance fees

- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)

- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales

- Qualité du management

- Innovation/développement produit

- Transversalité et partage des meilleures pratiques

- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales

- ESG :

- Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,

- Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,

- Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,

- Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,

- Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact

- Recettes

- Collecte brute

- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits

- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,

- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client

- Sécurisation/ développement de l'activité

- Satisfaction client

- Qualité du management

- Transversalité et partage des meilleures pratiques

- Esprit d'entreprise

- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

### 3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)

- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

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

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

A ce titre, notamment :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V

- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif

- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

# TABLEAUX ANNEXES

## a. Valeurs de la SCPI

### Valeurs comptable, de réalisation et reconstitution

| (en €)                                                 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution | 31 585,06  | 39 156,50  |
| Valeurs de la Société ramenées à une part              | 15,64      | 19,38      |

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

#### Valeur comptable

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

#### Valeur de réalisation

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

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

Le dernier immeuble détenu par la SCPI ayant été vendu le 30/12/2020, aucune expertise n'a été établie au 31/12/2024. La valeur de réalisation est donc égale à la valeur comptable.

#### Valeur de reconstitution

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

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

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

## b. Évolution du capital fin de période

|                                                  | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 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                 | 210       | 210       | 211       | 211       | 213       |

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

## c. Évolution du marché secondaire des parts

|                                                                                 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                              |      |      |      |      |      |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %) |      |      |      |      |      |
| Demandes de cession ou de retraits en attente                                   |      |      |      |      |      |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)             |      |      |      |      |      |

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

## d. Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part)                                          | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat           | 34,84  | 35,70  | 34,30  | 27,98  | 22,16  |
| Dividende brut versé au titre de l'année                 | -      |        |        |        |        |
| Résultat de l'exercice                                   | 0,86   | -1,40  | -6,33  | -5,82  | -3,75  |
| Report à nouveau après affectation du résultat           | 35,70  | 34,30  | 27,98  | 22,16  | 18,41  |
| Plus ou moins-values comptables sur cessions d'immeubles | -72,47 | -71,77 | -71,77 | -71,77 | -71,77 |

e. Emploi des fonds

| (en €)                          | 2023           | Variation  | 2024           |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------|
| I - FONDS COLLECTÉS             | 16 160 000,00  |            | 16 160 000,00  |
| Capital *                       | 14 059 200,00  |            | 14 059 200,00  |
| Primes de souscription / fusion | 2 100 800,00   |            | 2 100 800,00   |
| II - EMPLOIS DES FONDS          | -15 550 621,53 | -11 757,09 | -15 562 378,62 |
| Commission de souscription      | -1 868 088,01  |            | -1 868 088,01  |
| Achat/cessions d'immeubles      |                |            |                |
| Travaux d'agencements           |                |            |                |
| Frais d'acquisition             | -231 650,00    |            | -231 650,00    |
| Travaux de restauration         | -9 916 793,00  |            | -9 916 793,00  |
| Report à nouveau                | 56 511,47      | -11 757,09 | 44 754,38      |
| Acomptes de liquidation         | -3 589 540,00  |            | -3 589 540,00  |
| Divers                          | -1 061,99      |            | -1 061,99      |
| Total I + II                    | 609 378,47     | -11 757,09 | 597 621,38     |

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

f. Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

|                                                 | Créances non<br>échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total |
|-------------------------------------------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|-------|
| Nombres de factures concernées                  |                        |              |               |               |                  |       |
| Montant total des factures concernées (en €)    |                        |              |               |               |                  |       |
| Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice |                        |              |               |               |                  |       |

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.  
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

g. Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 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                        |                   |              |               |               |                  |       |
| Montant total des factures concernées (en €)          |                   |              |               |               |                  |       |
| Pourcentage du montant total des achats de l'exercice |                   |              |               |               |                  |       |

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.  
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

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

| (en € par part)                                             | 2020                |                  | 2021                |                 | 2022                |                 | 2023                |                 | 2024                |                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Pour une part en jouissance                                 | 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                                   | 7,31                | 98,91 %          | -0,28               |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Produits financiers                                         |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 | 1,04                |                 |
| Produits divers                                             | 0,08                | 1,09 %           | 1,51                |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Total des revenus</b>                                    | <b>7,39</b>         | <b>100,00 %</b>  | <b>1,23</b>         | <b>n.a</b>      | <b>0,00</b>         | <b>n.a</b>      | <b>0,00</b>         | <b>n.a</b>      | <b>1,04</b>         | <b>n.a</b>      |
| <b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>                       |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Commission de gestion                                       | 0,53                | 7,16 %           | 0,90                |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Autres frais de gestion                                     | -5,46               | -73,84 %         | -6,05               |                 | -5,21               |                 | -5,49               |                 | -3,55               |                 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice              |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Charges locatives non récupérables                          | -8,42               | -114,01 %        | 2,46                |                 |                     |                 | -0,33               |                 |                     |                 |
| <b>Sous-total Charges externes</b>                          | <b>-13,35</b>       | <b>-180,69 %</b> | <b>-2,70</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-5,21</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-5,82</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-3,55</b>        | <b>n.a</b>      |
| <b>Charges internes</b>                                     |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Amortissements                                              |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Patrimoine                                                  |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Autre                                                       |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Provision nette <sup>(2)</sup>                              |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Pour travaux                                                |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Autre                                                       |                     |                  | -3,24               |                 | -1,49               |                 |                     |                 | -1,24               |                 |
| <b>Sous-total Charges internes</b>                          | <b>6,94</b>         | <b>93,99 %</b>   | <b>-3,24</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-1,49</b>        | <b>n.a</b>      | <b>0,00</b>         | <b>n.a</b>      | <b>-1,24</b>        |                 |
| <b>Total des charges</b>                                    | <b>-6,40</b>        | <b>-86,70 %</b>  | <b>-5,94</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-6,70</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-5,82</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-4,79</b>        | <b>n.a</b>      |
| Charges financières                                         | -0,12               | -1,65 %          | -0,07               |                 | -0,05               |                 |                     |                 | -                   |                 |
| <b>Résultat courant</b>                                     | <b>0,86</b>         | <b>11,65 %</b>   | <b>-4,78</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-6,75</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-5,82</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-3,75</b>        | <b>n.a</b>      |
| Produits exceptionnels                                      |                     |                  | 3,38                |                 | 0,42                |                 |                     |                 | -                   |                 |
| Charges exceptionnelles                                     |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>                               | <b>0,86</b>         | <b>11,65 %</b>   | <b>-1,40</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-6,33</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-5,82</b>        | <b>n.a</b>      | <b>-3,75</b>        | <b>n.a</b>      |
| Variation du report à nouveau - Dotation (-)<br>Reprise (+) | -0,86               | -11,65 %         | 1,40                | n.a             | 6,33                | n.a             | 5,82                | n.a             | 3,75                | n.a             |
| Revenu brut distribué                                       |                     |                  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |

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

# COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

## I. ÉTAT DU PATRIMOINE

| (en €)                                                                                          | 31 décembre 2024     |                  | 31 décembre 2023     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                                                 | 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)                                     |                      |                  |                      |                  |
| Immobilisations en cours                                                                        |                      |                  |                      |                  |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>                                                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      |
| <b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                          |                      |                  |                      |                  |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         |                      |                  |                      |                  |
| Gros Entretiens                                                                                 |                      |                  |                      |                  |
| 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>0,00</b>          | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</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                                                                 |                      |                  |                      |                  |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                       |                      |                  |                      |                  |
| Autres créances                                                                                 | 18 593,33            | 18 593,33        |                      |                  |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>                                                                  | <b>18 593,33</b>     | <b>18 593,33</b> | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>      |
| <b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                               |                      |                  |                      |                  |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 |                      |                  |                      |                  |
| Fonds de remboursement                                                                          |                      |                  |                      |                  |
| Autres disponibilités                                                                           | 53 901,73            | 53 901,73        | 93 038,50            | 93 038,50        |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>53 901,73</b>     | <b>53 901,73</b> | <b>93 038,50</b>     | <b>93 038,50</b> |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>                                                        | <b>72 495,06</b>     | <b>72 495,06</b> | <b>93 038,50</b>     | <b>93 038,50</b> |

## I. ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

| (en €)                                                     | 31 décembre 2024        |                     | 31 décembre 2023        |                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                            | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées | Valeurs<br>bilantielles | Valeurs<br>estimées |
| <b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>                         |                         |                     |                         |                     |
| Provisions pour risques et charges                         |                         |                     |                         |                     |
| Dettes                                                     |                         |                     |                         |                     |
| Dettes financières                                         |                         |                     |                         |                     |
| Dettes d'exploitation                                      | -6 000,00               | -6 000,00           | -6 000,00               | -6 000,00           |
| Dettes diverses                                            | -34 910,00              | -34 910,00          | -47 882,00              | -47 882,00          |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>                   | <b>-40 910,00</b>       | <b>-40 910,00</b>   | <b>-53 882,00</b>       | <b>-53 882,00</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 actif et passif</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>31 585,06</b>        |                     | <b>39 156,50</b>        |                     |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>                    |                         | <b>31 585,06</b>    |                         | <b>39 156,50</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.

## II. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| (en €)                                                                 | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Affectation du<br>résultat 31/12/2023 | Autres mouvements | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>                                                     |                                        |                                       |                   |                                       |
| Capital souscrit                                                       | 3 728 920,00                           |                                       |                   | 3 728 920,00                          |
| Capital en cours de souscription                                       | 0,00                                   |                                       |                   | 0,00                                  |
| Acomptes de liquidation et droit de partage                            | -3 589 540,00                          |                                       |                   | -3 589 540,00                         |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>                                          | <b>139 380,00</b>                      | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>       | <b>139 380,00</b>                     |
| <b>2 - Primes d'émission</b>                                           |                                        |                                       |                   |                                       |
| Prime d'émission ou de fusion                                          | 2 100 800,00                           |                                       |                   | 2 100 800,00                          |
| Prime d'émission en cours de souscription                              |                                        |                                       |                   |                                       |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion                         | -2 100 800,00                          |                                       |                   | -2 100 800,00                         |
| <b>Sous-total 2 - Primes 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                                                  | 0,00                                   |                                       |                   | 0,00                                  |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs                          |                                        |                                       |                   |                                       |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable            |                                        |                                       |                   |                                       |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées | -144 977,88                            |                                       |                   | -144 977,88                           |
| Réserves                                                               | 0,00                                   |                                       |                   | 0,00                                  |
| Report à nouveau                                                       | 56 511,47                              | -11 757,09                            |                   | 44 754,38                             |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>-88 466,41</b>                      | <b>-11 757,09</b>                     | <b>0,00</b>       | <b>-100 223,50</b>                    |
| <b>4 - Résultat de l'exercice</b>                                      |                                        |                                       |                   |                                       |
| Résultat de l'exercice                                                 | -11 757,09                             | 11 757,09                             | -7 571,44         | -7 571,44                             |
| Acomptes sur distribution                                              |                                        |                                       |                   |                                       |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>-11 757,09</b>                      | <b>11 757,09</b>                      | <b>-7 571,44</b>  | <b>-7 571,44</b>                      |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>                           | <b>39 156,50</b>                       | <b>0,00</b>                           | <b>-7 571,44</b>  | <b>31 585,06</b>                      |

### III. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2024.

### IV. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

### V. COMPTE DE RÉSULTAT

| (en €)                                                                    | 31 décembre 2024 |           | 31 décembre 2023 |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|------------|
|                                                                           | Détail           | Total     | Détail           | Total      |
| I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE                                    |                  |           |                  |            |
| 1 - Produits immobiliers                                                  |                  |           |                  |            |
| Loyers                                                                    |                  |           |                  |            |
| Charges facturées                                                         |                  |           |                  |            |
| Produits des participations contrôlées                                    |                  |           |                  |            |
| Produits annexes                                                          |                  |           |                  |            |
| Reprise de provisions                                                     |                  |           |                  |            |
| Transfert de charges immobilières                                         |                  |           |                  |            |
| Sous-total 1 - Produits immobiliers                                       |                  | 0,00      |                  | 0,00       |
| 2 - Charges immobilières                                                  |                  |           |                  |            |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                               |                  |           |                  |            |
| Travaux de gros entretiens                                                |                  |           |                  |            |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                 |                  |           |                  |            |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                             |                  |           |                  |            |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers     |                  |           |                  |            |
| Autres charges immobilières                                               |                  |           | 664,00           |            |
| Sous-total 2 - Charges immobilières                                       |                  | 0,00      |                  | 664,00     |
| Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)                        |                  | 0,00      |                  | -664,00    |
| II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE             |                  |           |                  |            |
| 1 - Produits d'exploitation                                               |                  |           |                  |            |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                   |                  |           |                  |            |
| Reprises de provisions d'exploitation                                     |                  |           |                  |            |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                             |                  |           |                  |            |
| Reprise de provisions pour risques et charges                             |                  |           |                  |            |
| Transfert de charges d'exploitation                                       |                  |           |                  |            |
| Autres produits                                                           |                  |           |                  |            |
| Sous-total 1 - Produits d'exploitation                                    |                  | 0,00      |                  | 0,00       |
| 2 - Charges d'exploitation                                                |                  |           |                  |            |
| Commissions de la Société de gestion                                      |                  |           |                  |            |
| Charges d'exploitation de la société                                      | 7 179,76         |           | 8 176,09         |            |
| Diverses charges d'exploitation                                           | 2 500,00         |           | 2 917,00         |            |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                |                  |           |                  |            |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                   |                  |           |                  |            |
| Dépréciation des créances douteuses                                       |                  |           |                  |            |
| Sous-total 2 - Charges d'exploitation                                     |                  | 9 679,76  |                  | 11 093,09  |
| Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2) |                  | -9 679,76 |                  | -11 093,09 |

## V. COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

| (en €)                                                         | 31 décembre 2024 |                  | 31 décembre 2023 |                   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                                                | Détail           | Total            | Détail           | Total             |
| <b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>                                |                  |                  |                  |                   |
| <b>1 - Produits financiers</b>                                 |                  |                  |                  |                   |
| Dividendes des participations non contrôlées                   |                  |                  |                  |                   |
| Produits d'intérêts des comptes courants                       |                  |                  |                  |                   |
| Autres produits financiers                                     | 2 108,32         |                  |                  |                   |
| Reprise de provisions sur charges financières                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>                      |                  | <b>2 108,32</b>  |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>2 - Charges financières</b>                                 |                  |                  |                  |                   |
| Charges d'intérêts des emprunts                                |                  |                  |                  |                   |
| Charges d'intérêts des comptes courants                        |                  |                  |                  |                   |
| Autres charges financières                                     |                  |                  |                  |                   |
| Dépréciations des charges financières                          |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges financières</b>                      |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>                    |                  | <b>2 108,32</b>  |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                              |                  |                  |                  |                   |
| <b>1 - Produits exceptionnels</b>                              |                  |                  |                  |                   |
| Produits exceptionnels                                         |                  |                  |                  |                   |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels           |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>                   |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>2 - Charges exceptionnelles</b>                             |                  |                  |                  |                   |
| Charges exceptionnelles                                        |                  |                  |                  |                   |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles |                  |                  |                  |                   |
| <b>Sous-total 2 - Charges exceptionnelles</b>                  |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>Total IV Résultat exceptionnel (1-2)</b>                    |                  | <b>0,00</b>      |                  | <b>0,00</b>       |
| <b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>                              |                  | <b>-7 571,44</b> |                  | <b>-11 757,09</b> |

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## a. Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

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

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

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

## b. Evénements post clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu ou n'est prévu d'intervenir depuis la clôture de l'exercice écoulé.

## c. Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables appliqués

Les comptes de la SCPI au 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.

Suite à la mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 28 juin 2017, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

### Immobilisations incorporelles

La SCPI n'a pas d'immobilisations incorporelles au 31 décembre 2024.

### Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2024.

### Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : La SCPI ne détient plus d'immeubles au 31 décembre 2024. Il n'y a pas de loyers comptabilisés en 2024.

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

### Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont totalement annulées sur 2024, les dernières créances qui étaient provisionnées en totalité ont été cédées à une société de recouvrement.

### Nature des charges non immobilisables

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

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2024, Il n'y pas de charges non immobilisables comptabilisées en 2024.

### Provision pour gros entretiens

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2024, cette provision n'est pas applicable.

### Commissions de la Société de Gestion

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

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

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

### Provision pour risques et charges

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

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2024.

### Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan au 31 décembre 2024.

# COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| (en €)                                                                    | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles                                         |                                        |               |             |                                       |
| Frais de constitution                                                     | 1 061,99                               |               |             | 1 061,99                              |
| Frais d'augmentation de capital                                           |                                        |               |             |                                       |
| Frais de fusion                                                           |                                        |               |             |                                       |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles                              | 1 061,99                               | 0,00          | 0,00        | 1 061,99                              |
| 2 - Immobilisations corporelles                                           |                                        |               |             |                                       |
| Terrains et constructions locatives y compris agencement et installations |                                        |               |             |                                       |
| Conventions d'assistance                                                  |                                        |               |             |                                       |
| Agencements et installations                                              |                                        |               |             |                                       |
| Immobilisations en cours                                                  |                                        |               |             |                                       |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions                        |                                        |               |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                                         |                                        |               |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives                         |                                        |               |             |                                       |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles                                | 0,00                                   | 0,00          | 0,00        | 0,00                                  |
| 3 - Immobilisations financières                                           |                                        |               |             |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics                                    |                                        |               |             |                                       |
| Remboursement des fonds de roulement                                      |                                        |               |             |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participations                          |                                        |               |             |                                       |
| Sous-total 3 - Immobilisations financières                                | 0,00                                   | 0,00          | 0,00        | 0,00                                  |
| Total                                                                     | 1 061,99                               | 0,00          | 0,00        | 1 061,99                              |

## TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

| (en €)                                               | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| 1 - Immobilisations incorporelles                    |                                        |               |             |                                       |
| Frais de constitution                                | 1 061,99                               |               |             | 1 061,99                              |
| Frais d'augmentation de capital                      |                                        |               |             |                                       |
| Frais de fusion                                      |                                        |               |             |                                       |
| Autres immobilisations incorporelles                 |                                        |               |             |                                       |
| Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles         | 1 061,99                               | 0,00          | 0,00        | 1 061,99                              |
| 2 - Immobilisations corporelles                      |                                        |               |             |                                       |
| Dépréciation des terrains et constructions locatives |                                        |               |             |                                       |
| Travaux locatifs                                     |                                        |               |             |                                       |
| Agencements et installations                         |                                        |               |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                    |                                        |               |             |                                       |
| Frais de notaire                                     |                                        |               |             |                                       |
| Droits d'enregistrements                             |                                        |               |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives    |                                        |               |             |                                       |
| Sous-total 2 - Immobilisations corporelles           | 0,00                                   | 0,00          | 0,00        | 0,00                                  |
| Total                                                | 1 061,99                               | 0,00          | 0,00        | 1 061,99                              |

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 |               | Degré de liquidité |               |           | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|-----------|---------------------------------------|
|                                          |                                        | Moins d'un an | de 1 à 5 ans       | Plus de 5 ans |           |                                       |
| Créances locataires et comptes rattachés |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Créances locataires                      |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Locataires douteux                       |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Dépréciation des créances                |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Autres créances                          |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir        |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Etat et autres collectivités             |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Associés opération sur capital           |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Syndic                                   |                                        |               |                    |               |           |                                       |
| Autres débiteurs                         | 18 593,33                              |               |                    |               |           |                                       |
| Total                                    | 0,00                                   | 18 593,33     | 0,00               | 0,00          | 18 593,33 |                                       |

TABLEAU DE VARIATION DE PROVISION - ACTIF

| (en €)                        | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Dotations | Reprises | Diminution<br>immeubles<br>vendus | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|-------------------------------|----------------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien |                                        |           |          |                                   |                                       |
| Total                         | 0,00                                   | 0,00      | 0,00     | 0,00                              | 0,00                                  |

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Degré d'exigibilité |              |               | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
|                                          |                                        | Moins d'un an       | de 1 à 5 ans | Plus de 5 ans |                                       |
| Provisions pour risques et charges       |                                        |                     |              |               |                                       |
| Dépôts de garantie reçus                 |                                        |                     |              |               |                                       |
| Dettes auprès d'établissements de crédit |                                        |                     |              |               |                                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 000,00                               | 6 000,00            |              |               | 6 000,00                              |
| Dettes sur immobilisations               |                                        |                     |              |               |                                       |
| Locataires créditeurs                    |                                        |                     |              |               |                                       |
| Dettes aux associés                      | 47 882,00                              | 34 910,00           |              |               | 34 910,00                             |
| Dettes fiscales                          |                                        |                     |              |               |                                       |
| Autres dettes diverses                   |                                        |                     |              |               |                                       |
| Total                                    | 53 882,00                              | 40 910,00           | 0,00         | 0,00          | 40 910,00                             |

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

| (en €)                                                     | Situation d'ouverture au<br>01/01/2024 | Dotations | Reprises | Situation de clôture au<br>31/12/2024 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|----------|---------------------------------------|
| Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables |                                        |           |          |                                       |
| Provision pour litiges                                     |                                        |           |          |                                       |
| Provision pour risques                                     |                                        |           |          |                                       |
| Provision pour charges                                     |                                        |           |          |                                       |
| Total                                                      | 0,00                                   | 0,00      | 0,00     | 0,00                                  |

VARIATIONS DE PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|---------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement |                                        |               |             |                                       |
| Fonds de remboursement          |                                        |               |             |                                       |
| Autres disponibilités           | 93 038,50                              | 2 108,32      | 41 245,09   | 53 901,73                             |
| Total                           | 93 038,50                              | 2 108,32      | 41 245,09   | 53 901,73                             |

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|----------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance      |                                        |               |             |                                       |
| Autres comptes de régularisation |                                        |               |             |                                       |
| Produits constatés d'avance      |                                        |               |             |                                       |
| Total                            | 0,00                                   | 0,00          | 0,00        | 0,00                                  |

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

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

| Capitaux propres<br>(en €)                                          | Début d'exercice | Augmentation | Affectation du résultat<br>Résultat      Distribution | Diminution | Fin d'exercice |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|-------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Capital                                                             | 3 728 920,00     |              |                                                       |            | 3 728 920,00   |
| Prime d'émission                                                    | 2 100 800,00     |              |                                                       |            | 2 100 800,00   |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                       | -2 100 800,00    |              |                                                       |            | -2 100 800,00  |
| Ecart de réévaluation                                               |                  |              |                                                       |            |                |
| Acomptes de distribution et droit de partage                        | -3 589 540,00    |              |                                                       |            | -3 589 540,00  |
| Plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles              | -144 977,88      |              |                                                       |            | -144 977,88    |
| Distribution plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles |                  |              |                                                       |            |                |
| Report à nouveau                                                    | 56 511,47        |              | -11 757,09                                            |            | 44 754,38      |
| Résultat et distribution                                            | -11 757,09       | 11 757,09    | -7 571,44                                             |            | -7 571,44      |
| Total                                                               | 39 156,50        |              |                                                       |            | 31 585,06      |

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

| (en €)                                                                  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2024 | Augmentations | Diminutions | Situation de clôture<br>au 31/12/2024 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------------------|
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles                 | -144 977,88                            |               |             | -144 977,88                           |
| Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles |                                        |               |             |                                       |
| Total                                                                   | -144 977,88                            | 0,00          | 0,00        | -144 977,88                           |

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

Détail par immeubles

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

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)                                               | 31/12/2024  | 31/12/2023  |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>                |             |             |
| - Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères |             |             |
| - Frais de contentieux                               |             |             |
| - Taxes bureaux                                      |             |             |
| - Charges locatives                                  |             |             |
| - Divers                                             |             |             |
| <b>Total</b>                                         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Détail des produits annexes</b>                   |             |             |
| - Indemnités de remise en état                       |             |             |
| - Indemnités de résiliation                          |             |             |
| - Divers                                             |             |             |
| <b>Total</b>                                         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Détail des transferts de charges</b>              |             |             |
| - Frais acquisition                                  |             |             |
| - Commissions cessions                               |             |             |
| - Remboursement assurance                            |             |             |
| <b>Total</b>                                         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

### Détail sur certains postes de charges immobilières

| (en €)                                        | 31/12/2024  | 31/12/2023    |
|-----------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |             |               |
| - Charges sur locaux vacants                  |             |               |
| - Charges non récupérables                    |             |               |
| - Assurances non récupérables                 |             |               |
| <b>Total</b>                                  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>   |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |             |               |
| - Honoraires de gestion                       |             |               |
| - Honoraires de relocation                    |             |               |
| - Honoraires d'expertise                      |             |               |
| - Honoraires d'avocats                        |             |               |
| - Commissions d'arbitrage                     |             |               |
| - Honoraires d'acquisition                    |             |               |
| - Frais de contentieux                        |             |               |
| - Honoraires divers                           |             |               |
| <b>Total</b>                                  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>   |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |             |               |
| - Taxes foncières                             |             |               |
| - Taxes sur les ordures ménagères             |             |               |
| - Taxes sur les bureaux                       |             |               |
| - Autres taxes                                |             | 664,00        |
| <b>Total</b>                                  | <b>0,00</b> | <b>664,00</b> |

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

| (en €)                                  | 31/12/2024  | 31/12/2023  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |             |             |
| - Frais de souscription                 |             |             |
| - Commission sur cessions d'immeubles   |             |             |
| <b>Total</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| (en €)                                              | 31/12/2024      | 31/12/2023      |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                 |                 |
| - Rapports annuels                                  |                 |                 |
| - Informations associés                             | 104,84          | 288,87          |
| - Frais d'assemblée                                 | 506,58          | 160,00          |
| - Affranchissements                                 | 2,22            | 5,77            |
| - Conseil de Surveillance - remboursement de frais  |                 |                 |
| <b>Total</b>                                        | <b>613,64</b>   | <b>454,64</b>   |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                 |                 |
| - Cotisation AMF et autres                          |                 |                 |
| - Coût Dépositaire                                  |                 |                 |
| - Droits d'enregistrement                           |                 |                 |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  |                 |                 |
| - Tva non récupérable                               |                 |                 |
| <b>Total</b>                                        | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                 |                 |
| - Jetons de présence                                | 2 500,00        | 2 917,00        |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 |                 |                 |
| - Commission sur les souscriptions                  |                 |                 |
| - Autres charges de gestion courante                |                 |                 |
| <b>Total</b>                                        | <b>2 500,00</b> | <b>2 917,00</b> |

## Détail du calcul des commissions

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

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

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

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

## Produits et charges financières

| (en €)                               | 31/12/2024      | 31/12/2023  |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>1 - Produits financiers</b>       |                 |             |
| - Intérêts des comptes courants      |                 |             |
| - Intérêts sur VEFA                  |                 |             |
| - Intérêts sur comptes bancaires     | 2 108,32        |             |
| <b>Total 1 - Produits financiers</b> | <b>2 108,32</b> | <b>0,00</b> |
| <b>2 - Charges financières</b>       |                 |             |
| - Intérêts sur emprunts              |                 |             |
| - Agios                              |                 |             |
| <b>Total 2 - Charges financières</b> | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b> |
| <b>Résultat financier (1-2)</b>      | <b>2 108,32</b> | <b>0,00</b> |

Produits et charges exceptionnelles

| (en €)                            | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| 1 - Produits exceptionnels        |            |            |
| - Indemnités diverses             |            |            |
| - Produits divers                 |            |            |
| Total 1 - Produits exceptionnels  | 0,00       | 0,00       |
| 2 - Charges exceptionnelles       |            |            |
| - Charges diverses                |            |            |
| - Litiges contentieux             |            |            |
| Total 2 - Charges exceptionnelles | 0,00       | 0,00       |
| Résultat exceptionnel (1-2)       | 0,00       | 0,00       |

PARTIES LIÉES

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

| Entreprises liées<br>(en €) | Postes du bilan                      | Compte de résultat         |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
|                             | Créances fournisseurs <sup>(1)</sup> | Commissions <sup>(2)</sup> |
| Amundi Immobilier           |                                      |                            |
| Total                       | 0,00                                 | 0,00                       |

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.  
(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

# RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 17 juin 2025

### 1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

**L'ordonnance du 3 juillet 2024**<sup>(1)</sup>, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdier les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements. Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
  - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la Société de Gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la Société de Gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
  - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
  - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance**.

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

| Thème de la modification                     | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires                                                |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Processus de validation des valeurs de parts | Statuts articles 15, 22 et 27           | Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG |

**L'ordonnance du 12 mars 2025**, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
  - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
  - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour).

| Thème de la modification                                                    | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suppression des règles de quorum                                            | Articles 21, 22, 23, 24 des statuts     | Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites                                                                                                                        |
| Composition du Conseil de surveillance                                      | Article 19 des statuts                  | Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres                                                                                                                                |
| Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication | Article 21 des statuts                  | Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification |

### 2. Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur

Enfin, la rédaction de l'article 19 des statuts ne tenant pas compte des dernières évolutions du règlement intérieur du Conseil de surveillance relatives aux conditions d'éligibilités des membres, nous vous proposons de modifier cet article pour l'aligner sur la rédaction du règlement intérieur.

| Thème de la modification                                    | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Harmonisation des statuts avec le règlement intérieur du CS | Article 19 des statuts                  | Nombre minimum de parts à détenir : <b>5 parts</b><br>Nombre maximum de mandats qu'un membre peut détenir dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier : <b>5 mandats</b> |

### 3. Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Dans un souci de simplification des modalités de modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI, nous vous proposons de prévoir que le règlement intérieur puisse être modifié par le Conseil de surveillance d'un commun accord avec la société de gestion sans approbation de l'assemblée générale.

| Thème de la modification                                                                | Documents concernés par la modification | Modifications et commentaires                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance | Article 19.6 des statuts                | Suppression de la modification du règlement intérieur par un vote de l'assemblée générale.<br>Modification du règlement intérieur <b>par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion</b> . |

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

# 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 2024. Nous nous sommes réunis par téléconférence le 07/03/2025 pour débattre et examiner avec la Société de Gestion et le commissaire aux comptes, les éléments de gestion de notre société.

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

Le patrimoine immobilier était constitué initialement de 3 508 m<sup>2</sup> répartis en 56 lots sur 5 immeubles et 4 sites différents pour un prix de revient, travaux inclus, de 13 691 757 €, soit 3 903 € par m<sup>2</sup> et 6 778 € par part.

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

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

Depuis l'approbation de la mise en liquidation de la Société par l'Assemblée Générale de juin 2017, le Conseil de Surveillance a suivi les travaux de la Société de Gestion sur les différentes options de vente des actifs : en portefeuille, et /ou en bloc et/ou à la découpe. La vente en portefeuille initialement privilégiée n'a pas trouvé preneur. L'ensemble du patrimoine a été vendu en bloc en 2019 et 2020 pour un montant net de 3 401 659 € soit 872 € par m<sup>2</sup> et 1 683 € par part. En dépit de ces ventes à perte, il existe une plus-value foncière sur le prix d'achat avant travaux et un impôt sur plus-value qui a été prélevé par le notaire sur le prix de vente.

La valeur de réalisation au 31 décembre 2024 est établie à 15,64 € par part, ce qui correspond en tenant compte des acomptes sur liquidation de 695 € par part versés en juin 2019, de 586 € par part versés en janvier 2020, de 214 € par part versés en avril 2021, et de 282 € par part versés en juillet 2022 à une perte en capital de 77 % du coût initial d'acquisition des parts en primo-acquisition.

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

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

Paris, le 17/03/2025

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Henri TIESSEN**

## À l'Assemblée Générale Extraordinaire

La société de gestion a souhaité

- inscrire dans nos statuts sociaux les évolutions dans la législation applicable aux SCPI qui sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025.
- harmoniser les statuts et le règlement intérieur du Conseil de surveillance concernant les conditions d'éligibilité et de rémunération des membres pour l'ensemble des SCPI fiscales gérées par Amundi.

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

Le 11/04/2025,

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Henri Tiessen**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société SG PIERRE PATRIMOINE,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SG PIERRE PATRIMOINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe, les comptes ont été établis en valeur liquidative et arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation.

Comme précisé dans la note "Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion 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, en tant que liquidateur, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne

qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion, en tant que liquidateur.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

À l'organe délibérant,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

### Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

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

#### Convention entre votre S.C.P.I. et la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER

##### Rémunération de gestion :

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, votre société de gestion, en tant que liquidateur, perçoit une rémunération forfaitaire de 10,86 % T.T.I. du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### Rémunération d'arbitrages :

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 et s'élevant à 2 % T.T.I. du prix de cessions de tous les lots du patrimoine (après paiement de toutes charges et avant paiement des taxes sur la vente des lots en plus-value).

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

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

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### 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 % HT sur le prix net vendeur du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

##### Rémunération sur les 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 € toutes taxes comprises quel que soit le nombre de parts cédées.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,  
**KPMG SA**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
Associé

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels

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

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

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

### Deuxième résolution

#### Approbation des conventions règlementées

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

### Troisième résolution

#### Quitus au Liquidateur

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

### Quatrième résolution

#### Quitus au Conseil de Surveillance

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

### Cinquième résolution

#### Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : -7 571,44 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 44 754,38 €

Solde à affecter : 37 182,94 €

décide de l'affecter :

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 37 182,94 €  
soit : 18,41€  
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 : 31 585,06 €, soit 15,64 € par part,
- valeur de réalisation : 31 585,06 €, soit 15,64 € par part,
- valeur de reconstitution : 31 585,06 €, soit 15,64 € 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 la rémunération pour chaque réunion du Conseil de surveillance comme suit :

- 600 € par présence pour le Président,
- 300 € par présence pour les autres membres,

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés en sus dans le cadre des règles fixées par la grille de frais du Groupe Amundi.

### Neuvième résolution

#### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- rappelle que les associés sont appelés à se prononcer sur la mise à jour des Statuts suite à l'ordonnance du 12 Mars 2025 ayant porté le nombre minimum et maximum de membre du Conseil de surveillance respectivement de 3 et 12
- prend acte que 2 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (AMUNDI, AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS, AMUNDI IMMOBILIER, M. Dominique DUTHOIT, M. Vincent RIQUART, SCI IMMOBILIERE TOP PIERRE, M. Henri TIESSEN)
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

#### Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- KPMG S.A. – Tour Egho – 2 Avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX, RCS NANTERRE 775 726 417, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- KPMG AUDIT FS I – Tour Egho, 2 Avenue Gambetta – 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX –RCS NANTERRE 512 802 596, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
  - KPMG S.A. – Tour Egho – 2 Avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX, RCS NANTERRE 775 726 417, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, et
- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
  - KPMG AUDIT FS I – Tour Egho, 2 Avenue Gambetta – 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX –RCS NANTERRE 512 802 596, Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 31/12/2030.

### Onzième résolution

#### *Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025*

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.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

**rappelle** que **Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

**rappelle** que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l'« **Ordonnance 2025** ») relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et

- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

**constate** que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

**décide** de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnances de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

**décide** en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

• Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues aux articles 15, 22 et 27 et plus généralement tout autre article des Statuts ;

• Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles 21, 22, 23, 24 et plus généralement tout autre article des Statuts ;

• Modification de l'article 19 des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

**Autorise** en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

#### **Article 15 - Attributions et pouvoirs de la société de gestion**

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 11 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société, elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :

- tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
- tous comptes courants postaux,

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes, elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats- cartes, bons de poste,

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,

- elle signe toutes polices et consent toutes délégations,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

- elle perçoit au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit,

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,

- elle passe tous marchés et traités,

- elle assure la gestion des biens de la Société,

- elle consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,

- elle fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,

- elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,

- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société ~~et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation;~~

- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,

- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,

- elle engage et représente la Société dans la ou les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou

- toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes aux régimes fiscaux recherchés,

- elle soumet à l'Assemblée Générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

La Société de Gestion ne contracte, en sa qualité de Société de Gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

#### **ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE**

##### **1. Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de ~~sept (7)~~ **trois (3)** membres au moins ~~et neuf au plus et de douze (12) membres~~ au plus, pris parmi les associés et

nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à **sept** **trois**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre. La ou les nominations devant être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale ne demeurera en fonction que jusqu'à sa ratification par la plus prochaine assemblée générale.

## 2. Organisation - Réunions et délibérations

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

En cas d'absence du Président ou du Vice-Président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

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, et selon les modalités fixées par le Règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

## 3. Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion,
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale

- en cas de défaillance de la Société de Gestion lors des seules raisons évoquées à l'article 12, il convoque une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

## 4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## 5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

## 6. Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement de conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

## ARTICLE 21 - Assemblées Générales

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

### 1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

- par un Commissaire aux comptes,
- par le Conseil de Surveillance,
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire.

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. ~~Pour le calcul du quorum~~ il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

~~Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.~~

## 2. Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée. L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

### Article 22 - Assemblée générale ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 13.

~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.~~

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle autorise la Société de Gestion à contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un montant maximal de sept millions cinq cent mille euros.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### Article 23 - Assemblée générale extraordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

L'Assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

~~Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.~~

~~Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

**Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.**

### Article 24 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion. La Société de Gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

~~Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.~~

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

Article 27 - Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de gestion, conformément aux articles L 214-109 et R 214-157-51 du Code Monétaire et Financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste u frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.

Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.

Douzième résolution

Harmonisation des Statuts avec le règlement intérieur du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

Treizème résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication, décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 21 « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES » des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne « Rédaction de l'article après modification » :

| Rédaction de l'article avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Rédaction de l'article après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p> | <p><b>ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</b></p> <p>L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.</p> <p>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.</p> <p>[...]</p> <p>Le reste de l'article demeure inchangé.</p> |

Quartozième résolution

Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide que le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI doit être approuvé par le Conseil d'un commun accord avec la société de gestion

rappelle que l'article 19 des Statuts prévoit comme condition d'éligibilité au Conseil de Surveillance :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 1
- Ne contient aucune condition d'éligibilité liée au nombre de mandat maximum

Rappelle que l'article II A. 1. Et 2. du règlement intérieur prévoit que :

- Que le nombre minimum de part à détenir est de 5
- Que le nombre maximum de mandat qu'un membre peut détenir dans d'autres SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER est limité à 5

constate que l'article susvisé des statuts de la SCPI ne tient pas compte des récentes évolutions du règlement intérieur ;

décide en conséquence de modifier l'article 19 des Statuts comme suit :

Article 19 - Conseil de Surveillance

1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

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. S'agissant des membres du Conseil de Surveillance ayant la qualité de personne morale la condition tenant au cumul des mandats s'applique au représentant de ladite personne morale au sein du Conseil [...]

Le reste de l'article est inchangé.

**décide** en conséquence de modifier l'article 19.6 des statuts selon les modalités suivantes :

#### **6. Règlement intérieur**

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement de conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale **constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.** annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

### **Quinzième résolution**

#### *Pouvoir 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.

# ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

|                |                                                                                                             |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Président      | Henri TIESSEN                                                                                               |
| Vice-Président | Dominique DUTHOIT                                                                                           |
| Membres        | Vincent RIQUART<br>AMUNDI IMMOBILIER<br>AMUNDI<br>AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS<br>SCI IMMOBILIERE TOP PIERRE |

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 17 juin 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

12 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

| Prénom Nom        | Date de naissance | Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernière années | Nombre de parts détenues dans SG PIERRE PATRIMOINE | Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier                                                 |
|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dominique DUTHOIT | 21/06/1954        | Médecin retraité<br>Gérant de SCI                                          | 5                                                  | Membre du CS de SG PIERRE PATRIMOINE 2<br>Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE<br>Membre du Cs d'AMUNDI DELTA CAPITAL SANTE |
| Vincent RIQUART   | 04/06/1965        | Directeur des achats Seita Groupe Imperial Brands                          | 18                                                 | Membre du CS de SG PIERRE PATRIMOINE 2                                                                                    |
| Henri TIESSEN     | 02/06/1946        | Retraité                                                                   | 5                                                  | Membre du CS de SG PIERRE PATRIMOINE 2                                                                                    |

Aucun autre associé n'a envoyé sa candidature.



**Amundi**  
Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

**SG Pierre Patrimoine**

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

**SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier**, Société de Gestion de Portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers  
sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par Actions Simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93  
boulevard Pasteur 75710 - Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.