

# Immobilier

*Rapport annuel 2021*

## **SG Pierre Patrimoine 2**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe  
de type Malraux

---

## SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	2
Chiffres clés au 31 décembre 2021	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	10
Comptes annuels au 31 décembre 2021	13
Règles et méthodes comptables	17
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux Comptes	25
Texte des résolutions	27

---

# Organes de gestion et de contrôle

au 31/12/2021

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A.S. au capital de 16 684 660 €**

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

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hervé LECLERCQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

## Conseil de Surveillance – SG PIERRE PATRIMOINE 2

Président	Dominique DUTHOIT
Vice-Président	Marc-Lionel MILLAUD
Membres	Jacques BADEY
	Laurence JOSSINET
	Damien MATHIEU
	Vincent RIQUART
	Henri TIESSEN

## Commissaires aux Comptes

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	Isabelle LE GOALEC

## Expert en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# Chiffres clés - au 31 décembre 2021

**SG Pierre Patrimoine 2**  
**SCPI de type Malraux**  
**A capital fixe**  
**Société en liquidation**  
**Date de création : 2008**

## Les associés



## Les résultats financiers



## Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeubles à l'origine .....	6
Surface du patrimoine d'origine .....	4 557 m <sup>2</sup>
Tous les immeubles ont été cédés.	

## Les valeurs de la SCPI



	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	1 087 479,73 €	254,20 €
Valeur de réalisation .....	1 087 479,73 €	254,20 €
Valeur de reconstitution .....	1 087 479,73 €	254,20 €

(1) Après affectation du résultat 2021.

# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord la situation de votre SCPI depuis le 31 décembre 2020 et les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

## a. Résumé de l'activité de la SCPI

Les dernières cessions des actifs du patrimoine sont intervenues en fin d'année 2020, un acompte de liquidation au titre de ces ventes a été versé au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour 416 € / part. La distribution cumulée sur cession du patrimoine atteint 1 361 € / part à la fin de l'année. La valeur de réalisation de 254,20 € par part est aujourd'hui constituée de la trésorerie résultant des ventes des actifs et des réserves non encore distribuées.

Le résultat comptable est de 16 766,35 € soit 3,92 € par part au 31/12/2021.

Période	Date de versement	Montant (en €)	Montant par part (en €)
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	13/06/2019	4 042 710	945
1 <sup>er</sup> trimestre 2021	30/04/2021	1 779 648	416
<b>Total</b>		<b>5 822 358</b>	<b>1 361</b>

### Point de suivi du contentieux AFUL Malraux Mérimée \*

Après un premier jugement rendu en novembre 2017, les deux parties ont fait appel du jugement devant la Cour d'appel de Paris au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018. Lors de l'audience de procédure de septembre 2020, la SCI Saint-Emilion JNL a indiqué avoir été placée en redressement judiciaire en février 2020 ; son mandataire judiciaire est intervenu pour poursuivre la procédure devant la Cour d'appel. La SCI Saint Emilion JNL a ensuite été placée en liquidation judiciaire le 2 décembre 2021.

Le 20 janvier 2022, la SCI Saint Emilion JNL s'est désistée de ses demandes à l'encontre de la SCPI, cette procédure est donc terminée.

\* Le détail de cette procédure se trouve dans le précédent Rapport Annuel, page 22.

## b. Les perspectives 2022 de la SCPI

### Perspectives 2022 de la SCPI

#### Nouveau contentieux

La SCPI est mise en cause dans une nouvelle procédure engagée par un associé, également membre du Conseil de Surveillance 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.

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

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

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

#### Vie sociale

La Société de Gestion a informé le conseil de surveillance qu'un membre est susceptible de se trouver en situation de conflit d'intérêt après avoir assigné la SCPI. Ce membre a ainsi été exclu des débats du conseil de surveillance, le conseil a également demandé à la société de gestion de proposer à la communauté des associés sa révocation en tant que membre du conseil de surveillance (neuvième résolution). Si la révocation du membre est approuvée lors de la prochaine AG et, dans un but de maintenir le fonctionnement des organes sociaux de la SCPI, il sera proposé par la Société de Gestion au prochain Conseil de Surveillance de procéder à la cooptation d'un nouveau membre sous réserve de ratification lors de l'assemblée Générale 2023, afin de compléter le siège vacant du Conseil.

Conformément à la réglementation et pour éviter des coûts de fonctionnement qui viendraient augmenter le besoin en fonds de roulement de votre SCPI, la communication se fera désormais par voie dématérialisée sur le site d'Amundi Immobilier. La convocation pour l'Assemblée Générale sera le seul document envoyé sous format papier.

### Distribution prévisionnelle 2022

La Société de Gestion (le liquidateur) prévoit de distribuer la trésorerie de la SCPI diminuée d'une estimation du fond de roulement nécessaire pour couvrir les frais de fonctionnement de la structure pendant la durée du contentieux.

## c. Les comptes de la SCPI (présentation simplifiée)

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>		62 278,41	
Autres produits		150,20	
Produits financiers <sup>(2)</sup>			
<b>Sous-total produits</b>	<b>0,00</b>	<b>62 428,61</b>	<b>-100,00 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	1 679,56	-21 708,21	
Frais généraux	-1 278,78	-35 671,27	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	5 731,16	-18 369,07	
Provisions pour charges non récupérables	-718,51	-1 753,01	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>5 413,43</b>	<b>-77 501,56</b>	<b>-106,98 %</b>
Résultat exceptionnel	11 352,92	200,00	
<b>Résultat comptable</b>	<b>16 766,35</b>	<b>-14 872,95</b>	<b>n.a</b>
Résultat comptable par part	3,92	-3,48	n.a
Dividende brut par part			n.a
Report à nouveau (R.A.N) comptable après affectation du résultat par part	44,13	40,22	9,75 %

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations		-805,09	
Assurances		-1 447,89	
Honoraires	750,04	-1 970,36	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière		-13 265,25	
Autres	929,52	-4 219,62	
<b>Total</b>	<b>1 679,56</b>	<b>-21 708,21</b>	<b>n.a</b>

n.a : non applicable.

#### Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-36,48	-5 171,85	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-6 448,00	-8 493,60	
Frais divers de gestion	5 205,70	-22 005,82	
<b>Total</b>	<b>-1 278,78</b>	<b>-35 671,27</b>	<b>-96,42 %</b>

Il convient de préciser que :

- la rémunération de gestion est calculée au taux de 10,86 % TTI sur les loyers encaissés et produits financiers encaissés,
- 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 (16 047,96 €),
  - les frais bancaires (4 068,80 €).

#### Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- Des charges sur locaux vacants : 0 €.
- Des charges non récupérables par nature : 1 679,56 €.

### III. Situation locative

#### Le taux d'occupation, baux 2021 et lots vacants

Tous les immeubles ont été cédés, la SCPI n'a plus d'activité locative.

#### Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Stock début de période	-92 693,55	-74 324,48	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances		-24 946,52	
Reprise de provisions sur dépréciation de créances	5 731,16	6 577,45	
Reprise de provisions sur créances irrécouvrables	14 523,61		
Reprise de provisions sur cessions créances	72 438,78		
<b>Stock fin de période</b>	<b>0,00</b>	<b>-92 693,55</b>	<b>-100,00%</b>

## d. Les expertises

Au 31 décembre 2021, la SCPI ne détient plus d'actifs immobiliers.

## e. Le marché des parts

### Marché Secondaire

#### Transactions du marché secondaire suspendues

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

En conséquence, les demandes de ventes et d'achats sont suspendues.

## f. Profil de risque

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

### a. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : entreprises de travaux).

### b. 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.

### c. Risque opérationnel

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

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

## g. La fiscalité des associés et des sociétés de personnes

### I. Règles en vigueur au 01/01/2022

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (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 2008, la SCPI SG Pierre Patrimoine 2 permettait aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux ancien régime, ce dispositif concernait les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée au plus tard le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location pendant une durée minimum de 6 ans.

Dans le cadre 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'imputait pas sur le revenu global mais sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

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

### 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
3,92	0,00	3,22	3,22	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2021.

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

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

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour la SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art.L.621-18-3).

### Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Un Associé ne peut cumuler simultanément plus de cinq (5) mandats de membre de Conseils de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine, gérées par Amundi. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il juge nécessaire un Vice-Président et un secrétaire.

Le Conseil de Surveillance est régi par les Statuts et 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.

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

##### C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et 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.

### 3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

### 4. Risques et Contrôle Permanent

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

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

### 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 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

#### **C) Fonctions de support et de contrôle**

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

- 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.

## **i. L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable**

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.

#### **Concernant SG Pierre Patrimoine 2**

Tous les actifs de la SCPI ayant été cédés, aucune politique ISR active ne peut être développée.

**La politique d'engagement responsable d'Amundi Immobilier est disponible sur le site d'amundi immobilier : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)**

## **Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie**

La SCPI SG Pierre Patrimoine 2 est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

# Tableaux annexes

## a. Valeurs de la SCPI

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeurs comptable, de réalisation et de restitution	1 087 479,73	2 841 781,19
Valeurs de la société ramenées à une part	254,20	664,28

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.

Pour rappel, la SCPI a reversé à ses associés des acomptes de liquidation pour un montant global de 5 822 358 €, soit 1 361 € par part. Au fur et à mesure de la cession de ses immeubles. Le dernier versement est intervenu en avril 2021 postérieurement à la cession de l'immeuble de Carpentras, diminuant d'autant la valeur de la SCPI entre 2020 et 2021.

#### 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 31/12/2021. 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 égale à la valeur comptable.

## b. Évolution du capital fin de période

	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	6 502 560	6 502 560	6 502 560	6 502 560	6 502 560
Nombre de parts au 31 décembre	4 278	4 278	4 278	4 278	4 278
Nombre d'associés au 31 décembre	523	522	524	526	527

Capital atteint en 2008 et réduction de capital en 2011.

## c. Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
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	60				
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)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau (R.A.N) avant affectation du résultat	34,52	37,31	37,32	43,69	40,22
Dividende brut versé au titre de l'année	48,00	22,00			
Résultat de l'exercice	35,06	22,01	6,37	-3,48	3,92
Impact changement de méthode PGR/PGE	15,73				
Report à nouveau (R.A.N) après affectation du résultat	37,31	37,32	43,69	40,22	44,14
Plus ou moins values comptables sur cessions d'immeubles		34,11		49,75	51,87

## e. Emploi des fonds

(en €)	2020	Variation	2021
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>25 668 000,00</b>		<b>25 668 000,00</b>
Capital*	22 074 480,00		22 074 480,00
Primes nettes de souscription / fusion	3 593 520,00		3 593 520,00
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-24 794 092,06</b>	<b>-1 795 016,95</b>	<b>-26 589 109,01</b>
Commission de souscription	-3 187 325,96		-3 187 325,96
Achats d'immeubles	-1 875 689,00		-1 875 689,00
Travaux d'agencements	-4 311,00		-4 311,00
Frais d'acquisition	-405 050,00		-405 050,00
Travaux de restauration	-15 454 983,00		-15 454 983,00
Report à nouveau (RAN)	186 913,94	-14 872,95	172 040,99
Acomptes de liquidation	-4 042 710,00	-1 779 648,00	-5 822 358,00
Droit de partage	-9 793,00	-496,00	-10 289,00
Divers	-1 144,04		-1 144,04
<b>Total I + II</b>	<b>873 907,94</b>	<b>-1 795 016,95</b>	<b>-921 109,01</b>

\* la SCPI a procédé à une réduction de capital en 2011.

## 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 31/12/2021 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

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

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

## g. Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

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

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

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	91,16	96,07 %	70,70	99,22 %	16,81	77,51 %	14,56	99,76 %		
Produits financiers	0,02	0,02 %								
Produits divers	3,71	3,91 %	0,55	0,77 %	4,88	22,49 %	0,04	0,24 %		
<b>Total des revenus</b>	<b>94,89</b>	<b>100,00 %</b>	<b>71,26</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>14,59</b>	<b>100,00 %</b>	<b>0,00</b>	<b>n.a</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-10,57	-11,14 %	-8,64	-12,13 %	-2,39	-11,01 %	-5,91	-40,50 %	2,21	
Autres frais de gestion	-10,51	-11,07 %	-8,67	-12,17 %	-12,71	-58,61 %	13,50	92,52 %	-22,68	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-6,66	-7,02 %	-3,77	-5,29 %	-0,35	-1,60 %	-0,19	-1,29 %		
Charges locatives non récupérables	-29,18	-30,75 %	-21,86	-30,67 %	-4,17	-19,21 %	-20,35	-139,43 %	0,22	
<b>Sous-total Charges externes</b>	<b>-56,91</b>	<b>-59,98 %</b>	<b>-42,94</b>	<b>-60,26 %</b>	<b>-19,61</b>	<b>-90,42 %</b>	<b>-12,94</b>	<b>-88,70 %</b>	<b>-20,25</b>	
<b>Charges internes</b>										
Amortissements nets										
Provision nette <sup>(2)</sup>										
- pour travaux										
- autres	-2,90	-3,06 %	-6,30	-8,84 %	4,33	19,98 %	-5,02	-34,41 %	21,67	
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>-2,90</b>	<b>-3,06 %</b>	<b>-6,30</b>	<b>-8,84 %</b>	<b>4,33</b>	<b>19,98 %</b>	<b>-5,02</b>	<b>-34,41 %</b>	<b>21,67</b>	
<b>Total des charges</b>	<b>-59,81</b>	<b>-63,03 %</b>	<b>-49,24</b>	<b>-69,10 %</b>	<b>-15,28</b>	<b>-70,44 %</b>	<b>-17,97</b>	<b>-123,11 %</b>	<b>1,42</b>	<b>n.a</b>
Charges financières	-0,01	-0,01 %	-0,01	-0,01 %	-0,04	-0,18 %	-0,15	-1,03 %	-0,16	
<b>Résultat courant</b>	<b>35,06</b>	<b>36,95 %</b>	<b>22,01</b>	<b>30,89 %</b>	<b>6,37</b>	<b>29,38 %</b>	<b>-3,52</b>	<b>-24,14 %</b>	<b>1,27</b>	<b>n.a</b>
Produits exceptionnels							0,05	0,32 %	2,65	
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>35,06</b>	<b>36,95 %</b>	<b>22,01</b>	<b>30,89 %</b>	<b>6,37</b>	<b>29,38 %</b>	<b>3,48</b>	<b>-23,82 %</b>	<b>3,92</b>	<b>n.a</b>
Variation du report à nouveau - Dotation (-) Reprise (+)	12,94	13,63 %	-0,01	-0,02 %	-6,37	-29,38 %	-3,48	-23,82 %	-3,92	
Revenu brut distribué <sup>(3)</sup>	48,00	50,59 %	22,00	30,87 %						

(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 2021

## I. État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	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>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
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			103 078,17	103 078,17
Provisions pour dépréciation des créances			-92 693,55	-92 693,55
Autres créances	2 207,00	2 207,00	99 831,80	99 831,80
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>2 207,00</b>	<b>2 207,00</b>	<b>110 216,42</b>	<b>110 216,42</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 260 864,55	1 260 864,55	3 198 126,52	3 198 126,52
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>1 260 864,55</b>	<b>1 260 864,55</b>	<b>3 198 126,52</b>	<b>3 198 126,52</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>1 263 071,55</b>	<b>1 263 071,55</b>	<b>3 308 342,94</b>	<b>3 308 342,94</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges			-19 413,96	-19 413,96
<b>Dettes</b>				
Dettes financières			-1 541,82	-1 541,82
Dettes d'exploitation	-5 070,81	-5 070,81	-127 025,44	-127 025,44
Dettes diverses	-170 521,01	-170 521,01	-318 580,53	-318 580,53
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-175 591,82</b>	<b>-175 591,82</b>	<b>-466 561,75</b>	<b>-466 561,75</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>1 087 479,73</b>		<b>2 841 781,19</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>1 087 479,73</b>		<b>2 841 781,19</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 au 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2021
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	6 502 560,00			6 502 560,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage	-4 052 503,00		-1 780 144,00	-5 832 647,00
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>2 450 057,00</b>		<b>-1 780 144,00</b>	<b>669 913,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Prime d'émission ou de fusion	3 593 520,00			3 593 520,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-3 586 660,73			-3 586 660,73
<b>Sous-total 2 - Primes d'émission</b>	<b>6 859,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 859,27</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	212 823,93		9 076,19	221 900,12
Réserves				
Report à nouveau	186 913,94	-14 872,95		172 040,99
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>399 737,87</b>	<b>-14 872,95</b>	<b>9 076,19</b>	<b>393 941,11</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-14 872,95	14 872,95	16 766,35	16 766,35
Acomptes sur distribution				
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>-14 872,95</b>	<b>14 872,95</b>	<b>16 766,35</b>	<b>16 766,35</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>2 841 781,19</b>	<b>-</b>	<b>-1 754 301,46</b>	<b>1 087 479,73</b>

### III. Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2021.

### IV. Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2021.

### V. Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers			62 278,41	
Charges facturées			961,58	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			150,20	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières			67 500,00	
<b>Sous-total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>0,00</b>		<b>130 890,19</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits			961,58	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif			805,09	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	-961,05		87 042,43	
<b>Sous-total 2 - Charges immobilières</b>		<b>-961,05</b>		<b>88 809,10</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>961,05</b>		<b>42 081,09</b>
<b>II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	92 693,55		6 577,45	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation	-9 494,40		20 114,08	
Autres produits	48 815,98		1 030,23	
<b>Sous-total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>132 015,13</b>		<b>27 721,76</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	-9 457,92		25 285,93	
Charges d'exploitation de la société	19 965,97		24 269,83	
Diverses charges d'exploitation	116 382,79		6 613,70	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation			3 113,70	
Dépréciation des créances douteuses			24 946,52	
<b>Sous-total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>126 890,84</b>		<b>84 229,68</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>5 124,29</b>		<b>-56 507,92</b>
<b>III - Résultat financier</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 1 - Produits financiers</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	671,91		646,12	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous-total 2 - Charges financières</b>		<b>671,91</b>		<b>646,12</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>-671,91</b>		<b>-646,12</b>
<b>IV - Résultat exceptionnel</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	11 352,92		200,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>11 352,92</b>		<b>200,00</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>Total IV Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>11 352,92</b>		<b>200,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>		<b>16 766,35</b>		<b>-14 872,95</b>

# Règles et méthodes comptables

## a. Faits caractéristiques de l'exercice

La société est en phase de liquidation. Elle a vendu ses deux derniers immeubles de Arles et Nîmes en fin d'année 2020.

Le contentieux AFUL Mérimée est terminé.

Une trésorerie correspondant aux ventes et réserves diminuée du résultat négatif de l'année reste encore à distribuer aux associés.

## b. Événements post-clôture

La SCPI est mise en cause dans une nouvelle 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.

## c. Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables appliqués

Principes et règles comptables appliqués :

Les comptes de la SCPI au 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- 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 2021

### Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2021.

### Créances et dettes

**Comptabilisation des loyers** : La SCPI ne détient plus d'immeubles au 31 décembre 2021. Il n'y a pas de loyers comptabilisés en 2021.

**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 2021, les dernières créances qui étaient provisionnées en totalité ont été cédées à une société de recouvrement.

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

### 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 2021, il n'y pas de charges non immobilisables comptabilisées en 2021.

### Provision pour gros entretiens

La totalité du patrimoine de la SCPI est vendu au 31 décembre 2021, 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 2021.

### Engagements Hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan au 31 décembre 2021.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 144,04			1 144,04
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 144,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 144,04</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives y compris agencement et installations				
Conventions d'assistance				
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>1 144,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 144,04</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 144,04			1 144,04
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 144,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 144,04</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>1 144,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 144,04</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	8 272,80				0
Locataires douteux	94 805,37				0
Dépréciation des créances	-92 693,55				0
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	99 831,80	2 207,00			2 207,00
<b>Total</b>	<b>110 216,42</b>	<b>2 207,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 207,00</b>

## Tableau de variation de provision - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien					
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	19 413,96				
Dépôts de garantie reçus	1 541,82				
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	127 025,44	5 070,81			5 070,81
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	5 098,44				
Dettes aux associés	137 745,12	149 253,68			149 253,68
Dettes fiscales	14 278,77	10 289,00			10 289,00
Autres dettes diverses	161 458,20	10 978,33			10 978,33
<b>Total</b>	<b>466 561,75</b>	<b>175 591,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>175 591,82</b>

## Tableau de variation de provision - Passifs

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciation pour charges sur lots vacants et non récupérables	19 413,96		-19 413,96	
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>19 413,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-19 413,96</b>	<b>0,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 198 126,52	3 432 496,62	5 369 758,59	1 260 864,55
<b>Total</b>	<b>3 198 126,52</b>	<b>3 432 496,62</b>	<b>5 369 758,59</b>	<b>1 260 864,55</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	4 278			4 278
Valeur nominale (en €)	1 520,00			1 520,00
<b>Total</b>	<b>6 502 560,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 502 560,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	6 502 560,00					6 502 560,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	- 4 052 503,00	- 1 780 144,00				- 5 832 647,00
Prime d'émission	3 593 520,00					3 593 520,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 3 586 660,73					- 3 586 660,73
Ecart de réévaluation						
Plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles	212 823,93	9 076,19				221 900,12
Distribution plus ou moins value réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	186 913,94		-14 872,95			172 040,99
Résultat et distribution	- 14 872,95		16 766,35		14 872,95	16 766,35
<b>Total</b>	<b>2 841 781,19</b>					<b>1 087 479,13</b>

## Détail des plus ou moins values

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-212 823,93	-9 076,19		-221 900,12
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>-212 823,93</b>	<b>-9 076,19</b>	<b>0,00</b>	<b>-221 900,12</b>

## Immeubles cédés

(en €)	Plus value	Moins value
Divers cessions sur exercices antérieurs	9 076,19	
<b>Total</b>	<b>9 076,19</b>	

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		451,10
- Taxes bureaux		
- Charges locatives		
- Divers		510,48
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>961,58</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		150,20
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>150,20</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition		67 500,00
- Remboursement assurance		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>67 500,00</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	718,51	-1 360,69
- Charges non récupérables		805,09
- Assurances non récupérables		1 447,89
<b>Total</b>	<b>718,51</b>	<b>892,29</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion		
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'expertise		
- Honoraires d'avocats		
- Commissions d'arbitrage		67 500,00
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	-1 679,56	6 189,98
<b>Total</b>	<b>-1 679,56</b>	<b>73 689,98</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières		11 673,89
- Taxes sur les ordures ménagères		1 591,36
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>13 265,25</b>

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

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles	-9 494,40	-20 114,08
<b>Total</b>	<b>-9 494,40</b>	<b>-20 114,08</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	-1 015,60	7 077,60
- Informations associés	492,93	3 482,92
- Frais d'assemblée	8 160,00	1 487,01
- Affranchissements	1 139,82	-80,09
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	270,81	139,14
<b>Total</b>	<b>9 047,96</b>	<b>12 106,58</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	-474,00	16,00
- Coût Dépositaire		
- Droits d'enregistrement		
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- TVA non récupérable		
<b>Total</b>	<b>-474,00</b>	<b>16,00</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	7 000,00	6 613,00
- Perte sur créances irrécouvrables	86 962,39	
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	22 420,40	0,70
<b>Total</b>	<b>116 382,79</b>	<b>6 613,70</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
Commission de gestion <sup>(1)</sup>	335,91	10,86 %	36,48
Produits financiers perçus			
Régularisation sur cessions antérieures <sup>(3)</sup>			-9 494,40
Commission sur cessions d'immeubles <sup>(2)</sup>		2,00 %	

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

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

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

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	671,91	646,12
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>671,91</b>	<b>646,12</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>-671,91</b>	<b>-646,12</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Indemnités diverses		
- Produits divers	11 352,92	200,00
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>11 352,92</b>	<b>200,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>11 352,92</b>	<b>200,00</b>

## Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
<b>Entreprises liées (en €)</b>	<b>Créances fournisseurs <sup>(1)</sup></b>	<b>Commissions de gestion <sup>(2)</sup></b>
Amundi Immobilier	0,00	-9 457,92
	<b>0,00</b>	<b>-9 457,92</b>

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

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

# Rapport général du Conseil de Surveillance

## À l'Assemblée Générale Ordinaire

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'exécution de notre mission au cours de l'exercice 2021. Nous nous sommes réunis par téléconférence les 16/03/2021, 30/11/2021, 14/03/2022 pour débattre et examiner avec la société de gestion et les commissaires aux comptes, les éléments de gestion de notre société.

Notre S.C.P.I. se situe dans le champ du dispositif MALRAUX. Les fonds ont été collectés et investis en 2008 à raison de 6.000 € par part. La capitalisation de notre société est de 6.974.137,58 €, répartie en 4.278 parts et 522 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 4.557 m<sup>2</sup> répartis en 69 lots sur 6 immeubles et 6 sites différents pour un prix d'acquisition de 6.288.006 € (hors droits et avant travaux de rénovation) soit 1.470 € par part.

L'expertise en vue de vente du patrimoine a montré un effondrement de la valeur patrimoniale de notre S.C.P.I. confirmée par 2 contre-expertises. Face à cette catastrophe financière, le conseil de surveillance 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. 4 immeubles ont été vendus en bloc en 2018 et 2 immeubles ont été vendus en bloc en 2020 à des bailleurs sociaux, pour un montant total net de 1.522 € 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 31/12/2021 est établie à 254,20 € par part ce qui correspond en tenant compte des acomptes sur liquidation de 945 € par part versés en Juin 2019 et de 416 € par part versés en Avril 2021, à une perte en capital de 73 % du coût initial d'acquisition des parts en primo-acquisition.

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

En Mars 2022, le conseil de surveillance a été informé d'une procédure lancée par un associé, M. Jacques BADEY, contre la Société Générale, la société de gestion, et la S.C.P.I. Cet associé étant membre du conseil de surveillance et donc en conflit entre ses intérêts personnels et ceux de la S.C.P.I., il a été exclu des débats du conseil de surveillance, et conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, le conseil a demandé l'inscription d'une résolution au vote de l'assemblée générale pour le démettre de ses fonctions au conseil de surveillance. La S.C.P.I. ne pourra clôturer la liquidation en cours ni distribuer la totalité de la trésorerie avant la clôture de ce contentieux. La défense de la S.C.P.I. 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 14/03/2022,

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Dominique DUTHOIT**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société SG PIERRE PATRIMOINE 2,

### 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 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note b. Evénements post-clôture de l'annexe des comptes annuels concernant une assignation à l'encontre de la S.C.P.I.

### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers sont présentés dans l'état du patrimoine à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion en tant que liquidateur, dans le contexte des opérations de liquidation. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion en tant que liquidateur 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 en tant que liquidateur d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée Générale de la société SG PIERRE PATRIMOINE 2,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

### Rémunération de gestion :

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2021, s'élève à €. 36,48.

### Rémunération d'arbitrage :

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

Au cours de l'exercice 2021, le montant comptabilisé est un produit en votre faveur de €.9 494,40 qui s'explique par des régularisations sur les commissions d'arbitrage des exercices précédents à la suite du changement d'option de T.V.A. de votre Société de Gestion.

### 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 10,5 % H.T du produit de chaque augmentation du capital, prime d'émission comprise.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. en charge au titre de l'exercice 2021.

### Rémunération sur les cessions de parts :

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

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2021.

### Rémunération des transferts de parts :

En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, votre Société de Gestion perçoit un forfait de €.100 T.T.C. quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2021.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould

Associé

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

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

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

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

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

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

### Troisième résolution

#### *Quitus au Liquidateur*

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

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

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

### Cinquième résolution

#### *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 16 766,35 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 172 040,99 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 188 807,34 €

décide de l'affecter :

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 188 807,34 €  
soit 44,13 €  
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 de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 1 087 479,73 € soit 254,20 € par part,
- valeur de réalisation : 1 087 479,73 € soit 254,20 € par part,
- valeur de reconstitution : 1 087 479,73 € soit 254,20 € par part.

### Septième résolution

#### *Rémunération du Liquidateur - rémunérations plafonnées*

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

### Huitième résolution

#### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

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

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

### Neuvième résolution

#### *Révocation d'un membre du Conseil de surveillance*

L'assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport annuel et du rapport du Président du Conseil de Surveillance et après avoir rappelé qu'un membre du Conseil est susceptible de se trouver en situation de conflit d'intérêt après avoir assigné la Société, décide de révoquer M. Jacques BADEY à compter de ce jour.

L'assemblée Générale prend acte que suite à cette révocation, le nombre de membre du Conseil est devenu inférieur à 7 membres et que le Conseil pourra coopter un membre supplémentaire conformément à l'article 19 1. des Statuts dans les plus brefs délais.

### Dixième résolution

#### *Pouvoirs en vue des formalités*

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



---

SG Pierre Patrimoine 2 - Société Civile de Placement Immobilier - Visa AMF n° 08-08 du 8 juillet 2008 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris  
507 717 544 RCS Nanterre - 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 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.