

**Immobilier**

---

## **OPCI FPI SG Pierre Entreprise**

**Rapport annuel 2020 et rapport de liquidation au 31/03/2021**

---

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE  
**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT



---

## SOMMAIRE

	Page
I. ORGANES DE GESTION, DE CONTROLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/03/2021	4
II. CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2021	5
III. RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DU FPI	5
IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ	6
V. RAPPORT DE GESTION 2021 - SG PIERRE ENTREPRISE	12
VI. RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
VII. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31/03/2021	23
VIII. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT	24
IX. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	27
X. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/03/2021	30
XI. RAPPORT ANNUEL 2021 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	40
XII. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'OPÉRATION DE LIQUIDATION EN DATE DU 31 MARS 2021	41

---

## I. **ORGANES DE GESTION, DE CONTROLE ET D'ADMINISTRATION AU 31/03/2021**

### **SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER**

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

<i>Président</i>	Dominique CARREL-BILLIARD
<i>Directeur Général</i>	Marc BERTRAND <sup>1</sup>
<i>Directeur Général Délégué</i>	Julien GENIS
<i>Administrateurs</i>	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE - FPI SG PIERRE ENTREPRISE**

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

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	AUDITEURS CONSEILS ASSOCIES

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK

1 - Monsieur Marc BERTRAND a remplacé Monsieur Jean-Marc COLY en qualité de Directeur Général à compter du 18 novembre 2020.

## II. CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2021

Date de création du FPI	27/03/2012
Nombre d'associés	710
Nombre de parts	34 653,0106
Actifs gérés	1 905 950,66 €
Valeur liquidative par part	55,00 €
Exposition immobilière en %	0,00 %
Exposition financière en %	100,00 %

## III. RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DU FPI

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

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

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

Une fois la décision de liquidation annoncée, un programme de cession des actifs a été mis en place. Il s'est concrétisé par la cession en décembre 2016 de l'immeuble Saint-Herblain. Le produit de la vente a servi au remboursement du financement mis en place auprès de la Société Générale en 2012. Les 3 autres immeubles qui composaient le patrimoine du fonds ont ensuite été cédés au fur et à mesure des opportunités de marché : l'immeuble Collégien a lui été vendu en juillet 2017, puis la quote-part de détention dans l'immeuble Axium à Issy les Moulineaux le 6 mai 2019 et enfin les lots de copropriétés dans la tour Euralille en octobre 2019.

Le produit des cessions a été distribué aux porteurs sous forme d'acompte de liquidation après chaque cession.

L'année 2020 et le début de l'année 2021 ont été nécessaires pour solder l'ensemble des opérations en suspens liées aux actifs immobiliers. Un patrimoine entraîne des travaux, des perceptions de loyers, des facturations de charges. Il a fallu relancer les interlocuteurs et les sous-traitants pour obtenir les factures et assurer le paiement mais également percevoir les loyers en situation d'arriéré. Autre élément, les redditions de charges, calculées avec plusieurs mois de décalage après la clôture d'un exercice, ont pu dans certains cas faire l'objet d'un recours par les locataires et ainsi retarder les arrêts finaux. Les derniers flux financiers sont intervenus au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et la Société de Gestion a pu ainsi établir la dernière valeur liquidative (VL) en mars 2021.

Il s'agit de la valeur de liquidation et l'ensemble des parts ont été radiées en date du 31 mars 2021 en contrepartie du versement d'un dernier flux de 55 € par part le 29 mars 2021, soit un actif net de 1,90 M€ pour l'ensemble du FPI.

Au final, l'ensemble des acomptes de liquidation perçus depuis l'annonce de la mise en liquidation s'élève à 978,20 € par part.

L'analyse de la performance peut se faire sur 2 périodes :

- pour un associé qui aurait souscrit une part de SCPI à sa création en 2007 (avant la transformation en FPI) le taux de rendement interne est de 2,72 %.
- pour un associé qui aurait acheté une part sur la valeur liquidative au moment de la transformation en FPI (16 avril 2012), le taux de rendement interne est 3,48 %.

Ces calculs intègrent les frais de souscription, les revenus perçus sur la période et les acomptes de liquidation.

L'ensemble de ces opérations a été mené en étroite collaboration avec le property manager du FPI en charge des 4 actifs du fonds et sous la supervision du Commissaire aux Comptes.

La Société de Gestion remercie l'ensemble des associés qui lui ont accordé leur confiance en investissant dans le FPI SG PIERRE ENTREPRISE et le Conseil de Surveillance pour son accompagnement et son travail depuis la création de la SCPI en 2007.

Bien cordialement

Rodolphe GUEPIN

## IV. ÉVOLUTIONS ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ

### Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

#### Prévisions macroéconomiques

Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	-9,9	3,8/4,4

Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

### Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

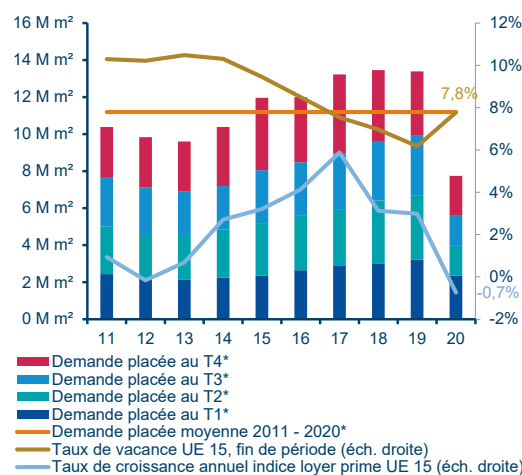
#### Marchés utilisateurs

La Covid-19 a touché de manière différenciée l'immobilier d'entreprise européen. Les hôtels et les commerces non alimentaires l'ont été particulièrement, avec des fermetures temporaires d'établissements et également une baisse significative du tourisme. Les valeurs locatives de marché des commerces ont globalement été revues à la baisse. L'activité locative de la logistique a été plus résistante portée par l'activité de commerce en ligne, qui alimente la demande locative. En 2020, les loyers faciaux des actifs prime (bien placés) y ont été globalement stables en Europe, avec quelques hausses ponctuelles. Rappelons que la logistique est également liée pour partie au commerce physique ce qui implique des situations différenciées.

En 2020, les commercialisations de bureaux ont été en recul marqué, de l'ordre de 40 % sur 1 an en moyenne dans un échantillon de 28 marchés d'Europe. Après plusieurs années de demande placée élevée, le contexte économique et sanitaire a en effet brusquement freiné l'activité locative. D'abord, les confinements et restrictions de déplacement ont limité les visites de biens, et orienté l'attention des entreprises vers la gestion de la poursuite d'activité. Ensuite, le manque de visibilité sanitaire et économique a été peu propice à la prise de décision immobilière des entreprises, d'autant que la problématique des modes de travail s'est accrue. Par conséquent, l'attentisme des entreprises a été significatif, certaines annulant ou reportant certains projets, et optant davantage pour des renégociations ou prolongations de bail.

Dans ce contexte d'activité locative très ralentie, la vacance des bureaux a augmenté dans nombre de marchés, et des mises en sous-location (proposition par un locataire en place de louer des surfaces qu'il loue déjà) ont également été observées.

#### Demande placée\*, vacance et loyers faciaux des bureaux en Europe

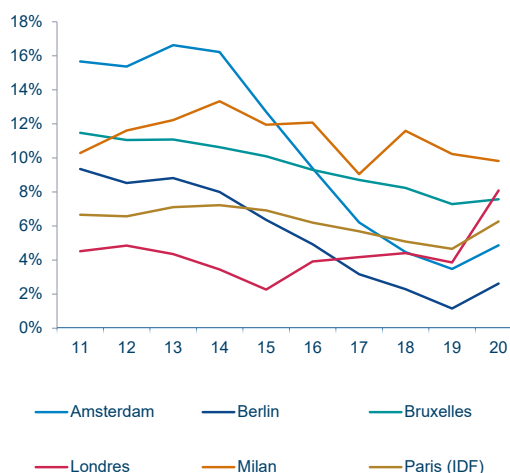


\* Demande placée dans 28 marchés d'Europe  
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

Fin 2020, le taux de vacance moyen dans 15 pays d'Europe atteint 7,8 % d'après CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), retrouvant des niveaux proches de ceux de 2017. Il est sensiblement inférieur au point haut de la décennie ; rappelons que le taux de vacance précédant la Covid-19 était inférieur de près de 100 pb à celui précédant le début de la grande crise financière de 2008. Toutefois, des différences fortes sont constatées selon les villes et entre sous-secteurs géographiques. À titre d'illustration, le taux de vacance moyen est de l'ordre de 6,5% en Ile-de-France, à moins de 3 % à Berlin et plus de 9 % à Milan, avec dans la capitale lombarde un niveau sensiblement moindre dans le centre-ville.

La dynamique des loyers a été significativement modifiée par les impacts de la Covid-19 : après un ralentissement de la croissance des loyers faciaux prime en 2019, ceux-ci ont été globalement stables sur 1 an. Nous constatons néanmoins une légère baisse moyenne en zone euro et des différences d'évolution selon les villes, secteurs et qualités d'actifs. Plus globalement, la Covid-19 a renforcé les marges de négociation des nouveaux baux en faveur des locataires, avec l'octroi d'avantages commerciaux plus élevés selon les zones géographiques.

### Taux de vacance bureaux en Europe



\*fin de période

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

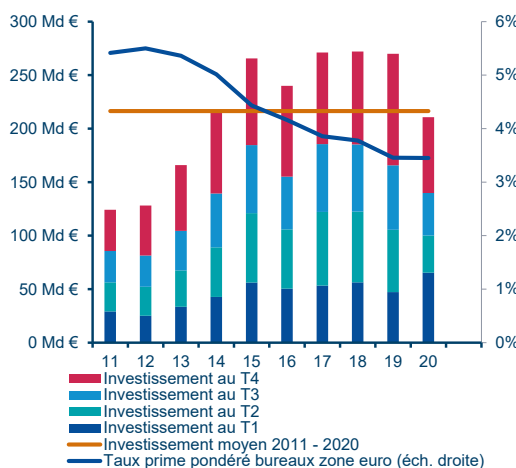
## Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen a mieux résisté que celle des marchés utilisateurs, avec une baisse de l'ordre de 22 % par rapport à 2019. Avec plus de 210 Mds € investis, les volumes sont proches de la moyenne décennale. Malgré cette diminution, la demande en immobilier d'entreprise des investisseurs est restée significative, à la différence de la grande crise financière de 2008 où les volumes de 2007 avaient presque été divisés par 2 en 2008, et les 80 Mds € environ investis en 2009 sont à mettre en regard des 70 Mds € du seul 4<sup>e</sup> trimestre 2020. De même, l'octroi de crédits immobiliers est resté soutenu, bien que plus sélectif qu'avant la période pré-Covid-19.

L'Allemagne conserve sa place de premier marché en Europe en termes de volume investis en immobilier d'entreprise suivie par le Royaume-Uni et la France. Le Portugal, la Norvège et la Belgique, portée par une transaction d'envergure, ont maintenu un certain niveau d'activité. Compte tenu des restrictions de déplacement, une baisse de l'investissement étranger a été observée.

Bien qu'en baisse d'un peu plus de 30 % sur 1 an, les bureaux restent la première classe d'actifs en termes de volumes investis. Les investisseurs ont eu une appétence accrue en faveur du résidentiel (non comptabilisé ici) et de la logistique. L'investissement en logistique et locaux d'activité a par ailleurs dépassé de peu les volumes investis en commerces. Le commerce alimentaire, considéré comme assez résistant face à la Covid-19, a connu un certain engouement, par exemple en France.

### Volumes investis en immobilier d'entreprise et taux prime (Europe)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

Un fait marquant de 2020 est la hausse de l'aversion au risque des investisseurs. Une analyse encore plus stricte de la solidité financière des locataires et une certaine divergence de taux de rendement de marché ont eu lieu, que ce soit en termes de classes d'actifs, ou entre actifs d'une même catégorie. Les hôtels et les commerces non alimentaires ont dans l'ensemble connu une hausse de taux de rendement de marché, tandis que sur plusieurs marchés de logistique des baisses de taux de rendement prime ont été observées avec des taux historiquement bas fin 2020. Concernant les bureaux, qui devraient rester un élément clé des entreprises, les investisseurs intègrent à leurs réflexions l'accélération des tendances comme le télétravail, notamment en termes de flexibilité des surfaces. Les taux de rendement prime sont restés globalement stables en 2020, avec par exemple de légères compressions en Allemagne, ce qui témoigne de la confiance des investisseurs pour les bureaux prime.

Plus généralement, la focalisation plus importante sur les actifs de qualité, avec un bail long et un locataire solide a été un élément favorisant un maintien des taux prime à des niveaux bas, permettant une résistance des prix. En revanche les actifs avec de la vacance, des baux courts ou des locataires fragiles ont souvent vu leurs taux de rendement augmenter, conduisant à une baisse des valeurs, parfois significative. L'année 2020 a ainsi été synonyme d'une certaine re-segmentation du marché de l'investissement après plusieurs années de convergence.

### Estimation de taux de rendement prime bureaux au 4<sup>e</sup> trimestre 2020\*

		Variation trimestrielle
Amsterdam	3,00%	→
Berlin	2,65%	→
Dublin	4,00%	→
Düsseldorf	3,00%	→
Francfort	2,80%	→
Hambourg	2,70%	↓
Londres (West End)	3,50%	↓
Madrid	3,25%	→
Milan	3,20%	→
Munich	2,60%	→
Paris Ile-de-France	2,70%	↓
Prague	4,25%	→
Varsovie	4,50%	→
Vienne	3,30%	→

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

Source : Amundi Immobilier, publications de brokers (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

## Perspectives 2021

Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre, la rapidité de la campagne de vaccination restant cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

## Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurera dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires. Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficiaient fin 2020 d'une vacance relativement contenue. Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m<sup>2</sup> en cours de construction /restructuration sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) dont un peu plus de la moitié pré-commercialisé d'après CBRE Recherche, T4 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.



## Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19. Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

## Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur du e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux. Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m<sup>2</sup> par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

## Marché de l'immobilier en France

### France

#### Marché des bureaux en Ile-de-France

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m<sup>2</sup>. En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

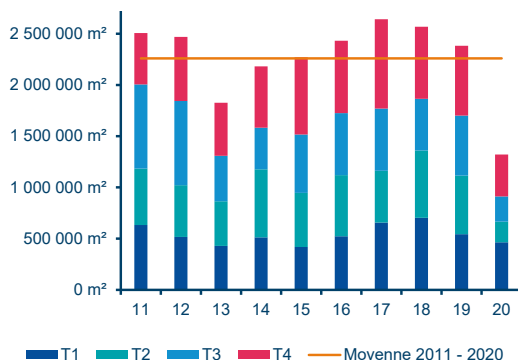
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m<sup>2</sup> à un grand groupe pétrolier au 1<sup>er</sup> trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m<sup>2</sup> en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

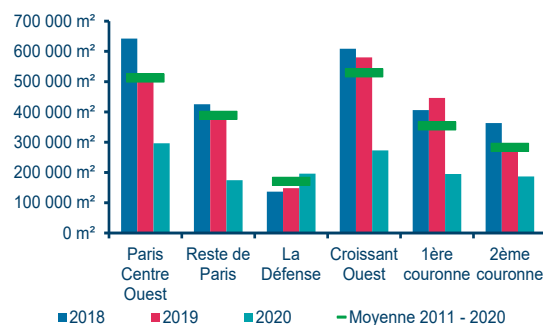
Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>, les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

## Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

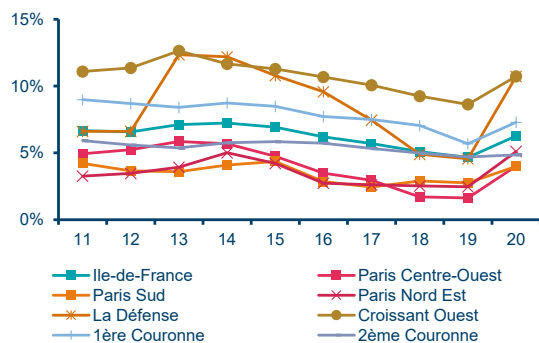
### Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



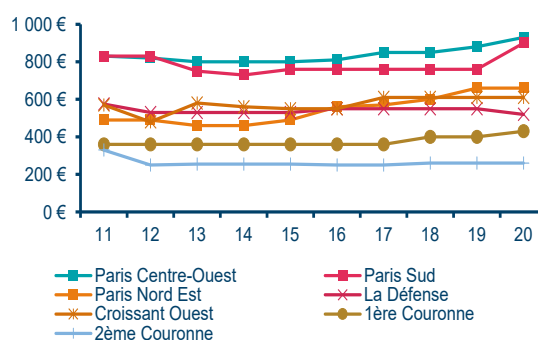
### Demande placée de bureaux par secteurs en Ile-de-France



### Taux de vacance par secteurs, fin de période



### Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

### Marché des bureaux en régions

Après plusieurs années porteuses, la demande placée de bureaux en Régions a globalement connu un recul significatif en 2020. L'attentisme a été fort, et les transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été particulièrement touchées.

Le recul a été élevé à Lille et Lyon, avec des volumes proches de la moitié de ceux de 2019, alors que les commercialisations à Marseille ou Nice-Sophia ont été assez résistantes avec une baisse de moins de 10 % sur 1 an.

Si la vacance a augmenté en 2020, les loyers faciaux prime ont globalement résisté en Régions.

### Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

### Marché de l'investissement

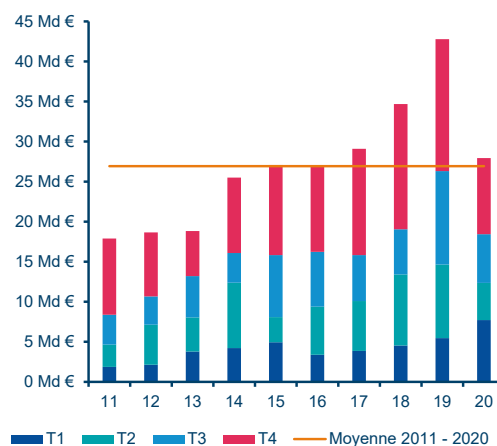
Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés. Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux.

Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

#### Volumes investis en immobilier d'entreprise (France)



\* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées

Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4<sup>e</sup> trimestre 2020)

Source : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, brokers, CBRE Recherche, Crédit Agricole, Immostat, Insee, (décembre 2020 - janvier 2021)

## V. RAPPORT DE GESTION 2021 – SG PIERRE ENTREPRISE

### A. Présentation du FPI

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

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

#### 1. Objectif de gestion du FPI

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

#### 2. Stratégie d'investissement globale du FPI

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

L'allocation cible est la suivante :

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

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

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

Le FPI SG Pierre Entreprise est entré en phase de liquidation depuis février 2016. La stratégie fut ensuite de céder le patrimoine immobilier dans les meilleures conditions possibles. Les produits de cessions seront redistribués sous forme d'acompte de liquidation aux porteurs de parts.

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

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

#### 4. Stratégie adoptée sur la poche financière

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

#### 5. Stratégie adoptée sur la poche de liquidité

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

---

## 6. Evènements significatifs de l'exercice 2020 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2021

L'exercice 2020 a été mis à profit pour solder l'ensemble des opérations en suspens et lié aux immeubles détenus en portefeuille jusqu'en octobre 2019.

Les derniers flux financiers ont été enregistrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La comptabilisation de ces ultimes opérations a permis de liquider le FPI SG PIERRE ENTREPRISE sur la base de la valeur liquidative du 31 mars 2021.

## 7. Souscriptions et rachats

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

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

Sur la période le fonds n'a pas eu d'endettement bancaire.

## 9. Eléments principaux de la gestion du Fonds

L'OPCI FPI SG PIERRE ENTREPRISE est issu de la transformation de la SCPI SG PIERRE ENTREPRISE en avril 2012. Depuis la mise en liquidation décidée en février 2016, l'objectif était de vendre en fonction des conditions de marchés les actifs immobiliers du fonds, de distribuer aux porteurs les produits de cessions, et depuis fin 2019 d'apurer les opérations en suspens du FPI SG PIERRE ENTREPRISE.

## 10. Acquisitions

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

## 11. Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur la période.

## B. Patrimoine immobilier du Fonds

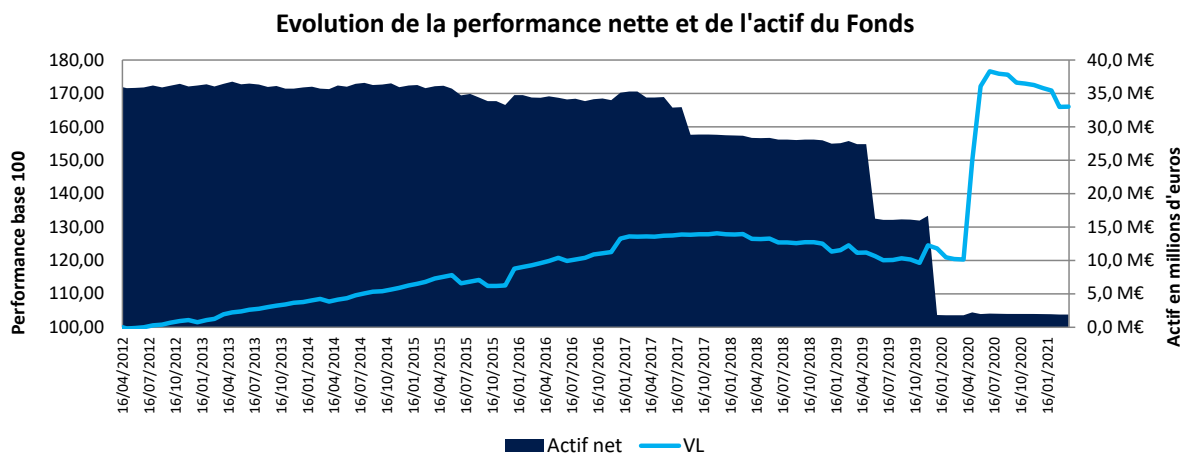
Le patrimoine immobilier du FPI SG Pierre Entreprise est entièrement cédé depuis le 30/10/2019.

## C. Evolution de la valeur liquidative et Structuration du Fonds

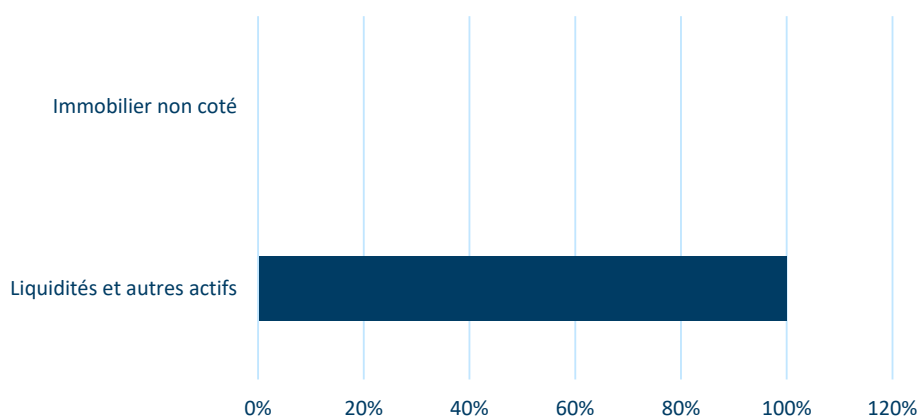
### 1. Evolution de la valeur liquidative

La valeur liquidative du FPI est passée de 52,78 € au 31 décembre 2019 à 56,83€ au 31 décembre 2020 (soit +7,67 %) pour s'établir à 55,00€ en dernière VL avant radiation des titres à fin mars 2021 soit 4,2 % comparé au 31/12/2019.

Le montant total des distributions sur 2020 s'élève à 16,50 € au titre d'un acompte de liquidation (13,20 €) et distribution de dividendes (3,30 €).



### 2. Allocation FPI au 31/03/2021



---

## D. Eléments complémentaires du Rapport de Gestion

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

Au 31 mars 2021, le FPI SG PIERRE ENTREPRISE est liquidé. Les associés ont perçu 55,00 € par part.  
Il n'y a pas eu d'évènement post liquidation.

### 2. Contrat d'assurance des experts en évaluation immobilière

Depuis la cession du dernier immeuble le 30 octobre 2019, le Fonds ne fait plus l'objet d'expertise de la part des experts en évaluation immobilière.

## E. Risques et Conformité

### 1. Dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques

#### 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.

#### 1. 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 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e 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.

## 2. 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'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,



- la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
  - L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

### 3. Risques et Contrôle Permanent

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

## 2. Calcul du risque global et autres leviers

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

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

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

Ils correspondent au rapport entre :

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

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

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

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

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

#### Ratio d'endettement immobilier (LTV)

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

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

La valeur globale des actifs immobiliers se compose de :

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

#### Ratio d'endettement non immobilier

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

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

### 3. Profil de risque

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

#### **a. Risque d'investissement immobilier**

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

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

#### **b. Risque de contrepartie**

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

---

### **c. Risque de liquidité**

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

### **d. Risque lié au levier**

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

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, doit être à tout moment inférieur ou égal à 15 % de la valeur des actifs immobiliers. Le Fonds peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs financiers. Au 31 décembre 2020, le Fonds n'a pas recours à l'endettement.

Indicateurs de levier "AIFM" :

- Indicateur de levier selon la méthode brute : 15,4 %.
- Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 100,0 %.

### **e. Risques de taux et de change**

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêt, lorsque la dette est contractée à taux variable. Le Fonds n'a pas eu recours à l'endettement en 2020. Le Fonds n'est pas exposé au risque de change.

### **f. Risque opérationnel**

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

## 4. Rémunération de la Société de Gestion

### Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein 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.

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, 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 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), 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 :

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

*Critères financiers usuels :*

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

---

*Critères non-financiers usuels :*

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

## 2. Fonctions commerciales

*Critères financiers usuels :*

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ;
- Développement et fidélisation de la clientèle ;
- Gamme de produits.

*Critères non-financiers usuels :*

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

## 3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

## 5. Engagement de la Société de Gestion 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 annonçait 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.



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

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi immobilier. Elle est accessible sur son site internet.



### **L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession**



Amundi Immobilier s'investit aussi sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

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

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23 Juillet 2020 (Journal Officiel).

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



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

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

---

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

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

### **Présentation du conseil**

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

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

### **Rôle et fonctionnement général du Conseil**

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

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

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

## **VII. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS ARRÊTÉS AU 31/03/2021**

Le FPI SG PIERRE ENTREPRISE était investi majoritairement dans l'immobilier de bureaux. Le FPI a été liquidé sur la VL du 31 mars 2021.

Les comptes sociaux du FPI s'établissent comme suit :

Les actifs sont constitués essentiellement de liquidités sur des comptes bancaires (100,01 %) et d'un solde de créances / dettes (-0,01 %).

Les frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 67,70 K€ sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et représentent 3,52 % de l'actif net moyen au 31/03/2021.

Le résultat net au 31/03/2021 au sens de l'Art L214-51 du Code Monétaire et Financier s'établit à - 63 622,93 €.

Après prise en compte du résultat sur cession d'actifs relatif aux actifs financiers, des comptes de régularisation ainsi que des comptes de reports, le résultat net de l'exercice reste identique - 63 622,93 €.

Du point de vue bilanciel, la capitalisation du FPI atteint 1 905 K€, soit une augmentation de 4,20 % par rapport au 31 décembre 2019 suite aux reprises sur provisions.

## VIII. BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

### A. Bilan au 31 mars 2021 en Euros - Actif

	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
<b>Actifs à caractère immobilier <sup>(1)</sup></b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28 411,91</b>	<b>-28 411,91</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels <sup>(2)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrat de crédit-bail	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2° alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-1-3 alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-1-4 alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-1-5 alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00
Avance preneur sur crédit-bail	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(3)</sup>	0,00	0,00	28 411,91	-28 411,91
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances locataires</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>778 013,94</b>	<b>-778 013,9</b>
<b>Autres créances</b>	<b>11 858,25</b>	<b>345 076,92</b>	<b>1 938 132,33</b>	<b>-1 926 274,1</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>1 906 091,94</b>	<b>1 667 188,04</b>	<b>2 025 126,36</b>	<b>-119 034,4</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>1 917 950,19</b>	<b>2 012 264,96</b>	<b>4 769 684,54</b>	<b>-2 851 734,35</b>

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

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

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



## B. Bilan au 31 mars 2021 en Euros - Passif

	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>1 905 950,66</b>	<b>1 969 573,59</b>	<b>1 829 061,05</b>	<b>76 889,61</b>
Capital	901 542,17	901 542,17	901 542,17	0,00
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	1 068 031,42	355 744,21	-246 994,61	1 315 026,03
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	-63 622,93	712 287,21	1 174 513,49	-1 238 136,42
Acomptes versés au cours de l'exercice <sup>(1)</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Instruments financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations de cessions	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>	<b>11 999,53</b>	<b>42 691,37</b>	<b>2 940 623,49</b>	<b>-2 928 623,96</b>
Dettes envers les établissements de crédit	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations de change à terme de devises	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts de garantie reçus	0,00	0,00	180 201,02	-180 201,02
Autres dettes d'exploitation	11 999,53	42 691,37	2 760 422,47	-2 748 422,94
<b>Total du passif</b>	<b>1 917 950,19</b>	<b>2 012 264,96</b>	<b>4 769 684,54</b>	<b>-2 851 734,35</b>

(1) Y compris comptes de régularisation.

## C. Compte de résultat au 31 mars 2021 en Euros

	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Produits immobiliers	0,00	138 546,53	1 287 449,45	-1 287 449,45
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	5 011,47	399 052,67	9 000,00	-3 988,53
<b>Total I</b>	<b>5 011,47</b>	<b>537 999,20</b>	<b>1 296 449,45</b>	<b>-1 296 449,45</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Charges immobilières	0,00	-239 453,31	280 339,53	-280 339,53
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>-239 453,31</b>	<b>280 339,53</b>	<b>-280 339,53</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>5 011,47</b>	<b>777 052,51</b>	<b>1 016 109,92</b>	<b>-1 011 098,45</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	505,25	0,00	0,00	505,25
Autres produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total III</b>	<b>505,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505,25</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 383,71	9 215,39	17 058,93	-15 675,22
Autres charges financières	0,00	787,20	1 031,63	-1 031,63
<b>Total IV</b>	<b>1 383,71</b>	<b>-10 002,59</b>	<b>18 090,56</b>	<b>-16 706,85</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-878,46</b>	<b>10 002,59</b>	<b>-18 090,56</b>	<b>17 212,10</b>
Autres produits (V)	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	67 755,94	54 768,26	185 790,50	-118 034,56
Autres charges (VII)	0,00	-5,55	0,53	-0,53
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>-63 622,93</b>	<b>712 287,21</b>	<b>812 228,33</b>	<b>-875 851,26</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	1 143 849,93	-1 143 849,93
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total VIII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 143 849,93</b>	<b>-1 143 849,93</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	0,00	0,00	773 834,00	-773 834,00
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00	7 730,77	-7 730,77
<b>Total IX</b>	<b>-63 622,93</b>	<b>712 287,21</b>	<b>781 564,77</b>	<b>-845 187,70</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>362 285,16</b>	<b>-362 285,16</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>0,00</b>	<b>712 287,21</b>	<b>1 174 513,49</b>	<b>-1 174 513,49</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>-63 622,93</b>	<b>712 287,21</b>	<b>1 174 513,49</b>	<b>-1 238 136,41</b>

## IX. ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

### A. Règles et méthodes comptables

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

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

#### 1. Règles d'évaluation des actifs

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

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

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

##### 1-1. Actifs Immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Méthodes par le revenu

###### Capitalisation du revenu

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

###### Locaux loués

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

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

#### Locaux vacants

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

#### **Méthodes par comparaison directe**

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

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

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

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

*c) Immeubles en cours de construction*

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

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

#### **1-2. Actifs Financiers**

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

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

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

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

## **2. Endettement**

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

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

## **3. Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures**

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

## **4. Les commissions**

### **4-1. Les commissions de souscription**

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

---

## 5. Dépréciations sur créances locatives

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

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

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

## 6. Provisions pour risques

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

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

## X. ARRÊTÉS DES COMPTES DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS AU 31/03/2021

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

		31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Actif net en début d'exercice	+	1 969 573,59	1 829 061,05	27 468 064,97	-25 498 491,38
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	+	0,00	0,00	0,00	0,00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Différences de change	+/-	0,00	0,00	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	0,00	0,00	-1 174 318,26	1 174 318,26
Différence d'estimation exercice N :	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1 :	-1 174 318,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-	0,00	0,00	4 028,70	-4 028,70
Différence d'estimation exercice N :	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Différence d'estimation exercice N-1 :	4 028,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution de l'exercice précédent	-	0,00	571 774,67	0,00	0,00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	-63 622,93	712 287,21	1 174 513,49	-1 238 136,42
Acomptes versés au cours de l'exercice :		0,00	0,00	0,00	0,00
• sur résultat net	-	0,00	0,00	0,00	0,00
• sur cessions d'actifs	-	0,00	0,00	25 643 227,85	-25 643 227,85
Autres éléments	+/-	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>=</b>	<b>1 905 950,66</b>	<b>1 969 573,59</b>	<b>1 829 061,05</b>	<b>76 889,61</b>

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

### B. Compléments d'information

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

Ventilation par nature	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31/03/2021	Frais
• Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Terrains et constructions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Constructions sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres droits réels	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Immeubles en cours de construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total frais inclus</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Néant.

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

	31/03/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais d'acquisition
• Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
• Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3 <sup>e</sup> alinéa)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total frais inclus</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

Néant.

### 3. Contrats de Crédit-bail

Néant.

### 4. Autres actifs à caractère immobilier

Néant.

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

Néant.

## 6. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
<b>Créances locataires</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
• Créances locataires	0,00	0,00	748 810,47	-748 810,47
• Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	0,00	0,00	169 289,66	-169 289,66
• Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	-140 086,19	140 086,19
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>778 013,94</b>	<b>-778 013,94</b>

Evolution des dépréciations			Situation 31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
• Dépréciations des créances locataires	0,00	0,00	140 086,19	-140 086,19 €

Décomposition des postes du bilan	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
• Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00	0,00	0,00
• Etat et autres collectivités	0,00	15 111,19	197 005,88	-197 005,88
• Syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
• Autres débiteurs	11 858,25	329 965,73	1 741 126,45	-1 729 268,20
• Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
• Charges récupérables à refacturer	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>11 858,25</b>	<b>345 076,92</b>	<b>1 938 132,33</b>	<b>-1 926 274,08</b>

## 7. Capitaux propres

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

Décomposition du poste au bilan	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Capital	901 542,17	901 542,17	901 542,17	0,00
Report des plus values nettes	0,00	0,00	0,00	0,00
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	0,00	0,00	0,00	0,00
Report des résultats nets antérieurs	1 068 031,42	355 744,21	-246 994,61	1 315 026,03
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	-63 622,93	712 287,21	1 174 513,49	-1 238 136,42
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>1 905 950,66</b>	<b>1 969 573,59</b>	<b>1 829 061,05</b>	<b>76 889,61</b>



## Part D

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

## Tableau des 5 derniers exercices

	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif Net	1 905 950,66	1 969 573,59	1 829 061,05	27 468 064,97	28 735 711,92
Nombre de parts	34 653,0106	34 653,0106	34 653,0106	34 653,0106	34 653,0106
Valeur liquidative	55,00	56,83	52,78	792,66	829,24
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	0,00	16,50	0,00	0,60	17,74
Capitalisation unitaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 8. Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
• Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00
• Concours bancaires courants	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des autres emprunts</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>180 201,02</b>	<b>-180 201,02</b>
• Locataires créditeurs	0,00	3 404,57	347,50	-347,50
• Fournisseurs et comptes rattachés	0,00	1 539,66	1 671 215,68	-1 671 215,68
• Etat et autres collectivités	0,00	966,77	361 508,66	-361 508,66
• Charges refacturées	0,00	0,00	214 131,65	-214 131,65
• Autres créditeurs	11 999,53	36 780,37	264 370,80	-252 371,27
• Produits constatés d'avance	0,00	0,00	248 848,18	-248 848,18
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>11 999,53</b>	<b>42 691,37</b>	<b>2 760 422,47</b>	<b>-2 748 422,94</b>

### a) Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

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

### b) Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/03/2021	31/12/2020
• Emprunts immobiliers	0,00	0,00
• Autres emprunts	0,00	0,00

## 9. Détail des provisions pour risque

Néant.

## 10. Produits et charges de l'activité immobilière

Produits immobiliers	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Loyers	0,00	0,00	973 926,87	-973 926,87
Charges facturées	0,00	0,00	313 522,58	-313 522,58
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 287 449,45</b>	<b>-1 287 449,45</b>

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Dividendes SAS / SCPI	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendes Actions	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendes Obligations	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendes OPCI	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Charges immobilières	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	0,00	400 156,63	-400 156,63
Charges d'entretien courant	0,00	-429 745,25	-171 149,88	171 149,88
Charges de gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges de renouvellement et de remplacement	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges refacturées	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevance de Crédit bail	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges	0,00	190 291,94	51 332,78	- 51 332,78
• Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	67 093,27	0,00	0,00
• Honoraires ADB	0,00	0,00	-26 550,27	26 550,27
• Honoraires divers	0,00	0,00	61 883,11	-61 883,11
• Charges locatives sur locaux vacants	0,00	0,00	15 429,30	-15 429,30
• Charges locatives non récupérées	0,00	123 198,67	570,64	-570,64
Dotation de provision immobilière	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>-239 453,31</b>	<b>280 339,53</b>	<b>-280 339,53</b>

Autres produits sur actifs à caractère immobilier	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Intérêts des avances en comptes courant	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits	5 011,47	399 052,67	9 000,00	-3 988,53
Autres revenus immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00

Autres charges sur actifs à caractère immobilier	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Intérêts sur emprunts immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges sur emprunts immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00

## 11. Produits et charges sur opérations financières

Produits sur opérations financières	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Produits sur dépôts	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits sur instruments financiers non immobiliers	505,25	0,00	0,00	505,25
Actions et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligations et valeurs assimilées	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres de créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Organisme de placement collectif	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations temporaires sur titres	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrats financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres instruments	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>505,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>505,25</b>

Charges sur opérations financières	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Charges sur instruments financiers non immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquisitions et cessions temporaires de titres	0,00	0,00	0,00	0,00
Instruments financiers à terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes financières	0,00	9 215,39	17 058,93	-17 058,93
Autres charges financières	1 383,71	787,20	1 031,63	352,08
<b>Total</b>	<b>1 383,71</b>	<b>10 002,59</b>	<b>18 090,56</b>	<b>-16 706,85</b>

Autres produits	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Arrondi de TVA	0,00	0,00	0,00	0,00

Autres charges	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Frais bancaire	86,11	-5,55	0,53	85,58

## 12. Frais de gestion

### a) Les frais de fonctionnement

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

Ces frais sont imputés au compte de résultat du FPI.

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPI et concernent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilières et des frais et commissions liés aux opérations de transactions. Ils représentent sur l'année 2020, 2,79 % TTC de l'actif net moyen dont 0,53 % représentant la rémunération de la société de gestion.

Frais de gestion et de fonctionnement	Montant au 31/03/2021	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Commission société de gestion	2 925,77	10 454,69	95 208,68	-92 282,91
Commission administrative	12 871,91	-1 397,89	11 443,76	1 428,15
Commission dépositaire	11 327,10	30 443,68	30 054,56	-18 727,46
Honoraires commissaire aux comptes	18 205,75	21 766,05	12 738,38	5 467,37
Honoraires experts immobiliers	0,00	-12 883,98	12 097,48	-12 097,48
Redevance AMF	0,00	0,00	478,00	-478,00
Frais publicité et annonce	0,00	0,00	1 843,00	-1 843,00
Taxe professionnelle	0,00	0,00	0,00	0,00
Organic	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres frais	7 416,34	0,00	0,00	7 416,34
ASPIM	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais d'acte et d'avocat	0,00	0,00	5 800,00	-5 800,00
Commission distributeur	0,00	0,00	0,00	0,00
Frais de tenue des assembles	0,00	0,00	250,59	-250,59
Frais divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Droits d'enregistrement et timbres	0,00	0,00	0,00	0,00
Taxes sur salaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Expert comptable	15 009,07	3 775,71	14 626,05	383,02
Honoraire Administrateur de biens	0,00	2 500,00	1 250,00	-1 250,00
<b>Total</b>	<b>67 755,94</b>	<b>54 768,25</b>	<b>185 790,50</b>	<b>-118 034,56</b>

### b) Les frais de gestion variables

Non concerné.

### 13. Résultat sur cession d'actifs

Néant.

### 14. Engagements reçus et donnés

<b>Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier</b>	<b>Montant</b>
Engagements réciproques	0,00
Promesse d'achat	0,00
Promesse de vente	0,00
Acquisitions en état futur d'achèvement	0,00
Engagements reçus	0,00
Cautions	0,00
Engagements donnés	0,00
Cautions	0,00
Garanties données	0,00

<b>Nature de l'engagement sur les actifs financiers</b>	<b>Montant</b>
Marchés réglementés	0,00
Gré à gré	0,00
Autres engagements	0,00

## 15. Tableau d'affectation du résultat

	31/03/2021	31/12/2020	31/12/2019	Variation 31/03/2021- 31/12/2019
Résultat net	-63 622,93	712 287,21	812 228,33	-875 851,26
Régularisation du résultat net	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat sur cession d'actifs	0,00	0,00	362 285,16	-362 285,16
Régularisation des cessions d'actifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>-63 622,93</b>	<b>712 287,21</b>	<b>1 174 513,49</b>	<b>-1 238 136,42</b>
Report des résultats nets	1 068 031,42	-246 994,61	-246 994,61	1 315 026,03
Report des plus values nettes	0,00	0,00	0,00	0,00
Régularisation sur les comptes de reports	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>1 068 031,42</b>	<b>355 744,21</b>	<b>-246 994,61</b>	<b>1 315 026,03</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>1 004 408,49</b>	<b>1 068 031,42</b>	<b>927 518,88</b>	<b>76 889,61</b>
Distribution	0,00	0,00	0,00	0,00
Report des exercices nets antérieurs	0,00	1 068 031,42	-246 994,61	246 994,61
Report des plus-values nettes	0,00	0,00	0,00	0,00
Incorporation au capital	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>0,00</b>	<b>1 068 031,42</b>	<b>-246 994,61</b>	<b>246 994,61</b>

## 16. Tableau des filiales et participations

Non concerné.

---

## **XI. RAPPORT ANNUEL 2020 DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

Le conseil s'est réuni à 2 reprises au cours de l'année 2020 et une fois en 2021. Compte tenu du contexte sanitaire, l'ensemble des réunions s'est tenu via conférence téléphonique. Au cours de ces réunions ont été abordés le résultat du FPI mais également l'avancement de la liquidation. La dernière réunion s'est tenue au mois de mars 2021 avant la liquidation définitive et a permis de faire un point sur les derniers éléments et les performances définitives.

Il a été répondu de façon satisfaisante à toutes nos questions par la société de gestion.

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



---

## XII. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR L'OPÉRATION DE LIQUIDATION EN DATE DU 31 MARS 2021

À la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes de SG PIERRE ENTREPRISE et en application des dispositions des articles L. 214-54 et R. 214-126 du code monétaire et financier et 422-143 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, nous avons établi le présent rapport relatif à l'opération de liquidation en date du 31 mars 2021.

Il appartient à votre société de gestion d'effectuer les opérations de liquidation selon les conditions de liquidation déterminées dans le règlement de votre fonds et de procéder à l'évaluation des actifs.

Il nous appartient de nous prononcer sur les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice précédent, sur les conditions de la liquidation et sur l'évaluation des actifs à la date de clôture des opérations de liquidation, telles que jointes au présent rapport.

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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à :

- vérifier la conformité des conditions de la liquidation avec celles prévues dans le règlement du FPI ;
- vérifier, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les opérations réalisées depuis la clôture du dernier exercice ;
- apprécier l'évaluation des actifs.

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les opérations intervenues depuis la clôture du dernier exercice, sur les conditions de la liquidation et sur l'évaluation des actifs, telles que détaillées dans les documents joints.

Paris La Défense, le 2 avril 2021

**KPMG S.A.**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
*Associé*

## **OPCI FPI SG PIERRE ENTREPRISE**

Agrément AMF N° FPI20120001 du 27 mars 2012

### **Amundi Immobilier :**

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

[amundi.com](http://amundi.com) – [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

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

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

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