

RAPPORT ANNUEL 2020



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

BILAN 2020 ET PERSPECTIVES 2021

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

V

oilà maintenant plus d'un an que nous sommes confrontés à une crise sanitaire inédite face à laquelle les Etats, dont la France, ont pris des mesures visant à cantonner ou à retarder la propagation du virus COVID-19 dans l'attente de la découverte d'un vaccin et de son administration aux populations. Ces actions draconiennes ont engendré un fort ralentissement de l'activité économique même si les gouvernements de ces mêmes Etats ont mis en place des mesures d'accompagnement financier des entreprises.

L'équipe de **Groupama Gan REIM** a été et reste pleinement mobilisée sur les enjeux attachés à chacune de ses actions en matière d'investissements immobiliers, de management de la performance, de valorisation des actifs, de réception et de traitement des demandes de souscriptions, et de gestion des relations avec les clients/associés.

La SCPI **Affinités Pierre** dispose d'un patrimoine immobilier diversifié en bureaux, logistiques et commerces, constitué d'immeubles pour une majorité neufs ou récents, et dont l'état locatif est principalement composé de grands groupes nationaux ou internationaux engagés sur des baux long terme. C'est avec conviction, sélectivité et prudence, que ce portefeuille a été ainsi constitué et qu'il permet de formuler deux constats :

- Aucun incident de paiement, ni de demande de congés, n'ont été enregistrés sur les actifs de bureaux et de logistique au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.
- Les abandons de loyer consentis n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2020.

La SCPI **Affinités Pierre** a donc pu disposer de résultats et de trésorerie suffisants qui ont permis d'assurer, aux porteurs de parts, le versement des quatre acomptes sur dividendes 2020 et d'aboutir à un DVM de 4,32%, conforme aux prévisions de performance annoncées en début d'année dernière et supérieur au taux de rendement moyen des SCPI en 2020 qui s'établit à 4,18 % (source IEIF).

Cependant, le DVM 2020 s'inscrit en baisse de 17,5% par rapport à celui de l'année 2019 qui s'établissait à 5,24%. Cette moindre performance est liée à deux éléments :

- Pendant les périodes de confinement ou de restrictions de déplacements, soit environ 5 mois, la collecte de la SCPI **Affinités Pierre** a continué sur un montant moyen mensuel de l'ordre de 8,5 M€ alors que dans le même temps les projets en cours d'instruction ou de construction étaient ralentis ou arrêtés et les nouveaux projets d'investissements immobiliers ne pouvaient pas être identifiés. C'est ainsi que près de 45 M€ n'ont pas pu être investis dans les délais envisagés initialement, obérant mécaniquement le rendement du capital pour un montant de plus de 1 M€ représentant environ 11,5 % du DVM.
- L'année 2020, avec son contexte si particulier, n'était pas propice à d'éventuels arbitrages à réaliser dans des conditions favorables à la SCPI **Affinités Pierre**, tel que cela avait été le cas en 2019 pour générer une plus-value qui avait représentée près de 6% du DVM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Dans ce contexte, **Groupama Gan REIM** a d'ores et déjà entrepris les actions suivantes pour permettre à la SCPI **Affinités Pierre** d'ambitionner un DVM 2021 tout aussi satisfaisant que celui de 2020, voire supérieur :

- Allongement du délai de jouissance du 1er jour du 3ème mois suivant celui de la souscription au 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription pour répercuter l'allongement des délais d'investissement de l'épargne collectée et préserver la performance de la SCPI **Affinités Pierre** au bénéfice des porteurs de parts d'ores et déjà présents au capital ;
- Augmentation de la taille unitaire des investissements immobiliers pour intégrer la progression du montant mensuel de la collecte ; c'est ainsi que la première acquisition de l'année 2021 a été réalisée avec un ensemble immobilier de bureaux et de commerces situé boulevard Saint-Germain à Paris pour un montant de 33,8 M€ ;
- Réflexion quant à la cession d'actifs visant à constater des plus-values avant la fin de l'année 2021.

La SCPI **Affinités Pierre** a donc poursuivi activement ses investissements immobiliers pour 77,6 M€ dont 68,9 M€ en bureaux et 8,7 M€ en logistique :

- l'acquisition en VEFA, en juin, pour 20,0 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Marseille et loué pour partie sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années en tant que futur siège social à un locataire dont le nom doit rester à ce stade confidentiel,
- l'acquisition, en juillet, pour 5,3 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq, au sein de la Métropole Européenne de Lille, et loué sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années en tant que siège social à Auchan Retail International,
- l'acquisition en VEFA, en août, pour 21,3 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Strasbourg-Illkirch et loué sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années en tant que futur siège social à Alcatel-Lucent Enterprise,
- l'acquisition en VEFA, en octobre, pour 22,3 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Mantes-la-Jolie et loué sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années, en tant que futur siège, à l'Entreprise Social de l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne,
- et enfin l'acquisition, en juillet, pour 8,7 M€, d'une plateforme logistique située à Ablaincourt, au croisement de l'A1 et l'A29, et louée à De Rijke, spécialiste international du transport et de la logistique, sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Ces transactions sont venues compléter le portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI **Affinités Pierre** en développant son maillage territorial et sectoriel, et en renforçant sa situation locative dont le taux d'occupation annuel s'élève à 98,3% avec une durée ferme moyenne des baux de 7,5 années au 31 décembre 2020.

Si l'épidémie actuelle bouleverse momentanément nos modes de vie, de consommation et de travail, **Groupama Gan REIM** considère que les besoins fondamentaux devront continuer à être satisfaits.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOMMAIRE

I

SCPI AFFINITÉS PIERRE

Présentation	6
Stratégie	7
Profil de risque	8
Direction & Caractéristiques	9

II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2020

Contexte de marchés	11
Marchés immobiliers	12

III

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	14
Investissements & cessions	16
Patrimoine	18
Résultats & évènements post-clôture	20

IV

ÉTATS FINANCIERS 2020

Compte annuels	25
Annexes	28

V

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	35
Rapport spécial sur les conventions réglementées	37

VI

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Rapport du Conseil de Surveillance	40
Texte des résolutions	43

VII

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Contrôle interne	46
------------------	----



15 rue André Allar - Marseille

I - SCPI AFFINITÉS PIERRE

1 - PRÉSENTATION

2 - STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE

4 - DIRECTION &
CARACTÉRISTIQUES

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Affinités Pierre est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à capital fixe destinée à des investisseurs désireux d'accéder à l'immobilier d'entreprise.

- Dans une optique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, la SCPI **Affinités Pierre** vise la constitution et la gestion d'un patrimoine d'actifs immobiliers composé principalement de bureaux, de commerces, de locaux d'activité et d'entrepôts/logistique, ayant pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers.
- Visant le rendement locatif et la cessibilité des actifs immobiliers détenus, la SCPI **Affinités Pierre** se positionne sur des ensembles immobiliers dont la Société de Gestion Groupama Gan REIM juge qu'ils sont loués à des entreprises de qualité, dont la solvabilité est démontrée, et localisés sur des zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé.
- La SCPI **Affinités Pierre** s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'expositions sectorielle et géographique.
- La SCPI **Affinités Pierre** peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 50% du montant des investissements.
- La SCPI **Affinités Pierre** pourra verser directement aux porteurs de parts, sous forme de dividendes trimestriels, les revenus nets issus des loyers et des placements financiers qui pourront être encaissés, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste de la SCPI **Affinités Pierre** pour offrir un rendement régulier à ses associés.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnus au sein de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.
- Ces experts fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant, aux investisseurs, une information trimestrielle relatant la vie de la SCPI (investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site www.groupamagan-reim.fr, sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière de la SCPI **Affinités Pierre**.



10/12 rue Fulton - Angers

AFFINITÉS PIERRE PROCÈDE À UNE RECHERCHE ACTIVE D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉPONDANT AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- **Des actifs immobiliers d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion et bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Des immeubles :**
 - neufs ou récents ou restructurés,
 - construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
 - détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.
- **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :
 - capacité des immeubles à générer des revenus pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
 - cessibilité des actifs permise par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte),
 - recherche de labels environnementaux et de certifications garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique (HQE, BBC, BREEAM).

Bien que les critères de sélection des opportunités d'investissements soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement de la SCPI **Affinités Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.



4 rue Française d'Eaubonne - Toulouse

AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans la SCPI **Affinités Pierre**, véhicule d'investissement immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement la Note d'information, le Document d'informations clés et les Statuts, documents réglementaires disponibles sur le site www.groupamagan-reim.fr.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

Risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi

B

Risque de liquidité lié à un marché secondaire de gré à gré non garanti par la Société de Gestion Groupama Gan REIM et à une durée de placement minimum recommandée de 8 années

C

Risque de marché lié à la variation des marchés immobiliers (niveau des loyers, expertise des actifs, demande locative...) et plus globalement à la conjoncture économique

D

Risque lié à l'effet de levier en cas de recours à l'endettement et en cas d'évolution défavorable des marchés immobiliers

E

Risque de variation des revenus distribués lié à l'évolution à la hausse comme à la baisse du niveau des loyers encaissés et du taux d'occupation des immeubles

CARACTÉRISTIQUES

- Date de création : 30 décembre 2015
- Forme juridique : SCPI à capital fixe
- Visa AMF : n°21-02 du 16 mars 2021
- Souscription minimum : 5 parts
- Prime d'émission : 50 € pour une valeur nominale de 200 €
- Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 25 € TTC par part
- Délai de jouissance : 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription des parts
- Cession des parts : sur le marché secondaire ou de gré à gré

DIRECTION ET CONTRÔLE



Groupama Gan
REIM



CONSEIL DE SURVEILLANCE

■ Membres

- Monsieur Michel CATTIN ⁽¹⁾
- Monsieur Francis HEBERT
- Monsieur Michel L'HOSTIS
- Monsieur Guillaume VALARCHER
- Monsieur Soufiane TENOURI
- SCI GAN FONCIER II, représentée par Madame Stéphanie HANSFORD
- Groupama Forêts Assurances MISSO, représentée par Monsieur Pascal MAYER

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ Groupama Gan REIM

136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

■ Directeur général

M. Jean-François HOUDEAU

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

■ Groupama Immobilier

124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

DÉPOSITAIRE

■ CACEIS Bank France

1-3, Place Valhubert - 75013 Paris

EXPERT IMMOBILIER

■ BNP Paribas Real Estate Valuation France

167, quai de La Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

COMMISSAIRE AUX COMPTES

■ PricewaterhouseCoopers

63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine

⁽¹⁾ M. Michel CATTIN déclare être également membre des Conseils de Surveillance des SCPI suivantes : Primovie, Epargne Pierre, PI7, PI9, Rénogreen, Elysées Résidence 5, LF Europimmo, LF Opportunité Immo, LFP Rénovimmo, Multihabitation et LF Grand Paris Habitation.



Parc scientifique de la Haute-Borne - Villeneuve d'Ascq (Lille)

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2020

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+1,30% en 2019



+1,10% en 2019



0,12% en 2019

MARCHÉS FINANCIERS



+26,37% en 2019



0,75% en 2019



0,00% en 2019

11

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



39 Mds€ en 2019



27 Mds€ en 2019



12 Mds€ en 2019

BUREAUX

18,6 Mds €

Investissements

-22,50% par rapport à 2019

2,70%

Rendement prime

2,70% à Paris QCA, 2,90% à Paris hors QCA, 3,50% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,30% à Marseille

1,25 Mm²

Demande placée

-45,65% par rapport à 2019

COMMERCES

4,4 Mds €

Investissements

-16,98% par rapport à 2019

3,15%

Rendement prime

3,10% à Paris et 4,25% pour les centres commerciaux

4,3 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

+10,26% par rapport à 2019

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

4,1 Mds €

Investissements

-26,79% par rapport à 2019

3,90%

Rendement prime

-0,10% par rapport à 2019

3,1 Mm²

Demande placée

-18,42% par rapport à 2019



ZAC du parc d'innovation - Illkirch

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS
& CESSIONS

3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 25 juin 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 6.500 m² au coeur de l'écoquartier "Smartseille" à Marseille et loué pour partie à Eiffage sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Investissement ⁽¹⁾
20,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,3%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

25/06



INVESTISSEMENT



Acquisition, le 7 aout 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 7.300 m² situé à Illkirch et loué à Alcatel-Lucent sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Alcatel-Lucent 

Investissement ⁽¹⁾
21,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,0%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

07/08



INVESTISSEMENT



Acquisition, le 30 octobre 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 6.500 m² situé à Mantes-la-Jolie et loué à Les Résidences Yvelines Essonne sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

 LES RESIDENCES YVELINES ESSONNE

Investissement ⁽¹⁾
22,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,0%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

30/10



17/07

INVESTISSEMENT

Acquisition, le 17 juillet 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 1.800 m² situé à Villeneuve d'Ascq et loué à Auchan Retail International sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années.



Investissement ⁽¹⁾
5,3M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,0%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 31 juillet 2020, d'une plateforme logistique de plus de 12.200 m² situé à Ablaincourt et loué à De Rijke sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.



Investissement ⁽¹⁾
8,7M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,1%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

31/07

PERFORMANCE

31/12

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 2,39 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2020, à 10,79 € par part

DVM 2020⁽¹⁾
4,32%

⁽¹⁾ La distribution sur la valeur de marché (DVM) est le rapport entre le dividende distribué pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (1/2)



MARSEILLE

Confidentiel

Investissement ⁽¹⁾
20,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,3%



VILLENEUVE D'ASCQ

Auchan | RETAIL
FRANCE

Investissement ⁽¹⁾
5,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,0%



ABLAINCOURT

 **DE RIJKE**
accelerating value

Investissement ⁽¹⁾
8,7 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,1%



ILLKIRCH

Alcatel-Lucent 

Investissement ⁽¹⁾
21,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,8%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (2/2)



MANTES



Investissement ⁽¹⁾

22,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

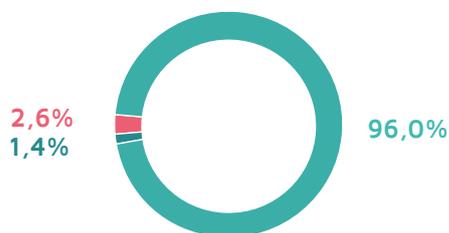
6,0%

CESSION RÉALISÉE

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2020.

INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier
(au 2^{ème} semestre 2020)



- Taux d'occupation financier "ASPIM"
- En cours de commercialisation
- Mesures d'accompagnement

Taux d'occupation financier
(sur l'année 2020)

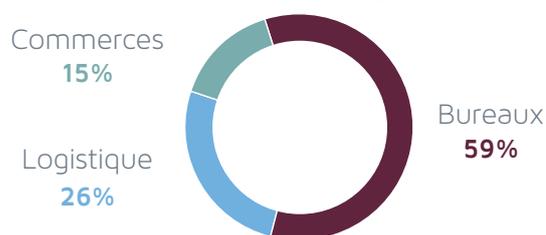


- Taux d'occupation financier "ASPIM"
- En cours de commercialisation
- Mesures d'accompagnement

Répartition géographique ⁽¹⁾



Répartition typologique ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Lyon, Marseille, Illkirch et Mantes-la-Jolie acquis en VEFA.

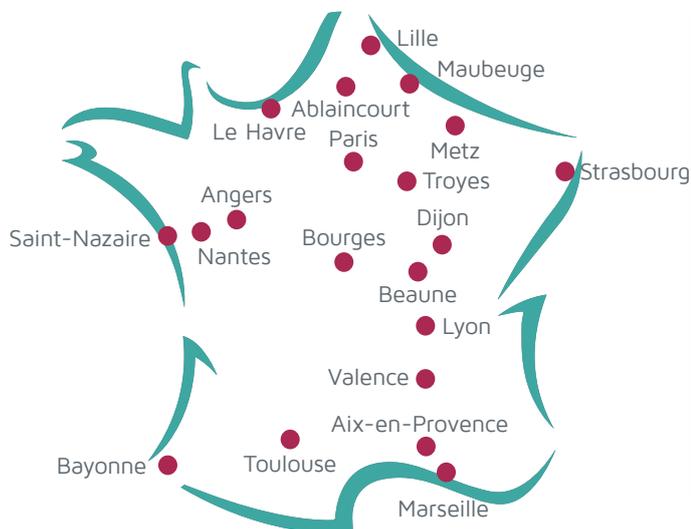
REVENUS LOCATIFS



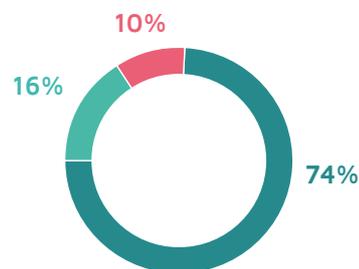
Année 2020 : 8,4 M€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

LOCALISATION



BAUX



- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

Echéance ferme
moyenne des baux



7,5 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Habitation	Divers
Région parisienne	6%	3%	-	-	-
Province	53%	12%	26%	-	-
TOTAL	59%	15%	26%	-	-

La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte d'une expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation sur la base de la moyenne des valeurs obtenues par :

- la méthode par comparaison directe (comparaison de l'actif expertisé avec des transactions récentes comparables),
- la méthode par capitalisation (application d'un taux de capitalisation au revenu brut),
- la méthode par Discounted Cash Flow (actualisation des flux futurs).

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2019	Au cours de l'année 2020	Total au 31 décembre 2020
Fonds collectés	155 189 250 €	101 710 250 €	256 899 500 €
+ cessions d'immeubles	685 000 €	0 €	685 000 €
+ divers : emprunts	7 100 000 €	0 €	7 100 000 €
- commission de souscription	-14 691 393 €	-7 999 349 €	-22 690 743 €
- achat d'immeubles	-119 347 411 €	-25 819 266 €	-145 166 677 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	-5 812 763 €	-471 449 €	-6 284 212 €
- divers : frais bancaires	-9 150 €	0 €	-9 150 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	-9 455 €	-2 112 €	-11 567 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	23 104 076 €	67 418 071 €	90 522 148 €

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Surfaces en cours de commercialisation

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SCPI **Affinités Pierre** affiche les surfaces en cours de commercialisation suivantes :

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Angers 10/12 rue Fulton	Bureaux et locaux d'activité	837 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Angers	4 novembre 2020	Johanne San	127.6 m ²
Angers	6 novembre 2020	Optilogistic	563.3 m ²

Commercialisation

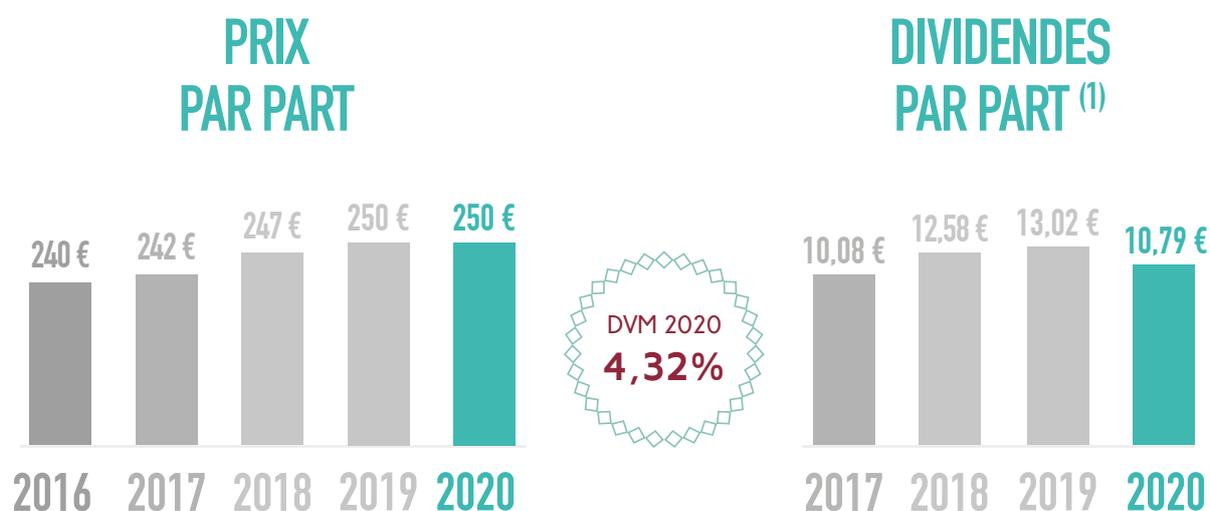
Actif	Date	Locataire	Surface
Angers	7 novembre 2020	Johanne San	282.1 m ²
Angers	7 novembre 2020	Axioroute	281.2 m ²

VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2020	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
■ VALEUR COMPTABLE	230 063 771 €	221,81 €
Valeur comptable du patrimoine immobilier	145 166 677 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	84 897 093 €	
■ VALEUR DE RÉALISATION	237 491 976 €	228,97 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	157 690 976 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	79 801 000 €	
■ VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾	267 181 550 €	257,59 €
Valeur de réalisation	237 491 976 €	
- Sur immeubles et participations	157 690 976 €	
- Autres actifs	79 801 000 €	
Frais acquisition	6 998 829 €	
Commission de souscription au 31/12/2020	22 690 743 €	

⁽¹⁾ La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

PERFORMANCES



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉSULTAT PAR PART ⁽¹⁾

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	13,37 €	97,03%	11,39 €	93,13%
Produits financiers avant PFU	0,20 €	1,45%	0,69 €	5,64%
Produits divers	0,21 €	1,52%	0,15 €	1,23%
Total revenus	13,78 €	100,00%	12,23 €	100,00%
Charges				
Commission de gestion	1,27 €	9,22%	1,00 €	8,18%
Autre frais de gestion ⁽²⁾	0,18 €	1,31%	0,21 €	1,72%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,10 €	0,73%	0,10 €	0,82%
Sous total charges externes	1,55 €	11,25%	1,31 €	10,71%
Charges financières	0,24 €	1,74%	0,11 €	0,90%
Amortissements nets				
- <i>patrimoine</i>	-	-	-	-
- <i>autres</i>	0,08 €	0,58%	0,04 €	0,33%
Provisions nettes				
- <i>pour travaux</i>	0,08 €	0,58%	0,04 €	0,33%
- <i>autres</i>	-	-	0,06 €	0,49%
Sous total charges internes	0,40 €	2,90%	0,17 €	1,38%
Total charges	1,95 €	14,15%	1,48 €	12,09%
RÉSULTAT COURANT	11,83 €	85,85%	10,75 €	87,91%
Variation du report à nouveau	-1,84 €	-13,35%	2,06 €	16,84%
Revenus distribués avant PFU	12,36 €	89,70%	10,79 €	88,23%
Revenus distribués après PFU	12,32 €	89,40%	10,75 €	87,90%

⁽¹⁾ Part en pleine jouissance sur l'année

⁽²⁾ Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	247,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	13,02 €	10,79 €
Rentabilité de la part (en %) ⁽²⁾	5,24%	4,32%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,09 €	0,01 €

⁽¹⁾ Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année

⁽²⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année

⁽³⁾ Report à nouveau après affectation du résultat

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2020, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 207 445 200 € et une capitalisation de 259 306 500 € répartie entre 4 622 associés.

	2018	2019	2020
Montant du capital nominal au 31 décembre	51 846 800 €	126 077 000 €	207 445 200 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	34 891 600 €	74 230 200 €	57 515 500 €
Nombre de parts au 31 décembre	259 234	630 385	1 037 226
Nombre d'associés au 31 décembre	1 361	2 903	4 622
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	2 983 050 €	8 760 467 €	7 999 349 €
Prix d'entrée au 31 décembre	247 €	250 €	250 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0	0	1 066
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	0%	0%	0%	0,17%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	Non applicable	Non applicable	100 €

SITUATION D'ENDETTEMENT

Pour rappel, la SCPI **Affinités Pierre** a été autorisée, le 12 décembre 2016, lors de l'Assemblée générale des associés, à recourir à l'endettement afin de financer ses investissements dans la limite de 50% de la valeur des actifs immobiliers.

	2017	2018	2019	2020
Ratio d'endettement immobilier bancaire et non bancaire ⁽¹⁾	48,66%	13,67%	5,46%	11,42%
<i>dont emprunts bancaires hypothécaires</i>	23,53%	12,81%	5,46%	8,63%
<i>dont engagements en VEFA</i>	25,13%	0,86%	-	2,79%
Indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement ⁽²⁾	1,91	1,16	1,07	1,07

⁽¹⁾ Calculé sur la base de la valeur estimée du patrimoine hors droits et hors taxes

⁽²⁾ L'indicateur de levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

ACQUISITION



PARIS

Acquisition, à Paris, d'un ensemble immobilier mixte de bureaux et de commerces de plus de 1 600 m².

Investissement ⁽¹⁾
33,8M€

Rendement locatif⁽¹⁾
CONFIDENTIEL



6 rue des Métairies - Mantes-la-Jolie

IV - ÉTATS FINANCIERS 2020

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	140 737 567 €	151 350 900 €	111 553 523 €	122 196 200 €
Immobilisations en cours	4 429 110 €	4 401 180 €	7 793 887 €	7 788 500 €
Provision pour gros entretien	- 22 273 €	-	- 57 420 €	- 57 420 €
Provision pour abandon de loyers Covid-19	- 51 133 €	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	5 169 500 €	1 938 896 €	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	150 262 770 €	157 690 976 €	119 289 991 €	129 927 280 €
Immobilisations financières				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	2 640 €	2 640 €	1 912 €	1 912 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	838 986 €	838 986 €	189 274 €	189 274 €
Autres créances ⁽¹⁾	40 446 540 €	40 446 540 €	21 890 226 €	21 890 226 €
Provision pour dépréciation des créances	- 1 800 €	- 1 800 €	-	-
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	54 393 764 €	54 393 764 €	5 184 148 €	5 184 148 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	95 680 131 €	95 680 131 €	27 265 562 €	27 265 562 €
Dettes				
Dettes financières	- 8 514 128 €	- 8 514 128 €	- 8 479 843 €	- 8 479 843 €
Dettes d'exploitation	- 1 621 052 €	- 1 621 052 €	- 1 270 356 €	- 1 270 356 €
Dettes diverses	- 5 796 092 €	- 5 796 092 €	- 150 528 €	- 150 528 €
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 15 931 273 €	- 15 931 273 €	- 9 900 728 €	- 9 900 728 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	254 €	254 €	148 €	148 €
Produits constatés d'avance	-	-	- 173 293 €	- 173 293 €
Autres comptes de régularisation	51 887 €	51 887 €	80 246 €	80 246 €
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	52 142 €	52 142 €	- 92 898 €	- 92 898 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	230 063 771 €		136 561 926 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		237 491 976 €		147 199 215 €

⁽¹⁾ Intégrant les créances auprès des trois filiales contrôlées par la SCPI : SCI Lumen, SCI Varsovie, SCI Wellington, immatriculées respectivement le 31 janvier 2020, le 22 juin 2020 et le 9 octobre 2020.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 ^{er} janvier 2020	Affectation du résultat 2019	Mouvements 2020	Situation de clôture 31 décembre 2020
Capital	126 077 000 €	-	81 368 200 €	207 445 200 €
Capital souscrit	90 000 000 €	-	-	90 000 000 €
Capital en cours de souscription	36 077 000 €	-	81 368 200 €	117 445 200 €
Primes d'émission ou de fusion	8 589 487 €	-	11 869 138 €	20 458 625 €
Primes d'émission ou de fusion	20 093 000 €	-	-	20 093 000 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	9 019 250 €	-	20 342 050 €	29 361 300 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 20 522 762 €	-	- 8 472 911 €	- 28 995 674 €
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	338 040 €	- 338 040 €	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	227 966 €	- 188 554 €	-	39 411 €
Résultat de l'exercice	-	-	7 912 801 €	7 912 801 €
Acompte sur distribution	-	-	- 5 792 267 €	- 5 792 267 €
Résultat de l'exercice précédent	4 234 757 €	- 4 234 757 €	-	-
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	- 2 905 324 €	4 423 312 €	- 1 517 987 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	136 561 926 €	- 338 040 €	93 839 884 €	230 063 771 €

26

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Engagements donnés ⁽¹⁾	20 757 528 €	36 585 396 €
Engagements reçus ⁽²⁾	21 424 030 €	37 053 891 €

⁽¹⁾ Engagements donnés pour :

- l'actif situé à Angers (114 924 €),
- l'actif situé à Hautmont, près de Maubeuge (234 420 €),
- l'actif situé à Villeneuve d'Ascq près de Lille - Auchan Retail International (185 400 €),
- l'actif situé à Illkirch (19 868 184 €), et
- l'actif situé à Villeneuve d'Ascq (345 600 €).

⁽²⁾ Engagements reçus pour :

- l'actif situé à Angers (114 924 €),
- l'actif situé à Hautmont, près de Maubeuge (234 420 €),
- l'actif situé à Villeneuve d'Ascq près de Lille - Auchan Retail International (185 400 €),
- l'actif situé à Illkirch (19 868 184 €),
- l'actif situé à Villeneuve d'Ascq (345 600 €), et
- les cautions bancaires reçues des locataires sur les immeubles situés à Angers, Bayonne, Beaune, Bourges, Castenau d'Estréfond, Le Havre, Moussey, Hautmont, et Ablincourt (666 503 €)

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2020	Exercice 2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	8 417 971 €	4 771 123 €
Charges facturées	999 946 €	562 525 €
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES		
Reprises de provisions	55 700 €	22 120 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	9 795 915 €	5 355 769 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	999 946 €	562 525 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	20 553 €	57 900 €
Autres charges immobilières	102 568 €	28 240 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	1 123 067 €	648 665 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	8 672 848 €	4 707 103 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres produits d'exploitation	110 321 €	70 789 €
Transferts de charges d'exploitation	8 472 911 €	12 178 962 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	8 583 233 €	12 249 752 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	8 750 994 €	9 210 893 €
Charges d'exploitation	605 133 €	3 484 491 €
Diverses charges d'exploitation	2 €	12 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	28 359 €	28 359 €
Dotations aux provisions d'exploitation	51 133 €	-
Dépréciation des créances douteuses	1 800 €	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	9 437 424 €	12 723 756 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	- 854 190 €	- 474 004 €
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	96 350 €	-
Autres produits financiers	79 443 €	83 308 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	175 794 €	83 308 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	81 650 €	81 650 €
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	81 650 €	81 650 €
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II	94 144 €	1 658 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	7 912 801 €	4 234 757 €

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI **Affinités Pierre** sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- l'état du patrimoine ;
- le tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

2 - PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés.

Modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier

En vertu des dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total obtenu correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi un expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont ensuite validées par le Comité de valorisation de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte de l'expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise d'évaluation avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation de celle-ci à chaque fin d'année.

Modalité d'évaluation des Immobilisations financières contrôlées

A leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

A l'arrêté des comptes, les actions et parts de sociétés contrôlées sont indiquées à leur valeur comptable dans la colonne "Valeurs bilantielles", et présentées dans la colonne "Valeurs estimées" pour leur quote-part de la valeur vénale des sociétés détenues. Cette valeur vénale est entendue comme ressortant, entre autre, de la valeur des expertises des immeubles détenus par les sociétés contrôlées.

Modalité d'évaluation des provisions pour gros entretien

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. La note de présentation du règlement n°2016-3 du 15 avril 2016 supprime le principe de la Provision pour Grosse Réparation (PGR), au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Il est rappelé que les SCPI ne comptabilisent pas séparément les éléments principaux des immobilisations corporelles.

En conséquence, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes ne peuvent pas être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation comme prévu dans le règlement ANC 2014-03 modifié. Ainsi une provision doit être comptabilisée pour couvrir les dépenses engagées telles que définies dans le plan pluriannuel de travaux :

- Si les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante ;
- Si les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux ;
- Si les travaux sont prévus pour les cinq prochaines années.

Frais d'émission d'emprunt

En application de l'article 212-11 du Plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charges sur la durée de l'emprunt.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

Transfert de charges

Le compte de transfert de charges est utilisé pour imputation, sur la prime d'émission, des frais suivants :

- Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, s'élevant à 7 999 349,85 € en 2020 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 471 449,67 € en 2020 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre**, s'élevant à 2 112,33 € en 2020 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2020).

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI **Affinités Pierre**, la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, perçoit 10% hors taxes du montant :

- Des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la SCPI **Affinités Pierre** ;
- Des produits financiers nets encaissés par la SCPI **Affinités Pierre**.

Créances clients

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface ⁽¹⁾	Prix d'achat HT	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale 2020 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)						
Angers 10/12 rue Fulton	12-mai-2016	4 144 m ²	9 741 135,00 €	107 733 €	9 848 868,02 €	10 404 900 €
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	145 m ²	835 000,00 €	-	835 000,00 €	900 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	92 m ²	423 000,00 €	-	423 000,00 €	530 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	445 m ²	1 379 500,00 €	-	1 379 500,00 €	1 690 000 €
Dijon 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	302 m ²	1 914 500,00 €	-	1 914 500,00 €	2 150 000 €
Le Havre 34 avenue René Coty	30-juin-2017	264 m ²	1 229 000,00 €	-	1 229 000,00 €	1 270 000 €
Saint-Nazaire Centre République	30-juin-2017	276 m ²	1 005 046,00 €	-	1 005 046,00 €	1 010 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	75 m ²	2 350 000,00 €	-	2 350 000,00 €	2 850 000 €
Toulouse Impasse de Borderouge	20-déc-2017	3 447 m ²	11 987 830,88 €	49 994 €	12 037 824,49 €	13 400 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m ²	9 850 000,00 €	-	9 850 000,00 €	11 230 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	37 m ²	1 600 000,00 €	-	1 600 000,00 €	1 910 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	71 m ²	1 400 000,00 €	-	1 400 000,00 €	1 790 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	809 m ²	1 877 500,00 €	-	1 877 500,00 €	2 340 000 €
Metz - 34 rue des Clercs et 1 En Bonne Ruelle	20-déc-2018	340 m ²	4 156 000,00 €	-	4 156 000,00 €	4 070 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	46 m ²	1 690 000,00 €	-	1 690 000,00 €	1 900 000 €
Grandchamp-des-Fontaines (Nantes) 6 rue Olivier de Serres	12-juin-2019	20 179 m ²	11 330 000,00 €	-	11 330 000,00 €	12 640 000 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs ⁽²⁾	17-juil-2019	36 823 m ²	16 237 400,00 €	26 500 €	17 118 500,00 €	17 290 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	322 m ²	3 700 000,00 €	-	3 700 000,00 €	3 600 000 €
Neuille-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m ²	14 000 000,00 €	25 200 €	14 025 200,00 €	15 490 000 €
Aix-en-Provence 1/3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	203 m ²	6 690 000,00 €	-	6 690 000,00 €	6 660 000 €
Hautmont L'Escale Retail Park	14-oct-2019	4 034 M ²	5 353 259 €	44 544 €	5 397 802,81 €	5 320 000 €
Villeneuve d'Ascq La Voie Perdue	6-déc.-2019	2 884 m ²	9 312 000 €	6 661 €	9 318 660,80 €	9 506 000 €
Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse) 6 avenue de l'Europe	19-déc-2019	6 862 m ²	7 999 885,00 €	6 380 €	8 006 265,00 €	9 500 000 €
Villeneuve d'Ascq Chemin de Sainghin	17-juil-2020	1 820 M ²	5 150 000 €	6 000 €	5 156 000,00 €	5 200 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 244 M ²	8 550 000 €	3 400 €	8 553 400,00 €	8 700 000 €
TOTAL		142 890 m²	140 615 656 €	276 411 €	140 892 067,10 €	151 350 900 €

⁽¹⁾ Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France

⁽²⁾ Surface considérée comme utile par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France (mezzanines comprises)

2 - ANNEXES

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface ⁽¹⁾	Prix d'achat HT	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale 2020 hors droits
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT						
Illkirch ZAC du parc d'innovation	7-août-2020	7 295 m ²	4 401 180 €	27 930 €	4 429 110 €	4 401 180 €
TOTAL		7 295 m²	4 401 180 €	27 930 €	4 429 110 €	4 401 180 €

⁽¹⁾ Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France

ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON
Adresse de l'actif immobilier	Lyon 23 rue Paul Montrochet	Marseille 15 rue André Allar	Mantes-la-Jolie 6 rue des Métairies
Date d'acquisition	30/12/2019	25/06/2020	30/10/2020
Surface	5 737 m ²	6 516 m ²	6 497 m ²
Prix d'acquisition (I)	21 823 340 €	5 912 100 €	16 425 000 €
Frais d'acquisition (II)	1 957 639 €	947 603 €	1 025 863 €
Valeur nette comptable des actifs III = (I+II)	23 780 979 €	6 859 703 €	17 450 863 €
Valeur estimée (IV)	21 823 340 €	5 912 100 €	16 425 000 €
Plus (moins) value latente (IV-III)	(1 957 638 €)	(947 603 €)	(1 025 863 €)
Capital	100 000 €	4 000 000 €	3 800 000 €
QP détenue par la SCPI	99,50 %	65 %	65 %
VALEUR DES TITRES	(1 848 351 €)	1 984 058 €	1 803 189 €

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	Exercice 2019	Acquisitions 2020	Virements de poste à poste 2020	Cessions 2020	Exercice 2020
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	111 553 523 €	14 904 273 €	14 279 770 €	-	140 737 567 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	7 793 887 €	10 914 992 €	- 14 279 770 €	-	4 429 110 €
Autres	1 912 €	878 €	-	- 150 €	2 640 €
TOTAL	119 349 323 €	25 820 144 €	0,00 €	- 150 €	145 169 317 €

PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions

Provisions pour risques et charges	51 133,43 €
Provisions pour gros entretien	35 146,77 €
Dépréciations des créances clients	1 800,84 €

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	7 119 717,50 €	6 455 081,64 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	879 632,35 €	2 305 386,29 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	751 644,40 €	450 425,92 €
TOTAL DES COMMISSIONS	8 750 994,25 €	9 210 893,85 €

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2020	Exercice 2019
Créances locataires		
Créances locataires	836 825 €	189 274 €
Créances douteuses	2 161 €	0 €
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	838 986,56 €	189 274 €
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	4 018 €	579 €
Etat et autres collectivités	3 669 534 €	1 856 425 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	3 180 927 €	20 033 221 €
Compte courant envers entités contrôlées	33 591 805 €	-
Charges constatées d'avance	254 €	148 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES	40 446 540 €	21 890 375 €

	Exercice 2019	Dotation de l'exercice 2020	Reprise de l'exercice 2020	Exercice 2020
Evolution des dépréciations				
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	-	1 800,84 €	-	1 800,84 €

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Mouvements 2020
Commissions de souscription	7 999 349 €
Frais constitution et frais augmentation capital	2 112 €
Honoraires notaire sur acquisitions	471 449 €

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts	7 113 835 €	7 113 835 €
Concours bancaires courants	0 €	0 €
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	7 113 835 €	7 113 835 €
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 400 293 €	1 366 008 €
Locataires créditeurs	373 494 €	353 571 €
Fournisseurs et comptes rattachés	6 961 465 €	1 045 429 €
Etats et autres collectivités	51 159 €	0 €
Autres créditeurs	31 025 €	21 883 €
Produits constatés d'avance	89 907 €	234 842 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	7 507 052 €	1 655 726 €

DÉTAIL DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	7 100 000 €	-	7 100 000 €
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	-	-	-
TOTAL	-	7 100 000,00 €	-	7 100 000,00 €

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts immobiliers	7 100 000 €	7 100 000 €
Autres emprunts	-	-

La SCPI **Affinités Pierre** a souscrit, le 30 octobre 2017, un emprunt octroyé par le Crédit Foncier de France destiné notamment à financer le prix d'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers. Ce financement correspond à un emprunt immobilier de 7 100 000 €, libellé à un taux fixe de 1,15% et remboursable *in fine* le 30 octobre 2022. Pour ce financement, la SCPI **Affinités Pierre** a octroyé les garanties usuelles suivantes :

- Hypothèques conventionnelles sur les immeubles objet de l'emprunt ;
- Cession loi Dailly de toutes les créances sur les immeubles objet de l'emprunt immobilier souscrit.

Tout remboursement anticipé de l'emprunt immobilier souscrit donnera lieu, sur le capital remboursé par anticipation, au paiement d'une indemnité actuarielle, dans le cas où le taux de réemploi du capital remboursé est inférieur au taux du prêt souscrit.

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2020
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	7 999 349,85 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	751 644,40 €



Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie-Ablaincourt

V - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier **Affinités Pierre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

AUTRES INFORMATIONS

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2021

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Fabrice Bricker

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-86 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la société de gestion

a) Une commission de gestion de 10% H.T. du montant (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI), et (ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI

Au titre de l'exercice 2020, la commission de gestion s'élève à 751 644,40 euros.

b) Une commission de souscription du produit de l'augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10% TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant comme suit :

- Frais de collecte de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261-c) 1° e) du Code général des impôts) ;
- Des frais de recherches des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc ..., de 2,5 % HT soit 3% TTC au taux de TVA en vigueur.

Au titre de l'exercice 2020, la commission de souscription de parts s'élève à 7 999 349,85 euros.

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

c) Une commission de cession de parts dans les cas suivants :

- Transmission de parts par voie de succession, divorce ou donation : Commission forfaitaire perçue par la société de gestion de cent trente-cinq (135) euros HT par type d'opération ;
- Cession de gré à gré : Commission forfaitaire perçue par la société de gestion de cent (100) euros HT par type d'opération ;
- Cession sur le marché secondaire : Commission d'intervention perçue par la société de gestion de 5 % HT du montant de la transaction (prix d'exécution).

La société de gestion n'a pas facturé de commission de cession de parts au titre de l'exercice 2020.

d) Une commission de cession d'actifs, à compter du sixième exercice de la SCPI, de 2 % HT du prix de cession net vendeur.

La société de gestion n'a pas facturé de commission de cession d'actifs au titre de l'exercice 2020.

e) Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux à hauteur de 2% HT du montant HT des travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

La société de gestion n'a pas facturé de commission de suivi de pilotage au titre de l'exercice 2020.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2021

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker**



Quai Perrache - Lyon 2ème

VI - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉOLUTIONS

Dans le contexte actuel de crise sanitaire, l'Assemblée Générale Ordinaire ne sera pas ouverte au public pour des raisons évidentes de sécurité et de limitation des possibilités de déplacement. En conséquence, votre participation se fera exclusivement par l'intermédiaire du formulaire de vote par correspondance joint à la convocation qui vous a été adressée.

CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, au cours de l'exercice 2020 aux dates et sur les ordres du jour suivants:

- Le 13 mai 2020, à l'effet de délibérer sur la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- Le 10 décembre 2020, à l'effet de :
 1. Ratifier la cooptation de la SCI 9 MALESHERBES, décidée à titre provisoire lors de la séance du Conseil de Surveillance du 21 octobre 2019, en remplacement de Monsieur Christian BOUTHIE, démissionnaire,
 2. Prendre acte de la démission de la SCI 9 MALESHERBES,
 3. Nommer en remplacement Monsieur Soufiane TENOURI,
 4. Augmenter le capital social de notre SCPI (cf. ci-après).

Au cours de notre réunion du 30 avril 2021, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'évolution et la valeur du patrimoine, ainsi que les projets de résolutions soumises à votre approbation.

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Pour mémoire, nous avons lancé une 4ème augmentation de capital du 6 août 2019 au 31 décembre 2021, à hauteur de 120 000 000 euros par l'émission de 600 000 parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 euros chacune et d'une prime d'émission de 50 euros. Conformément à l'article 7.1 des statuts de la SCPI **Affinités Pierre**, la Société de Gestion avait la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, par création de 180 000 parts maximum de 200 euros de valeur nominale.

Au 31 mars 2021, les souscriptions relatives à la 4ème augmentation de capital s'élèvent à :

- 147 602 000 euros hors prime d'émission (738 010 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune)
- 184 502 500 euros prime d'émission incluse.

La 4ème augmentation de capital de notre SCPI a, par conséquent été entièrement souscrite, et la possibilité de dé plafonner a été utilisée à hauteur de 23%. Le volume de collecte a permis une clôture anticipée de la 4ème augmentation de capital en date du 31 mars 2021.

Au 31 mars 2021, le capital social est composé de 1 188 010 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune. Le capital social s'élève par conséquent :

- En nominal, hors prime d'émission, à 237 602 000 euros
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 297 002 500 euros.

Par ailleurs, nous vous rappelons que dans le cadre de la précédente consultation écrite du 8 janvier 2021, vous avez approuvé l'ouverture d'une 5ème augmentation de capital.

Le montant du capital social statutaire maximum est ainsi porté de 330 000 000 euros à 600 000 000 euros.

Le montant de la 5ème augmentation de capital s'élève à 240 000 000 euros, de valeur nominale, par l'émission de 1 200 000 parts nouvelles de 200 euros chacune de valeur nominale. Cette augmentation de capital pourra être dé plafonnée dans la limite maximale de 30%, par la création de 360 000 parts de 200 euros de valeur nominale. La prime d'émission reste valorisée à 50 euros par part.

Enfin, le délai de jouissance des nouvelles parts souscrites dans ce cadre sera porté au 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription, contre le 1er jour du 3ème mois actuellement.

La date d'ouverture de la 5ème augmentation est prévue le 26 avril 2021.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte sanitaire et économique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et permet de faire la différence en matière de résilience. Les mesures prises pour accompagner certains locataires consistent en un échelonnement du paiement des loyers du 2ème trimestre 2020 sur le 3ème trimestre 2020, uniquement pour certains commerces détenus par la SCPI, ainsi que certains abandons de loyer, notamment durant le mois de novembre 2020, afin de bénéficier du crédit d'impôt en vigueur.

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Cependant, ces abandons de loyer consentis, n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2020 de la SCPI. En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 96% au second semestre 2020, et à 97% sur l'année 2020.

A l'occasion de la clôture du quatrième exercice social de notre SCPI, le Conseil de Surveillance a pu faire un point sur la stratégie d'investissement des actifs. Le renforcement des typologies bureaux, commerces et logistiques s'inscrit fidèlement dans la politique d'investissement et de diversification de la SCPI.

Les acquisitions de 2020 sont situées :

- À Marseille, louée à Eiffage Constructions (bureaux) ;
- À Villeneuve d'Ascq, louée à Auchan Retail International (bureaux) ;
- À Ablaincourt, louée à De Rijke (logistique) ;
- À Illkirch, louée à Alcatel Lucent (bureaux) ;
- À Mantes-la-Jolie, louée aux Résidences Yvelines Essonne (bureaux/commerces).

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet de sa quatrième expertise immobilière le 31 décembre 2020 par son expert externe en évaluation, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

La valeur du patrimoine (hors droits) résultant des expertises réalisées s'élève à 151 350 900 euros (contre 129 984 700 euros en 2019) au 31 décembre 2020, comparée à une valeur bilantielle de 145 166 677,34 euros. Une plus-value latente peut être constatée à la clôture de l'exercice 2020.

La Société de Gestion arrête chaque année sur la base de l'expertise de l'exercice clos, les valeurs de réalisation et de reconstitution.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles (basée sur l'expertise) et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant de tous frais afférents à une reconstitution de son patrimoine, droits et frais d'acquisition des immeubles ainsi que de prospection des capitaux, à la date de clôture de l'exercice. Il s'agit par conséquent du prix que les associés devraient acquitter pour reconstituer le patrimoine à l'identique à la date de clôture de l'exercice.

La valeur de reconstitution de notre SCPI, suite aux expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au 31 décembre 2020 témoigne d'une valorisation de notre patrimoine.

Les valeurs suivantes, vous sont présentées dans le rapport de gestion de la Société de Gestion :

- La valeur comptable : 230 063 771,03 €, soit 221,81 € par part,
- La valeur de réalisation : 237 491 976,93 €, soit 228,97 € par part,
- La valeur de reconstitution : 267 181 550,22 €, soit 257,59 € par part.

Nous avons approuvé ces valeurs présentées par la Société de Gestion.

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Notre Conseil de Surveillance du 30 avril 2021 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale. Il s'agit du quatrième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 7 912 801,82 euros. Au titre de l'exercice 2020, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
11 mai 2020	2,90
31 juillet 2020	2,80
30 octobre 2020	2,70
29 janvier 2021	2,39
TOTAL	10,79

* Y compris distribution de plus-value sur cession d'actifs immobiliers

Après prélèvement sur le poste report à nouveau d'un montant de 32 986,57 euros, et d'une distribution, s'élevant à 7 945 788,39 euros, le solde de 6 424,54 euros pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette affectation.

4. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Il n'a pas été conclu de conventions réglementées au cours de l'exercice 2020. Les conventions existant ultérieurement font l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes annexé au rapport annuel de la société de gestion. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre connaissance. Ce rapport n'a suscité, de notre part, aucune observation.

5. PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance a examiné le projet du texte des résolutions soumises à votre approbation dans le cadre d'une consultation écrite et vous invite à les approuver.

Nous nous permettons de vous rappeler que votre vote est important et qu'il est essentiel que vous transmettiez à la société de gestion votre vote par correspondance afin que le quorum de la consultation soit atteint.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion, et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil de Surveillance



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (1/2)

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuvent ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils leur ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 7 912 801,82 €.

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prennent acte que le capital social hors prime d'émission s'élève au 31 décembre 2020 à 207 445 200 €.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donnent à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En tant que de besoin, ils lui renouvellent sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donnent au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décident d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice 2020 s'élevant à 7 912 801,82 €, comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2020 :	7 912 801,82 €
■ Report à nouveau :	39 411,11 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2020 :	7 952 212,93 €

Il est proposé l'affectation suivante des sommes distribuables :

■ Dividendes :	7 945 788,39 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	6 424,54 €

Compte tenu des acomptes sur dividendes déjà versés au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 7 945 788,39€, soit :

- 1 726 114,21 € le 11 mai 2020,
- 1 955 289,80 € le 31 juillet 2020,
- 2 110 863,60 € le 30 octobre 2020, et
- 2 153 520,78 € le 29 janvier 2021.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prennent acte que sur l'exercice 2020 :

- il n'a pas été effectué de distribution de plus-values immobilières,
- aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a corrélativement été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2/2)

SIXIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prennent acte de ce rapport et en approuvent le contenu.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuvent telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion :

- La valeur comptable : 230 063 771,03 €, soit 221,81 € par part,
- La valeur de réalisation : 237 491 976,93 €, soit 228,97 € par part,
- La valeur de reconstitution : 267 181 550,22 €, soit 257,59 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que la Société de gestion proposait la désignation en qualité d'expert externe de la société :

Cushman & Wakefield Valuation France SA

332 111 574 RCS Nanterre

nomment la société Cushman & Wakefield Valuation France SA en qualité d'expert externe en évaluation pour une durée de cinq ans et donnent en conséquence tous pouvoirs à la Société de gestion aux fins de négocier et conclure la convention de services devant intervenir avec l'expert externe en évaluation immobilière.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Les Associés décident de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat des membres en fonction.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Les Associés décident de ne pas rembourser les frais afférents aux déplacements, frais connexes et besoins d'hébergement des membres du Conseil de Surveillance s'agissant du cadre normal de leurs fonctions pour la tenue des Conseils au siège social de la SCPI Affinités Pierre.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur.



Parc scientifique de la Haute-Borne - Villeneuve d'Ascq (Lille)

VII - PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1 - CONTRÔLE INTERNE

LES DISPOSITIFS DE CONTRÔLE INTERNE

Groupama Gan REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

- Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :
 - du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
 - du respect de l'intérêt des porteurs ;
 - de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
 - du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
 - du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.
- Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :
 - un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie. ;
 - un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
 - un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'audit Groupe.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements lors du Comité des risques de Groupama Gan REIM. Il est rattaché au Président de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

- Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, la Société de Gestion de portefeuille établit et

maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

- Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :
 - ²Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société
 - ²« Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels et des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées.
 - ²Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
 - ²Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
 - ²Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures et instructions s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
 - ²Système d'information et outils fiables ;
 - ²Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

LA GESTION DES RISQUES

- Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché) relatifs au véhicule d'investissement géré. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des "stress-tests de liquidité" et des "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont effectués semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

RÉMUNÉRATIONS

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	25	1 115 860,00 €
Rémunération variable	10	169 121,00 €
TOTAL		1 284 981,00 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	716 436,00 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 029 915,00 €
TOTAL	1 746 351,00 €

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par le FIA.

DESCRIPTION DES CONVENTIONS AUTORISÉES (STATUTS CONSTITUTIFS DE LA SOCIÉTÉ)

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, sa maison mère, une partie de ses fonctions de :

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 juillet 2016, complétée par un avenant en date du 1er août 2019 ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (définition et mise en oeuvre de la stratégie permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 mai 2016.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2020
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,65%	868 034,00 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Assistance et conseil	Loyers HT encaissés	6,70%	504 621,00 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel facial HT	20,00%	Néant pour 2020
Renouvellement de baux	Supplément de loyer annuel HT	20,00%	Néant pour 2020

Ces rémunérations versées par la Société de Gestion de Portefeuille à Groupama Immobilier ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SCPI, dans la mesure où :

- les frais de recherche d'investissement versés sont inclus dans la commission de souscription de 2,5% HT perçue par la Société de Gestion ;
- les frais relatifs au Property Management (gestion locative et technique et de conseil) sont inclus dans la commission de gestion de la Société de Gestion.

Sur la base des contrôles prévus dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts, la Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts sur la période.

ENCADREMENT DES TRANSACTIONS PERSONNELLES

Les collaborateurs du Groupe Groupama sont autorisés à souscrire au capital de la SCPI Affinités Pierre, y compris ceux de Groupama Gan REIM. En ce qui concerne les souscriptions des collaborateurs de Groupama Gan REIM et de sa société mère Groupama Immobilier, leurs conditions sont strictement encadrées par des mesures contraignantes, notamment de détention minimale et d'abstention pendant des fenêtres « négatives » à l'entrée et à la sortie. Ces conditions sont suivies par le Contrôle Interne de Groupama Gan REIM.



www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans la SCPI **Affinités Pierre**, vous devez lire attentivement la Note d'Information, les Statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin semestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agrée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Nanterre 808 252 506
Siège social : 136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre