

RAPPORT ANNUEL 2019



Affinités
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

BILAN 2019 ET PERSPECTIVES 2020

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

À l'heure de l'établissement du bilan de l'année 2019 et de l'évocation des perspectives envisagées pour l'année 2020, la planète se trouve confrontée à une crise sanitaire inédite et soudaine dont les effets sur les plans économique, financier et immobilier sont, à ce stade, difficiles à mesurer.

Chaque Etat, dont la France, a pris des mesures drastiques d'urgence visant à cantonner ou retarder la propagation du virus COVID-19 mais engendrant d'ores et déjà un fort ralentissement de l'activité économique. En parallèle, les gouvernements de chacun des Etats s'attachent à annoncer des mesures d'accompagnement financier et social des entreprises pour leur permettre de surmonter les premières difficultés rencontrées, tout en pariant sur une sortie rapide des contraintes du confinement.

C'est dans ce contexte que, depuis mi-mars, **Groupama Gan REIM** a actionné son Plan de Continuité d'Activité (PCA) prévoyant la mise en sécurité de ses collaborateurs, le basculement à un travail à distance pour respecter les injonctions sanitaires, et la gestion sans discontinuité des impératifs liés à l'activité de la SCPI **Affinités Pierre**.

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

Si **Groupama Gan REIM** entend respecter strictement les prescriptions formulées par le Gouvernement français dans l'élan de solidarité actuel face au virus COVID-19 et à ses effets, un soin particulier est porté sur l'éligibilité des demandes d'aides émanant des locataires. A ce jour, ces aides consistent en l'octroi de délais de paiement, et non d'annulation, des loyers du deuxième trimestre 2020 au bénéfice des TPE et PME en difficulté.

Dans ces circonstances, il convient de rappeler que 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. Ce portefeuille a été constitué dans un objectif (i) de résilience et (ii) de création de valeur à l'instar de la première cession intervenue fin 2019 d'un actif de commerce localisé à Paris ayant permis de générer une plus-value significative.

Créée le 30 décembre 2015, la SCPI **Affinités Pierre** clôture ainsi son quatrième exercice comptable.

Par rapport à des dividendes pour 2017 et 2018 respectivement de 10,08 € et 12,58 € par part aboutissant à des TDVM de 4,18% et 5,15%, la SCPI **Affinités Pierre** a versé pour 2019 un dividende total de 13,02 € par part permettant d'afficher un TDVM de 5,24%, en progression constante.

Après trois augmentations de capital successives au prix par part de 240 €, 242 €, et 247 €, la SCPI **Affinités Pierre** a ouvert, le 6 août 2019, une quatrième augmentation de capital pour un montant à souscrire de 150 M€, au prix de 250 € par part. La progression du prix de souscription s'établit ainsi à +1,21% entre 2018 et 2019, soit une progression de +4,17% depuis la création de la SCPI fin 2015.

Ces évolutions et performances concrétisent ainsi l'engagement de la Société de Gestion **Groupama Gan REIM** de positionner la SCPI **Affinités Pierre** parmi les SCPI les plus performantes en rendement tout en veillant à la capacité de ses investissements immobiliers à valoriser le capital engagé.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Dans ce contexte, la collecte 2019 s'est établie à 92,2 M€ et a permis à la SCPI **Affinités Pierre** de poursuivre ses investissements immobiliers :

- l'acquisition, en mars, puis en août, pour un montant global de 5,8 M€, de deux boutiques : l'une à Paris, rue du Temple (4^{ème} arrondissement), louée à l'enseigne de prêt à porter Hero Seven, et l'autre, à Marseille, sur l'artère de la Canebière, louée à SFR,
- l'acquisition, en juin, pour 12,1 M€, d'une première plateforme logistique située à proximité de Nantes et louée au Groupe LDLC, leader français de l'e-commerce high tech, sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années,
- l'acquisition, en juillet, pour 17,4 M€, d'une seconde plateforme logistique située à proximité de Troyes et louée à Logtex, spécialiste de la logistique omnicanal, sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années,
- l'acquisition, en septembre, pour 15 M€, d'une troisième plateforme logistique située à proximité de Lille et louée à un leader européen de la supply chain logistique et à un spécialiste de la vente de solutions logistiques sur la base de baux d'une durée ferme de 9 années,
- l'acquisition, en octobre, pour 7,2 M€, d'un portefeuille de deux boutiques situées à Aix-en-Provence et louées aux enseignes de prêt à porter le coq sportif et One Step,
- l'acquisition, en octobre également, pour 5,7 M€, d'un ensemble immobilier neuf situé au sein d'un retail park à Maubeuge et loué aux enseignes Babou et Jysk,
- l'acquisition, en décembre, pour 8,5 M€, d'une quatrième plateforme logistique située à proximité de Toulouse et louée à GEFCO France sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années,
- et enfin l'acquisition, en décembre également, pour un montant global de 50,3 M€, de deux ensembles immobiliers de bureaux neufs situés à Lille et à Lyon et loués respectivement à McCain et Cardinal Workside sur la base de baux d'une durée ferme de 9 et 12 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 financier "ASPIM" s'élève à 98% au 31 décembre 2019 avec une durée ferme moyenne des baux de 7,6 années.

La SCPI **Affinités Pierre** a, fin 2019, saisi l'opportunité de céder une boutique située à Paris, rue Gustave Courbet (16^{ème} arrondissement), louée à l'enseigne de prêt à porter haut de gamme Fusalp. Acquis en janvier 2017 pour 739 K€ (droits inclus), cet actif a été cédé pour 1,1 M€ (droits inclus), générant ainsi une plus-value nette de +335 K€, soit une performance de +49%.

Comme à son habitude, **Groupama Gan REIM**, pour le compte de la SCPI **Affinités Pierre**, partagera en toute transparence avec ses clients, par le biais de l'ensemble de ses supports de communication, les résultats des actions et mesures qui auront été prises dans ce contexte particulier de crise sanitaire. Si l'épidémie actuelle bouleverse momentanément nos modes de vie, de consommer et de travailler, **Groupama Gan REIM** considère que les besoins fondamentaux devront continuer à être satisfaits, un effet rattrapage ne pouvant en outre être exclu. Si les marchés immobiliers venaient à être impactés d'une façon ou d'une autre, ils seraient susceptibles de receler de nouvelles opportunités à saisir par la SCPI **Affinités Pierre**.

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 2019

Contexte de marchés	11
Marchés immobiliers	12

III

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	14
Investissements & cessions	16
Patrimoine	19
Résultats & évènements post-clôture	21

IV

ÉTATS FINANCIERS 2019

Compte annuels	26
Annexes	29

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	42

VII

PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Groupama Gan REIM	45
Contrôle interne	46



1 rue des Lacs - Moussey (Troyes)

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°19-15 du 26 juillet 2019
- 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 : 1^{er} jour du 3^{ème} 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
- SCI 9 MALESHERBES, représentée par Madame Evelyne DROUET
- 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.



Quai Perrache - Lyon 2^{ème}

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2019

-
- 1 - CONTEXTE DE MARCHÉS
 - 2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+1,70% en 2018



+1,80% en 2018



0,71% en 2018

MARCHÉS FINANCIERS



-10,95% en 2018



inchangé
depuis 2018



inchangé
depuis 2018

11

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



32 Mds€ en 2018



27 Mds€ en 2018



5 Mds€ en 2018

BUREAUX

24,0 Mds €

Investissements

+4% par rapport à 2018

2,85%

Rendement prime

2,75% à Paris, 3,50% à Lyon,
4,15% à Lille et 4,50% à
Marseille

2,3 Mm²

Demande placée

-8% par rapport à 2018

COMMERCES

5,3 Mds €

Investissements

+15% par rapport à 2018

2,50%

Rendement prime

2,50% à Paris et à 4,00%
pour les centres commerciaux

3,9 Mm²

**Surfaces commerciales
autorisées**

-7% par rapport à 2018

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

5,6 Mds €

Investissements

+87% par rapport à 2018

4,00%

Rendement prime

-0,50% par rapport à 2018

3,8 Mm²

Demande placée

+27% par rapport à 2018



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

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS
& CESSIONS

3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 12 juin 2019, d'une plateforme logistique de plus de 20 000 m² située à proximité de Nantes et louée au Groupe LDLC sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années



Investissement ⁽¹⁾
12,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2%

12/06

⁽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 2 octobre 2019, d'un portefeuille de deux commerces situés à Aix-en-Provence et loués aux enseignes le coq sportif et One Step



Investissement ⁽¹⁾
7,2 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,5%

2/10

⁽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 30 décembre 2019, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Lyon, au coeur du quartier d'affaires de la Confluence, et loué à Cardinal Workside sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années



Investissement ⁽¹⁾
40,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
Confidentiel

30/12

⁽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.

17/07

INVESTISSEMENT

Acquisition, le 17 juillet 2019, d'une plateforme logistique de près de 20 000 m² située à proximité de Troyes et louée à Logtex sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années



Investissement ⁽¹⁾

17,4M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,5%

⁽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.

QUATRIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Ouverture d'une quatrième augmentation de capital pour un montant nominal de 120 M€ et un nouveau prix par part de 250 €

6/08

PERFORMANCE

31/12

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 3,87 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2019, à 13,02 € par part

DVM 2019⁽¹⁾

5,24%

⁽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 (1/3)

28 rue du Temple - Paris



PARIS



Investissement ⁽¹⁾
1,8 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
3,9%

6 rue Olivier de Serres - Grandchamp-des-Fontaines (Nantes)



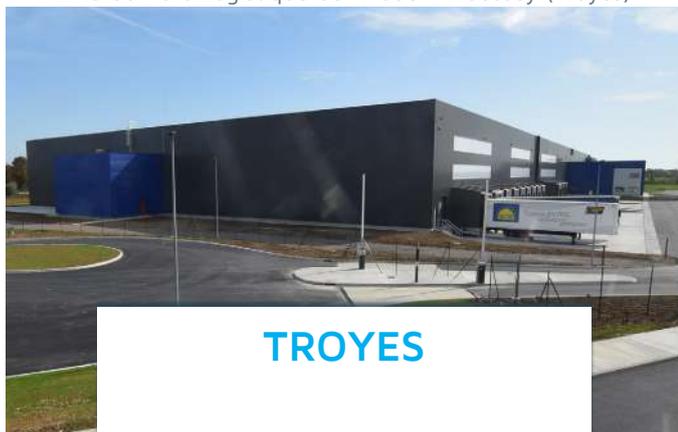
NANTES



Investissement ⁽¹⁾
12,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2%

ZAC du Parc Logistique de l'Aube - Moussey (Troyes)



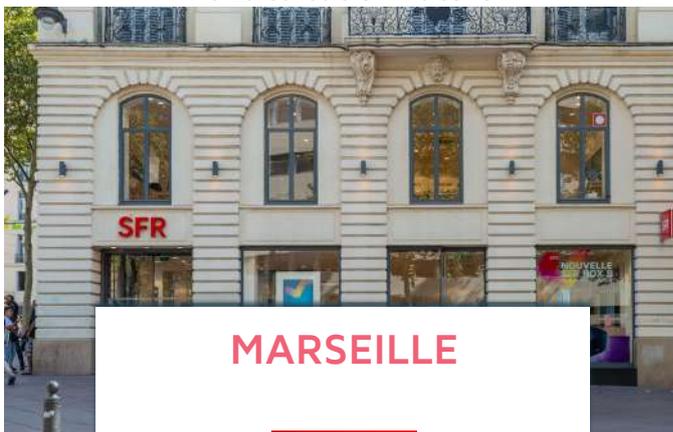
TROYES



Investissement ⁽¹⁾
17,4 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,5%

40 La Canebière - Marseille



MARSEILLE



Investissement ⁽¹⁾
4,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,7%

⁽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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (2/3)

9 rue du Vertuquet - Neuville-en-Ferrain (Lille)



LILLE

Confidentiel

Investissement ⁽¹⁾
15,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
7,4 %

1/3 rue des Chapeliers - Aix-en-Provence



AIX-EN-PROVENCE



Investissement ⁽¹⁾
7,2 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,5 %

Boulevard John Cockerill - Hautmont (Maubeuge)



MAUBEUGE



Investissement ⁽¹⁾
5,7 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,5 %

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



LILLE



Investissement ⁽¹⁾
9,8 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,9 %

⁽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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (3/3)

6 avenue de l'Europe - Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse)



TOULOUSE



Investissement ⁽¹⁾
8,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,3 %

Quai Perrache - Lyon



LYON



Investissement ⁽¹⁾
40,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
Confidentiel

18

CESSION RÉALISÉE



Cession, le 20 décembre 2019, d'un commerce de 48 m², situé 7 rue Gustave Courbet à Paris 16^{ème} et loué à Fusalp



Cession ⁽²⁾
1,02 M€

Plus-value ⁽²⁾
+335 K€

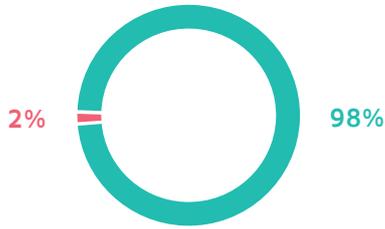
⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ Le montant de cession est exprimée hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

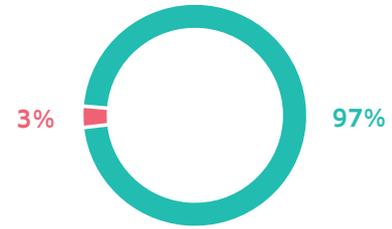
INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier
(au 2^{ème} semestre 2019)



● Taux d'occupation financier "ASPIM"
● En cours de commercialisation

Taux d'occupation financier
(sur l'année 2019)

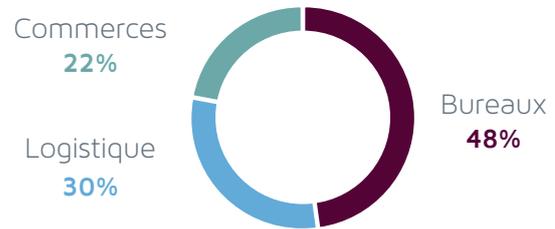


● Taux d'occupation financier "ASPIM"
● En cours de commercialisation

Répartition géographique ⁽¹⁾



Répartition typologique ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Maubeuge, Villeneuve d'Ascq et à Lyon acquis en VEFA.

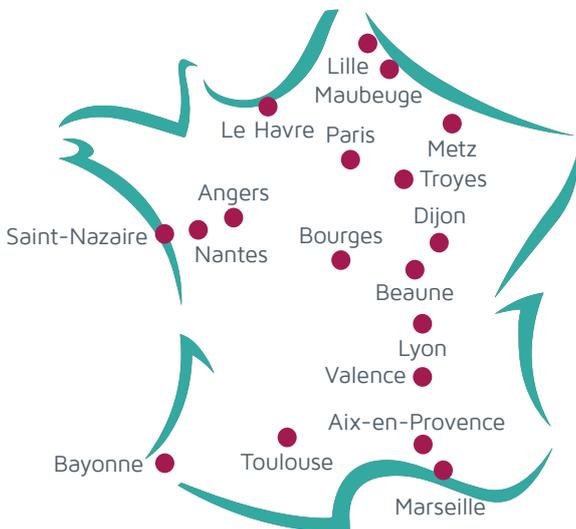
REVENUS LOCATIFS



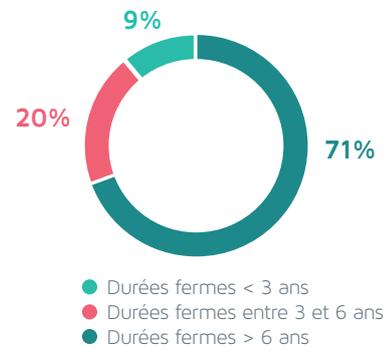
Année 2019 : 4 771 K€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

LOCALISATION



BAUX



Echéance ferme
moyenne des baux



7,6 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Habitation	Divers
Paris	-	7%	-	-	-
Région parisienne	-	-	-	-	-
Province	31%	21%	41%	-	-
TOTAL	31%	28%	41%	-	-

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 2018	Au cours de l'année 2019	Total au 31 décembre 2019
Fonds collectés	62 973 798,04 €	92 215 452,04 €	155 189 250,08 €
+ cessions d'immeubles	-	685 000,00 €	685 000,00 €
+ divers : emprunts	7 100 000,00 €	-	7 100 000,00 €
- commission de souscription	-5 930 925,81 €	-8 760 467,93 €	-14 691 393,74 €
- achat d'immeubles	-50 497 665,84 €	-68 849 745,31 €	-119 347 411,15 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	-2 394 969,94 €	-3 417 793,27 €	-5 812 763,21 €
- divers : frais bancaires	-9 150,00 €	-	-9 150,00 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	-8 754,53 €	-701,04 €	-9 455,57 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	11 232 331,92 €	11 871 744,49 €	23 104 076,41 €

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Commercialisation

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI **Affinités Pierre** affiche les surfaces en cours de commercialisation suivantes :

Adresse	Typologie	Surface ⁽¹⁾	Commentaires
Angers 10/12 rue Fulton	Bureaux et locaux d'activité	680 m ²	Absence de revenus locatifs depuis novembre 2018 Discussions en cours avec des candidats locataires

⁽¹⁾ Surface indiquée dans le rapport d'expertise de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France

Relocation

Depuis le 18 octobre 2019, la boutique située rue de Rennes à Paris 6^{ème} est louée à l'enseigne Les Raffineurs, sur la base d'un bail commercial 3/6/9/10, en substitution de l'enseigne Blue Garage.

Au terme de l'année 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI **Affinités Pierre** n'a pas été concerné par les événements suivants :

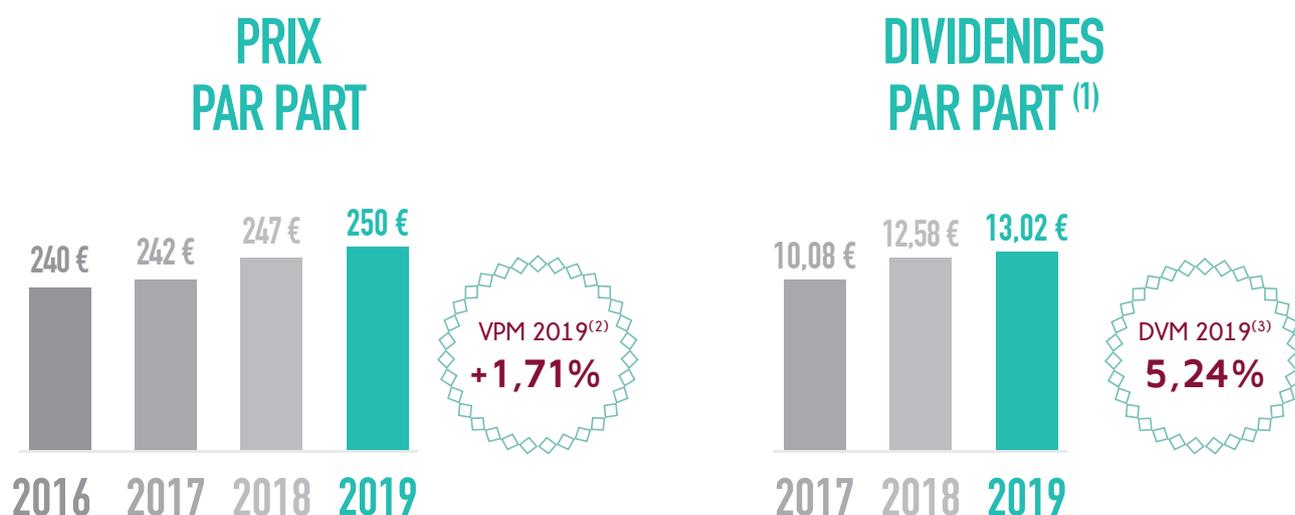
- Renouvellements
- Créances douteuses et contentieux

VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2019	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
■ VALEUR COMPTABLE	136 561 926,62 €	216,63 €
Valeur comptable du patrimoine immobilier	119 347 411,15 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	17 214 515,47 €	
■ VALEUR DE RÉALISATION	147 199 215,47 €	233,51 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	129 984 700,00 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	17 214 515,47 €	
■ VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾	168 359 329,02 €	267,07 €
Valeur de réalisation	147 199 215,47 €	
- Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	129 984 700,00 €	
- Valeur nette des autres actifs et passifs	17 214 515,47 €	
Frais de constitution du patrimoine immobilier	6 468 719,81 €	
Commission de souscription	14 691 393,74 €	

⁽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.

⁽¹⁾ Part en pleine jouissance sur l'année 2019

⁽²⁾ Le VPM est la variation entre le prix moyen de souscription sur l'année n-1 et le prix moyen de souscription sur l'année n

⁽³⁾ Le 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

RÉSULTAT PAR PART ⁽¹⁾

	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus								
Recettes locatives brutes	13,37 €	97,03%	16,74 €	96,99%	10,79 €	99,91%	3,78 €	100,00%
Produits financiers avant PFU	0,20 €	1,45%	0,28 €	1,62%	-	-	-	-
Produits divers	0,21 €	1,52%	0,24 €	1,39%	0,01 €	0,09%	-	-
Total revenus	13,78 €	100,00%	17,26 €	100,00%	10,80 €	100,00%	3,78 €	100,00%
Charges								
Commission de gestion	1,27 €	9,22%	1,22 €	7,07%	-	-	-	-
Autre frais de gestion ⁽²⁾	0,18 €	1,31%	0,31 €	1,80%	0,57 €	5,28%	2,48 €	65,61%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,10 €	0,73%	0,14 €	0,81%	0,01 €	0,09%	-	-
Sous total charges externes	1,55 €	11,25%	1,67 €	9,68%	0,58 €	5,37%	2,48 €	65,61%
Charges financières	0,24 €	1,74%	0,72 €	4,11%	0,27 €	2,50%	-	-
Amortissements nets								
- patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-
- autres	0,08 €	0,58%	0,23 €	1,33%	0,08 €	0,74%	-	-
Provisions nettes								
- pour travaux	0,08 €	0,58%	0,13 €	0,75%	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous total charges internes	0,40 €	2,90%	1,08 €	6,26%	0,35 €	3,24%	-	-
Total charges	1,95 €	14,15%	2,75 €	15,94%	0,93 €	8,61%	2,48 €	65,61%
RÉSULTAT COURANT	11,83 €	85,85%	14,51 €	84,06%	9,87 €	91,39%	1,30 €	34,39%
Variation du report à nouveau	-1,84 €	-13,35%	1,93 €	11,16%	-1,29 €	-11,94%	1,30 €	34,39%
Revenus distribués avant PFU	12,36 €	89,70%	12,58 €	72,90%	10,08 €	93,33%	-	-
Revenus distribués après PFU	12,32 €	89,40%	12,54 €	72,67%	10,08 €	93,33%	-	-

⁽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

	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	240,00 €	240,00 €	242,00 €	247,00 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	Non applicable	10,08 €	12,58 €	13,02 €
Rentabilité de la part (en %) ⁽²⁾	Non applicable	4,18%	5,15%	5,24%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	1,30 €	0,01 €	1,93 €	0,09 €

⁽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 2019, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 126 077 000 € et une capitalisation de 157 596 250 € répartie entre 2 903 associés.

	2016	2017	2018	2019
Montant du capital nominal au 31 décembre	5 446 000,00 €	16 955 200,00 €	51 846 800,00 €	126 077 000,00 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	5 446 000,00 €	11 509 200,00 €	34 891 600,00 €	74 230 200,00 €
Nombre de parts au 31 décembre	27 230	84 776	259 234	630 385
Nombre d'associés au 31 décembre	128	458	1 361	2 903
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	400 464,00 €	971 641,44 €	2 983 050,42 €	8 760 467,93 €
Prix d'entrée au 31 décembre	240,00 €	242,00 €	247,00 €	250,00 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2016	2017	2018	2019
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0	0	0
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	0%	0%	0%	0%
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 applicable
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non applicable

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

IMMATRICULATION DE LA SCI LUMEN CONFLUENCE - LYON

Le 31 janvier 2020, la Société Civile Immobilière (SCI) LUMEN CONFLUENCE, société détenue majoritairement et contrôlée par la SCPI **Affinités Pierre** (99,50% du capital social), a fait l'objet d'une immatriculation au sein du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre.

La SCI LUMEN CONFLUENCE est propriétaire de l'ensemble immobilier de bureaux acquis en VEFA à Lyon, dans le quartier d'affaires de la Confluence, le 30 décembre 2019.

SITUATION COVID-19

Les évènements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI **Affinités Pierre**, s'ils sont sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

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



6 rue Olivier de Serres - Grandchamp-des-Fontaines (Nantes)

IV - ÉTATS FINANCIERS 2019

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	111 553 523,51 €	122 196 200,00 €	50 497 665,84 €	55 469 900,00 €
Immobilisations en cours	7 793 887,64 €	7 788 500,00 €	-	-
Provision pour gros entretien	-57 420,00 €	-57 420,00 €	-24 680,00 €	-24 680,00 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	119 289 991,15 €	129 927 280,00 €	50 472 985,84 €	55 445 220,00 €
Immobilisations financières				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	1 912,29 €	1 912,29 €	1 092,32 €	1 092,32 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	189 274,98 €	189 274,98 €	104 945,71 €	104 945,71 €
Autres créances ⁽¹⁾	21 890 226,44 €	21 890 226,44 €	862 796,87 €	862 796,87 €
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	5 184 148,31 €	5 184 148,31 €	13 667 100,80 €	13 667 100,80 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	27 265 562,02 €	27 265 562,02 €	14 635 935,70 €	14 635 935,70 €
Dettes				
Dettes financières	-8 479 843,88 €	-8 479 843,88 €	-7 775 150,76 €	-7 775 150,76 €
Dettes d'exploitation	-1 270 356,44 €	-1 270 356,44 €	-1 397 129,51 €	-1 397 129,51 €
Dettes diverses	-150 528,13 €	-150 528,13 €	-521 174,35 €	-521 174,35 €
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-9 900 728,45 €	-9 900 728,45 €	-9 693 454,62 €	-9 693 454,62 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	148,70 €	148,70 €	240,25 €	240,25 €
Produits constatés d'avance	-173 293,69 €	-173 293,69 €	-	-
Autres comptes de régularisation	80 246,89 €	80 246,89 €	108 606,01 €	108 606,01 €
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	-92 898,10 €	-92 898,10 €	108 846,26 €	108 846,26 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	136 561 926,62 €		55 524 313,18 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		147 199 215,47 €		60 496 547,34 €

⁽¹⁾ Intégrant les créances auprès de la Société Civile Immobilière (SCI) LUMEN CONFLUENCE, société en cours d'immatriculation au sein du Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre au 31 décembre 2019, détenue majoritairement et contrôlée par la SCPI Affinités Pierre (99,50% du capital social) et propriétaire de l'ensemble immobilier de bureaux acquis en VEFA à Lyon.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 ^{er} janvier 2019	Affectation du résultat 2018	Mouvements 2019	Situation de clôture 31 décembre 2019
Capital	51 846 800,00 €	-	74 230 200,00 €	126 077 000,00 €
Capital souscrit	36 000 000,00 €	-	54 000 000,00 €	90 000 000,00 €
Capital en cours de souscription	15 846 800,00 €	-	20 230 200,00 €	36 077 000,00 €
Primes d'émission ou de fusion	2 783 197,76 €	-	5 806 289,80 €	8 589 487,56 €
Primes d'émission ou de fusion	7 403 000,00 €	-	12 690 000,08 €	20 093 000,08 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	3 723 998,04 €	-	5 295 251,96 €	9 019 250,00 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-8 343 800,28 €	-	-12 178 962,24 €	-20 522 762,52 €
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	-	-	338 040,00 €	338 040,00 €
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	526,51 €	227 439,59 €	-	227 966,10 €
Résultat de l'exercice	-	-	4 234 757,57 €	4 234 757,57 €
Acompte sur distribution	-	-	-2 905 324,61 €	-2 905 324,61 €
Résultat de l'exercice précédent	1 973 737,12 €	-1 973 737,12 €	-	-
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	-1 079 948,21 €	1 746 297,53 €	-666 349,32 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	55 524 313,18 €	-	81 037 613,44 €	136 561 926,62 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Engagements donnés ⁽¹⁾	36 585 396,82 €	1 864 924,00 €
Engagements reçus ⁽²⁾	37 053 891,74 €	1 953 563,08 €

⁽¹⁾ Engagements donnés pour :

- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers (114 924,00 €),
- la plateforme logistique située à Troyes (1 025 520,00 €),
- le retail park situé à Hautmont, près de Maubeuge (2 434 200,00 €),
- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Lille (4 608 000,00 €), et
- l'ensemble immobilier de bureaux et les emplacements de parking situés à Lyon (28 402 752,82 €).

⁽²⁾ Engagements reçus pour :

- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers (114 924,00 €),
- la plateforme logistique située à Troyes (1 025 520,00 €),
- le retail park situé à Hautmont, près de Maubeuge (2 434 200,00 €),
- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Lille (4 608 000,00 €),
- l'ensemble immobilier de bureaux et les emplacements de parking situés à Lyon (28 402 752,82 €), et
- les cautions bancaires reçues des locataires sur les immeubles situés à Angers, Bayonne, Beaune, Bourges, Castelnau d'Estrétefonds, Le Havre et Troyes (468 494,92 €).

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2019	Exercice 2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	4 771 123,63 €	2 295 899,40 €
Charges facturées	562 525,49 €	248 043,37 €
Reprises de provisions	22 120,00 €	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	5 355 769,12 €	2 543 942,77 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	562 525,49 €	248 043,37 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	57 900,00 €	24 680,00 €
Autres charges immobilières	28 240,33 €	21 927,82 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	648 665,82 €	294 651,19 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 707 103,30 €	2 249 291,58 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres produits d'exploitation	70 789,95 €	37 678,75 €
Transferts de charges d'exploitation	12 178 962,24 €	5 384 221,00 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	12 249 752,19 €	5 421 899,75 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	9 210 893,85 €	4 227 438,38 €
Charges d'exploitation	3 484 491,22 €	1 382 302,46 €
Diverses charges d'exploitation	12,47 €	2,65 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	28 359,12 €	28 359,12 €
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	12 723 756,66 €	5 638 102,61 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-474 004,47 €	-216 202,86 €
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	83 308,74 €	25 657,53 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	83 308,74 €	25 657,53 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	81 650,00 €	85 009,13 €
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	81 650,00 €	85 009,13 €
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II	1 658,74 €	-59 351,60 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00 €	0,00 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00 €	0,00 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	0,00 €	0,00 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 234 757,57 €	1 973 737,12 €

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.

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 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 8 760 467,93 € en 2019 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 3 417 793,27 € en 2019 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre**, s'élevant à 701,04 € en 2019 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2019).

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 2019 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT						
Angers 10/12 rue Fulton	12-mai-16	4 144 m ²	9 741 135,00 €	107 733,02 €	9 848 868,02 €	10 375 200,00 €
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	145 m ²	835 000,00 €	-	835 000,00 €	910 000,00 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	92 m ²	423 000,00 €	-	423 000,00 €	525 000,00 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	445 m ²	1 379 500,00 €	-	1 379 500,00 €	1 680 000,00 €
Dijon 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	302 m ²	1 914 500,00 €	-	1 914 500,00 €	2 150 000,00 €
Le Havre 34 avenue René Coty	30-juin-2017	264 m ²	1 229 000,00 €	-	1 229 000,00 €	1 280 000,00 €
Saint-Nazaire Centre République	30-juin-2017	276 m ²	1 005 046,00 €	-	1 005 046,00 €	1 010 000,00 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	75 m ²	2 350 000,00 €	-	2 350 000,00 €	2 850 000,00 €
Toulouse Impasse de Borderouge	20-déc-2017	3 447 m ²	11 987 830,88 €	49 993,61 €	12 037 824,49 €	13 650 000,00 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m ²	9 850 000,00 €	-	9 850 000,00 €	11 130 000,00 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	37 m ²	1 600 000,00 €	-	1 600 000,00 €	1 900 000,00 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	71 m ²	1 400 000,00 €	-	1 400 000,00 €	1 780 000,00 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	809 m ²	1 877 500,00 €	-	1 877 500,00 €	2 350 000,00 €
Metz - 34 rue des Clercs et 1 En Bonne Ruelle	20-déc-2018	340 m ²	4 156 000,00 €	-	4 156 000,00 €	5 020 000,00 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	46 m ²	1 690 000,00 €	-	1 690 000,00 €	1 900 000,00 €
Grandchamp-des-Fontaines (Nantes) 6 rue Olivier de Serres	12-juin-2019	20 179 m ²	11 330 000,00 €	-	11 330 000,00 €	12 140 000,00 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs ⁽²⁾	17-juil-2019	36 823 m ²	16 237 400,00 €	-	16 237 400,00 €	16 416 000,00 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	322 m ²	3 700 000,00 €	-	3 700 000,00 €	3 600 000,00 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m ²	14 000 000,00 €	-	14 000 000,00 €	15 460 000,00 €
Aix-en-Provence 1/3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	203 m ²	6 690 000,00 €	-	6 690 000,00 €	6 670 000,00 €
Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse) 6 avenue de l'Europe	19-déc-2019	6 862 m ²	7 999 885,00 €	-	7 999 885,00 €	9 400 000,00 €
TOTAL		121 908 m²	111 395 796,88 €	157 726,63 €	111 553 523,51 €	122 196 200,00 €
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT						
Hautmont (Maubeuge) Boulevard John Cockerill ⁽³⁾	14-oct-2019	4 034 m ²	2 028 500,00 €	4 389,24 €	2 032 889,24 €	2 028 500,00 €
Villeneuve d'Ascq Lieudit "La Voie Perdue" ⁽³⁾	6-déc-2019	2 884 m ²	5 760 000,00 €	998,40 €	5 760 998,40 €	5 760 000,00 €
TOTAL		6 918 m²	7 788 500,00 €	5 387,64 €	7 793 887,64 €	7 788 500,00 €

⁽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)

⁽³⁾ Acquisition en VEFA réalisée fin décembre 2019 non prise en compte dans la campagne d'expertise 2019 de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France. Surfaces prévisionnelles.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	Exercice 2018	Acquisitions 2019	Virements de poste à poste 2019	Cessions 2019	Exercice 2019
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	50 497 665,84 €	45 503 457,67 €	16 237 400,00 €	-685 000,00 €	111 553 523,51 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	24 031 287,64 €	-16 237 400,00 €	-	7 793 887,64 €
Autres	1 092,32 €	1 156,34 €	-	-336,37 €	1 912,29 €
TOTAL	50 498 758,16 €	69 535 901,65 €	0,00 €	-685 336,37 €	119 349 323,44 €

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31 décembre 2019, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune provision pour risques et charges.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Au 31 décembre 2019, la SCPI **Affinités Pierre** a constitué une provision pour gros entretien d'un montant de 57 420 € HT.

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	6 455 081,64 €	2 983 050,42 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	2 305 386,29 €	1 065 375,15 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	450 425,92 €	179 012,81 €
TOTAL DES COMMISSIONS	9 210 893,85 €	4 227 438,38 €

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2019	Exercice 2018
Créances locataires		
Créances locataires	189 274,98 €	104 945,71 €
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	189 274,98 €	104 945,71 €
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	579,74 €	-
Etat et autres collectivités	1 856 425,69 €	600 433,29 €
Syndics	-	2 530,78 €
Autres débiteurs	20 033 221,01 €	259 832,80 €
Charges constatées d'avance	148,70 €	240,25 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES	21 890 375,14 €	863 037,12 €

	Exercice 2018	Dotation de l'exercice 2019	Reprise de l'exercice 2019	Exercice 2019
Evolution des dépréciations	-	-	-	-
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	-	-	-	-

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Mouvements 2019
Commissions de souscription	8 760 467,93 €
Frais constitution et frais augmentation capital	701,04 €
Honoraires notaire sur acquisitions	3 417 793,27 €
TOTAL	12 178 962,24 €

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts	7 113 835,14 €	7 100 000,00 €
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	7 113 835,14 €	7 100 000,00 €
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	1 366 008,74 €	661 315,62 €
Locataires créditeurs	353 571,13 €	394 073,73 €
Fournisseurs et comptes rattachés	1 045 429,70 €	1 515 708,71 €
Etats et autres collectivités	0,00 €	2 758,29 €
Autres créditeurs	21 883,74 €	5 763,13 €
Produits constatés d'avance	234 842,33 €	33 189,52 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	1 655 726,90 €	1 951 493,38 €

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>	-	7 100 000,00 €	-	7 100 000,00 €
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 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	7 100 000,00 €	7 100 000,00 €
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 2019
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	8 760 467,93 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	450 425,92 €



40 La Canebière - Marseille

V - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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 (« SCPI ») **Affinités Pierre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 5 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note 2 de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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 de la société de gestion arrêté le 5 mai 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 de placement immobilier 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 13 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES 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 2019, la commission de gestion s'élève à 450 425,92 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 2019, la commission de souscription de parts s'élève à 8 760 467,93 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 2019.

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 2019.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2020

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Fabrice Bricker



6 avenue de l'Europe - Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse)

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 2019, conformément aux dispositions à l'article R. 214-144 du Code Monétaire et Financier.

Afin de faciliter notre mission d'assistance, la Société de Gestion nous a communiqué l'ensemble des informations nécessaires à notre compréhension.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois, au cours de l'exercice 2019 aux dates et sur les ordres du jour suivants :

- Le 6 mars 2019, à l'effet de délibérer sur la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- Le 6 juin 2019, à l'effet de délibérer sur l'ouverture de la quatrième augmentation de capital et des modifications statutaires ;
- Le 21 octobre 2019, à l'effet de délibérer :
 1. sur la cooptation d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance, suite à la démission de Monsieur Christian Bouthié, la nomination de la SCI 9 Malesherbes en remplacement a été votée,
 2. sur la nomination du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Michel Cattin.

Au cours de notre réunion du 13 mai 2020, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'évolution et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumises.

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au cours de l'Assemblée Générale du 27 juin 2019 la prime d'émission a été revalorisée à 50 euros (contre 47 euros). Notre SCPI est en cours de collecte sur sa quatrième augmentation de capital.

Au 31 décembre 2019, le capital social est composé de 630 385 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune. Le capital social hors prime d'émission s'élève par conséquent :

- En nominal, hors prime d'émission, à 126 077 000 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 157 596 250 €.

A la date d'émission du rapport, il reste 287 155 parts à collecter pour clôturer la quatrième augmentation de capital de 120 000 000 € de valeur nominale.

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 2^{ème} trimestre 2020 sur le 3^{ème} trimestre 2020, notamment pour certains commerces détenus par la SCPI.

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. L'acquisition des premières plateformes de logistique et le renforcement des typologies bureaux et commerces s'inscrivent fidèlement dans la politique d'investissement et de diversification de la SCPI.

Les acquisitions de 2019 sont situées :

- À Paris 4^{ème}, louée à l'enseigne *Hero Seven* (commerces) ;
- À proximité de Nantes, louée au *Groupe LDLC* (logistique) ;
- À proximité de Troyes, louée à *Logtex* (logistique) ;
- À Marseille, sur l'artère de la Canebière, louée à *SFR* (commerces) ;
- À proximité de Lille, louée à des logisticiens (logistique) ;
- À Aix-en-Provence, louée à *le coq sportif* et *One Step* (commerces) ;
- À Maubeuge, loué à *Babou* et *Jysk* (commerces),
- À Lille, louée à *McCain* (bureaux) ;
- À proximité de Toulouse, louée à *GEFCO France* (logistique) ;
- À Lyon, louée à *Cardinal Workside* (bureaux).

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet de sa quatrième expertise immobilière le 31 décembre 2019 par son expert externe en évaluation, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La valeur du patrimoine (hors droits) résultant des expertises réalisées s'élève à 129 984 700 € (contre 55 469 000 € en 2018) au 31 décembre 2019, comparée à une valeur bilantielle de 119 347 411,15 €. Une plus-value latente peut être constatée à la clôture de l'exercice 2019.

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 2019 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 : 136 561 926,62 €, soit 216,63 € par part,
- La valeur de réalisation : 147 199 215,47 €, soit 233,51 € par part,
- La valeur de reconstitution : 168 359 329,02 €, soit 267,07 € par part.

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

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Notre Conseil de Surveillance du 13 mai 2020 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 4 234 757,57 €. Au titre de l'exercice 2019, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
25 avril 2019	3,10
30 juillet 2019	3,10
28 octobre 2019	2,95
30 janvier 2020	3,87*
TOTAL	13,02

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

Après prélèvement sur le poste report à nouveau d'un montant de 188 554,99 €, et d'une distribution, hors plus-value sur cession d'actifs immobiliers, s'élevant à 4 423 312,56 €, le solde de 39 411,11 € pourrait être affecté au report à nouveau.

La distribution de plus-values immobilières intervenues lors du quatrième acompte s'élève à 338 040,00 €. Le Conseil de Surveillance a approuvé cette affectation.

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

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement font l'objet d'un rapport de notre 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

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 mai 2020 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans son ensemble.

Le Conseil de Surveillance prend acte que, compte tenu du contexte de crise sanitaire inédite, l'Assemblée Générale Ordinaire ne sera pas ouverte au public pour des raisons de sécurité et que la participation des associés se fera par consultation écrite.

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

Groupama Gan
REIM

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (1/2)

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de 4 234 757,57 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte que le capital social hors prime d'émission s'élève au 31 décembre 2019 à 126 077 000 €.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décide d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice 2019 s'élevant à 4 234 757,57 €, comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2019 :	4 234 757,57 €
■ Report à nouveau :	227 966,10 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2019 :	4 462 723,67 €

Il est proposé l'affectation suivante des sommes distribuables :

■ Dividendes :	4 423 312,56 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	39 411,11 €

Compte tenu des acomptes sur dividendes déjà versés au titre de l'exercice 2019 pour un montant de 4 423 312,56 €, soit :

- 757 385,44 € le 25 avril 2019,
- 922 253,17 € le 30 juillet 2019,
- 1 225 686,00 € le 28 octobre 2019, et
- 1 517 987,95 € le 30 janvier 2020.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur de 338 040,00 €.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2/2)

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu, de 59 369,00 € sur l'exercice 2019.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, et après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion :

- La valeur comptable : 136 561 926,62 €, soit 216,63 € par part,
- La valeur de réalisation : 147 199 215,47 €, soit 233,51 € par part,
- La valeur de reconstitution : 168 359 329,02 €, soit 267,07 € par part.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat des membres en fonction.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide 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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne 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.



1/3 rue des Chapeliers - Aix-en-Provence

VII - PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1 - GROUPAMA GAN REIM

2 - CONTRÔLE INTERNE

L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE SCPI

GROUPAMA GAN REIM PROPOSE LA STRUCTURATION ET LE DÉVELOPPEMENT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR LE COMPTE D'UNE CLIENTÈLE D'INVESTISSEURS DIVERSIFIÉE

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en décembre 2014, sous le numéro GP 14000046, qui structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

Groupama Gan REIM n'est pas engagée dans la définition et la mise en œuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements des FIA sous gestion. Cependant, la recherche d'actifs disposant de certifications et de labels est privilégiée.

RÉMUNÉRATIONS

Conformément à l'article 22, e) et f) de la Directive 2011/61/UE, nous vous présentons les rémunérations versées par Groupama Gan REIM.

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019		
Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	17	875 474,20 €
Rémunération variable	10	229 767,00 €
TOTAL		1 105 241,20 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES	
Cadres supérieurs	Montant
Cadres supérieurs	1 007 372,00 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	0,00 €
TOTAL	1 007 372,00 €

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)

Conformément à la Directive 2011/61/UE, nous vous informons des rémunérations versées à Groupama Immobilier dans le cadre de la recherche d'investissement ainsi que du property management. Pour mémoire, nous rappelons qu'il ne s'agit pas de frais supplémentaires supportés par votre SCPI, en effet :

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

Ces rémunérations reversées par la Société de Gestion de Portefeuille sont strictement encadrées par des conventions. Les frais communiqués dans le tableau ci-dessous sont les frais réglés sur l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SOCIÉTÉ	DATE DE SIGNATURE DU CONTRAT	MONTANT DES FRAIS 2019
Groupama Immobilier (Property Management)	12 mai 2016	293 715,00 €
Groupama Immobilier (Investment Management)	12 juillet 2016	419 851,00 €

SOUSCRIPTION AU CAPITAL D'AFFINITÉS PIERRE DES COLLABORATEURS DU GROUPE GROUPAMA ET DE GROUPAMA GAN REIM

Groupama Gan REIM vous informe que les collaborateurs du Groupe Groupama, ainsi que les collaborateurs de Groupama Gan REIM sont autorisés à souscrire au capital de votre SCPI.

Les conditions de souscription des collaborateurs de Groupama Gan REIM et de Groupama Immobilier sont strictement encadrées par des conditions contraignantes, notamment de détentions minimales, avec des fenêtres de tir à l'entrée et à la sortie. Ces conditions sont suivies par le Président et le Contrôle Interne de Groupama Gan REIM.

LES DISPOSITIFS DE CONTRÔLE INTERNE

LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Les responsables de services et opérationnels pour le contrôle de premier niveau. Le RCCI (Responsable du contrôle et de la conformité interne) est rattaché au Président afin de garantir l'indépendance de sa mission conformément à l'article 313-3 du règlement général de l'AMF, pour le contrôle de deuxième niveau. Les reportings et audit Groupe pour le contrôle de troisième niveau.

LES RÉFÉRENCES LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

- La Société de Gestion de portefeuille est soumise à un ensemble de dispositions légales et réglementaires d'application stricte visant notamment le contrôle interne :
 - Livre III et IV du Règlement de l'Autorité des marchés financiers ;
 - Procédures, instruction, règlement intérieur, et code déontologiques définis par la Société de Gestion pour l'exercice de son activité ;
 - Règles déontologique des associations professionnelles dont elle est membre, ainsi que celles du Groupe.

LE PÉRIMÈTRE DU CONTRÔLE INTERNE

- La Société de Gestion de portefeuille, Groupama Gan Reim a reçu l'agrément n° GP 14000046 de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2014. 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.
- Les principes d'organisation du contrôle et de la conformité internes sont :
 - « **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.

- **Définition claire des responsabilités** : Les pouvoirs et tâches des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de description de tâches et/ou de fonctions, de délégations respectant le principe de séparation des tâches.
- **Dispositif de gestion des risques** : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- **Existence d'un référentiel 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. Les procédures et instructions sont mises à jour régulièrement et communiquées à chaque nouveau collaborateur.
- **PCA** : le plan de continuation d'activité testé est opérationnel.

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

- Le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) pilote le contrôle interne. Le RCCI veille à la cohérence et à l'efficacité du contrôle interne et particulièrement à assurer :
 - La conformité aux lois et règlements ;
 - L'application des instructions données par la direction générale ;
 - L'efficacité des processus internes à la société ;
 - La fiabilité des informations.
- En outre, le dispositif de contrôle conformité est organisé autour des thématiques suivantes :
 - Prévention du blanchiment des capitaux et de la lutte contre le financement du terrorisme ;
 - Primauté de l'intérêt du client ;
 - Prévention et gestion des conflits d'intérêts ;
 - Identification et gestion des risques ;
 - Suivi renforcé des prestations externalisées ;
 - L'éthique professionnelle.



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