

# RAPPORT ANNUEL 2017

Groupama Gan  
**REIM**

**AFFINITÉS PIERRE**  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER





## BILAN 2017 ET PERSPECTIVES 2018

*Jean-François Houdeau*  
*Directeur général, Groupama Gan REIM*

"**C**réée le 30 décembre 2015, la SCPI **Affinités Pierre** clôture son second exercice comptable avec la satisfaction d'avoir atteint les objectifs fixés en début d'année 2017.

Après une première augmentation de capital de 11,1 M€ totalement souscrite le 15 mai 2017 au prix de 240 € par part, la SCPI **Affinités Pierre** a ouvert, le 9 juin 2017, une seconde augmentation de capital pour un montant à souscrire de 24,2 M€ au prix de 242 € par part. L'évolution du prix de la part traduit la prise de valeur (+0,8 %) des premiers investissements immobiliers réalisés par l'équipe de gestion de Groupama Gan REIM en adéquation avec la démarche de valorisation du capital investi dans laquelle la SCPI **Affinités Pierre** est inscrite.

Dans ce contexte capitalistique, la collecte 2017 s'est établie à 13,9 M€ et a permis à la SCPI **Affinités Pierre** de poursuivre ses investissements immobiliers :

- en janvier 2017, l'acquisition, pour 739 K€, d'une boutique située rue Gustave Courbet à Paris 16<sup>ème</sup> et louée à Fusalp,
- en juin 2017, l'acquisition, pour 5,9 M€, d'un portefeuille de quatre commerces situés à Beaune, Dijon, Le Havre et Saint-Nazaire et loués aux enseignes Etam et Mango,
- en septembre 2017, l'acquisition, pour 2,5 M€, d'une boutique située rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup> et louée à IKKS Junior,
- et enfin, en décembre 2017, l'acquisition en VEFA, pour 11,2 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux loué au Conseil Départemental de la Haute-Garonne et à Poste Immo sur la base de baux d'une durée ferme de 9 années.

Avec la mise en place, le 30 octobre 2017, d'un emprunt immobilier de près de 7,1 M€ au taux de 1,15 %, les transactions réalisées en 2017 sont particulièrement structurantes pour le portefeuille de la SCPI **Affinités Pierre**. Ces actifs immobiliers bénéficient d'emplacements de qualité et sont loués à des enseignes de référence sur la base de baux fermes de longue durée.

Diversifiée d'un point de vue géographique et sectoriel, affichant un taux d'occupation financier de 100 % et bénéficiant d'un échéancier locatif aux maturités longues, la SCPI **Affinités Pierre** dispose d'un portefeuille d'actifs ayant permis aux porteurs de parts de percevoir en 2017 un premier dividende annuel de 10,08 €, soit un TDVM de 4,18 %.

Pour l'année 2018, la SCPI **Affinités Pierre** prévoit de procéder à une troisième augmentation de capital pour financer les opportunités d'investissement d'ores et déjà identifiées, notamment en logistique, qui auront un impact positif sur le rendement. Ces actions traduiront à nouveau la volonté de la SCPI **Affinités Pierre** à développer un portefeuille cohérent d'actifs immobiliers tertiaires."

## I SCPI AFFINITÉS PIERRE

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

## II CONJONCTURE ET MARCHÉS 2017

Contexte de marchés	11
Marchés immobiliers	12

## III RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	14
Investissements	16
Patrimoine	20
Résultats & Évènements post-clôture	22

## IV ÉTATS FINANCIERS 2017

Comptes 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





# 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, **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, **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.
- **Affinités Pierre** s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'expositions sectorielle et géographique.
- **Affinités Pierre** peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 50% du montant des investissements.
- **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 d'**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](http://www.groupamagan-reim.fr), sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière d'**Affinités Pierre**.



# STRATÉGIE

## 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 d'**Affinités Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.





## 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](http://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 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

# DIRECTION ET CONTRÔLE



SCPI

AFFINITÉS PIERRE

Groupama Gan  
**REIM**

**caceis**  
BANK

 **BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

  
**pwc**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### ■ Membres

- Madame Laetitia GEORGE
- Monsieur Claude LAMBERT
- Monsieur Guillaume VALARCHER
- SCI GAN FONCIER, représentée par Madame Astrid WEILL
- SCI 1 BIS AVENUE FOCH, représentée par Madame Valérie GENTHIAL
- SCI 3 ROSSINI, représentée par Monsieur Jean CARRIERE
- SCI 9 MALESHERBES, représentée par Madame Evelyne DROUET

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### ■ Groupama Gan REIM

21 bis, rue Lord Byron - 75008 Paris

### ■ Directeur général

M. Jean-François HOUDEAU

## 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

# CARACTÉRISTIQUES

**Date de création** : 30 décembre 2015

**Forme juridique** : SCPI à capital fixe

**Visa AMF** : n°17-15 du 19 mai 2017

**Souscription minimum** : 5 parts

**Prime d'émission** : 42 € pour une valeur nominale de 200 €

**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 24,20 € TTC par part

**Délai de jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription des parts

**Cession des parts** : sur le marché secondaire ou de gré à gré



1 2 3  
UN DEUX TROIS



# CONJONCTURE ET MARCHÉS 2017

1 - CONTEXTE DE  
MARCHÉS

2 - MARCHÉS  
IMMOBILIERS



# ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



## Croissance

**+1,90 %**

La croissance économique française s'établit à 1,90%, contre 1,10% en 2016, dans un environnement international qui paraissait incertain et qui s'est finalement révélé stable et dynamique.

## OAT 10 ans

**0,79 %**

Fin 2017, le taux de l'OAT à 10 ans (obligation émise par l'État français) s'établit à 0,79%, en hausse de seulement 10 points de base sur un an, l'intervention de la Banque Centrale Européenne (BCE) ayant donc continué à produire ses effets modérateurs sur les taux d'intérêts des pays de l'Union Européenne.

## Inflation

**+1,00 %**

L'augmentation des prix de l'énergie, en ce compris la fiscalité sur les carburants, et la hausse des prix des transports et des services de santé ont contribué à une progression de l'inflation entre 2016 (0,2%) et 2017 (1,0%).

# MARCHÉS FINANCIERS



La BCE a maintenu son taux central, principal baromètre du crédit dans la zone euro, à 0,00%, malgré une anticipation des opérateurs pour un relèvement progressif qui n'est donc pas intervenu.

## Taux BCE

**0,00 %**

L'indice CAC 40 enregistre une progression annuelle historique de 9,26%, contre 4,86% en 2016. Le secteur du luxe, notamment Kering et LVMH, affiche les performances les plus remarquables, suivi par les secteurs de l'aéronautique et des nouvelles technologies.

## CAC 40

**+9,26 %**

Dans un contexte de taux réel négatif, le maintien du taux du Livret A à 0,75% a eu pour effet de doper la collecte annuelle à 10,24 milliards d'euros, à comparer à 1,75 milliards d'euros en 2016.

## Livret A

**0,75 %**

# MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



## Investissement

**26 Mds€**

Les investissements en immobilier d'entreprise en France s'inscrivent en recul d'environ 16% (31 milliards d'euros en 2016), dans un marché caractérisé par l'érosion général des taux de rendement.

## Part des investissements réalisés en Île-de-France

**72 %**

La région Île-de-France concentre très largement les investissements réalisés en immobilier d'entreprise malgré l'accentuation du phénomène de métropolisation.

## Part des Investisseurs nationaux dans le marché intérieur

**62 %**

L'attrait du marché français pour les investisseurs étrangers se confirme puisque leur part progresse de près de 10 points, engendrant une baisse mécanique de la part des investisseurs nationaux (71% en 2016 à 62% en 2017).

### BUREAUX



# 19,0<sup>Mds€</sup>

#### Investissement

Le marché immobilier français de l'investissement en bureaux s'inscrit en hausse d'environ 5,5% par rapport à 2016 (18 milliards d'euros).

# 3,00%

#### Rendement prime

Les taux de rendement prime des bureaux ont poursuivi leur baisse pour s'établir à 3,00% à Paris QCA, à 3,90% à Lyon, à 5,10% à Bordeaux et à 5,20% à Marseille.

# 2,6<sup>Mm<sup>2</sup></sup>

#### Demande placée

La demande placée en Ile-de-France s'inscrit en progression de 8,3% par rapport à 2016 (2,4 millions de m<sup>2</sup>).

### COMMERCES



# 3,7<sup>Mds€</sup>

#### Investissement

Le marché immobilier français de l'investissement en commerces enregistre une nouvelle baisse de 30%.

# 2,25%

#### Rendement prime

Les taux de rendement prime des commerces ont poursuivi leur compression pour s'établir à 2,25% à Paris (2,75% en 2016), et à 4,25% en moyenne pour les centres commerciaux en France (4,20% en 2016).

# 5,5<sup>Mm<sup>2</sup></sup>

#### Surfaces commerciales autorisées

Le volume total des surfaces commerciales autorisées en France enregistre une nouvelle hausse (5,5%) après une année 2016 en progression de 21%.

### ENTREPÔTS / LOGISTIQUE



# 3,4<sup>Mds€</sup>

#### Investissement

L'investissement en logistique en France affiche un record historique avec un volume qui a doublé par rapport à 2016.

# 5,00%

#### Rendement prime

Les taux de rendement prime des actifs de logistique ont enregistré une nouvelle érosion de 50 points de base par rapport à 2016.

# 3,6<sup>Mm<sup>2</sup></sup>

#### Demande placée

La demande placée en France progresse de plus de 12% (3,2 millions de m<sup>2</sup> en 2016).

The image shows the exterior of a Fusalp store. The brand name 'fusalp' is mounted on the dark grey frame above the entrance. The entrance consists of a central glass door and two large glass windows on either side. The left window displays several ski jackets hanging on a rack, with French text overlaid. The right window features a mannequin dressed in a bright yellow ski suit and helmet, holding a pair of skis. The interior of the store is visible through the glass, showing more clothing and a clean, modern layout. A semi-transparent dark red banner is positioned at the bottom of the image, containing the title 'RAPPORT DE GESTION' and a list of four sections: '1 - FAITS MARQUANTS', '2 - INVESTISSEMENTS', '3 - PATRIMOINE', and '4 - RÉSULTATS'.

fusalp

Depuis sa création en 1952, Fusalp révolutionne le vêtement de ski en réalisant le premier fuseau technique porté par les équipes de France des années 60. C'est le 'maître des Alpes' qui donne son nom à la marque fondée par une équipe de tailleurs. Depuis sa création, la marque allie une technique unique, une élégance

française et le gage d'une ligne élancée que sportive. C'est ce que l'on peut appeler performance et confort sans sacrifier style et la coupe. A travers ses produits la marque Fusalp célèbre l'art du mouvement. Un art qui inspire de la pratique du ski pour offrir un style de vie contemporain.

## RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS  
2 - INVESTISSEMENTS

3 - PATRIMOINE  
4 - RÉSULTATS



# FAITS MARQUANTS

## Investissement

Acquisition, le 31 janvier 2017, d'un commerce situé rue Gustave Courbet à Paris 16<sup>ème</sup> et loué à Fusalp

Investissement <sup>(1)</sup>

**739K€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**6,5%**



## Investissement

Acquisition, le 26 septembre 2017, d'un commerce situé rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup> et loué à IKKS Junior

Investissement <sup>(1)</sup>

**2,5M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**4,0%**

**IKKS**  
JUNIOR



<sup>(1)</sup> 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.



# FAITS MARQUANTS



## Investissement

Acquisition, le 30 juin 2017, d'un portefeuille de quatre commerces situés à Beaune, Dijon, Le Havre et Saint-Nazaire, et loués aux enseignes Etam et Mango

Investissement <sup>(1)</sup>

**5,9M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**5,6%**

*Etam* **MANGO**



## Investissement

Acquisition, le 20 décembre 2017, d'un ensemble immobilier de bureaux à Toulouse et loué principalement au Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Investissement <sup>(1)</sup>

**11,2M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**6,6%**



<sup>(1)</sup> 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.

# COMMERCES



La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 31 janvier 2017, rue Gustave Courbet à Paris 16<sup>ème</sup>, un commerce loué à **Fusalp**.

Situé sur l'artère commerçante de la rue Gustave Courbet, au cœur du 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'actif bénéficie d'une exposition commerciale privilégiée.

Investissement <sup>(1)</sup>

**739K€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**6,5%**

Expertise <sup>(2)</sup>

**1,2M€**



« Après l'acquisition, en septembre 2016, d'un portefeuille de deux commerces à Bourges et à Bayonne, la SCPI **Affinités Pierre** poursuit ses investissements en se positionnant sur des localisations commerciales stratégiques, occupées par des enseignes de référence et affichant une rentabilité immédiate et très satisfaisante. »

**Victor Pinto**, Responsable de la gestion de portefeuilles, Groupama Gan REIM

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Au 31 décembre 2017, la valeur vénale de l'actif s'établit à 1 230 000 € acte en main.

# COMMERCES



BEAUNE



LE HAVRE



DIJON



SAINT-NAZAIRE

La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 30 juin 2017, un portefeuille de quatre commerces situés à Beaune, Dijon, Le Havre et Saint-Nazaire et loués aux enseignes **Etam** et **Mango**.

Situés sur les artères commerçantes, au cœur des centres-villes, les actifs bénéficient d'une exposition commerciale qualitative.

Investissement <sup>(1)</sup>

5,9M€

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

5,6%

Expertise <sup>(2)</sup>

6,3M€

MANGO

Etam



« La SCPI **Affinités Pierre** démontre à nouveau sa capacité à se positionner en gré à gré sur une transaction qui lui permet d'étendre un peu plus son maillage territorial et sectoriel en France. »

**Miguel Gomes**, Gérant de portefeuilles immobiliers, Groupama Gan REIM

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Au 31 décembre 2017, les valeurs vénale des commerces situés à Beaune, Dijon, Le Havre et Saint-Nazaire s'établissent respectivement à 1 700 000 €, 2 240 000 €, 1 310 000 € et 1 080 000 €, soit un total de 6 330 000 € acte en main.

# COMMERCES



La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 26 septembre 2017, rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup>, un commerce loué à **IKKS Junior**.

Situé sur l'artère commerçante de la rue du Four, au cœur du 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, l'actif bénéficie d'une exposition commerciale privilégiée.

Investissement <sup>(1)</sup>

**2,5M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>

**4,0%**

Expertise <sup>(2)</sup>

**2,9M€**

**IKKS**  
**JUNIOR**



« Après l'acquisition, fin janvier 2017, de la boutique Fusalp, rue Gustave Courbet dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement, la SCPI **Affinités Pierre** renforce son portefeuille de boutiques parisiennes caractérisées par des localisations commerciales de qualité et occupées par des enseignes de référence. »

**Alexandre Hamon**, Responsable de l'investissement, Groupama Gan REIM

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Au 31 décembre 2017, la valeur vénale de l'actif s'établit à 2 850 000 € acte en main.



# BUREAUX



La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 20 décembre 2017, en VEFA<sup>(1)</sup>, un ensemble immobilier de bureaux de près de 3 500 m<sup>2</sup> situé au cœur du quartier d'affaires Toulouse - Borderouge.

Développé par GA Smart Building et loué principalement au **Conseil Départemental de la Haute-Garonne**, sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années, l'actif, qui sera livré en février 2018, disposera de la certification HQE "Très Bon".

Investissement <sup>(2)</sup>

11,2M€

Rendement locatif <sup>(2)</sup>

6,6%

Confidentiel  
31%


69%



« Après l'acquisition, en septembre 2017, d'un commerce à Paris, la SCPI **Affinités Pierre** poursuit ses investissements dans la logique de diversification géographique et sectorielle qui prévaut depuis sa création. Groupama Gan REIM prouve à nouveau sa capacité à identifier des opportunités d'investissement qu'elle considère créatrices de valeur pérenne et responsable. »

**Jean-François Houdeau**, Directeur général, Groupama Gan REIM

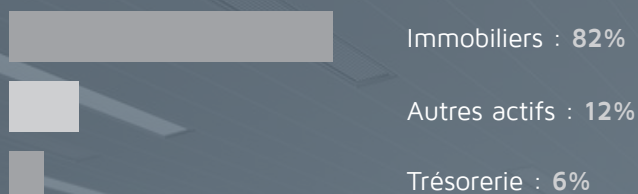
<sup>(1)</sup> Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

<sup>(2)</sup> 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.



## INDICATEURS CLÉS

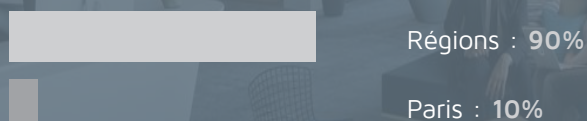
### RÉPARTITION DES ACTIFS



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER <sup>(1)</sup>



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>



### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER <sup>(2)</sup>



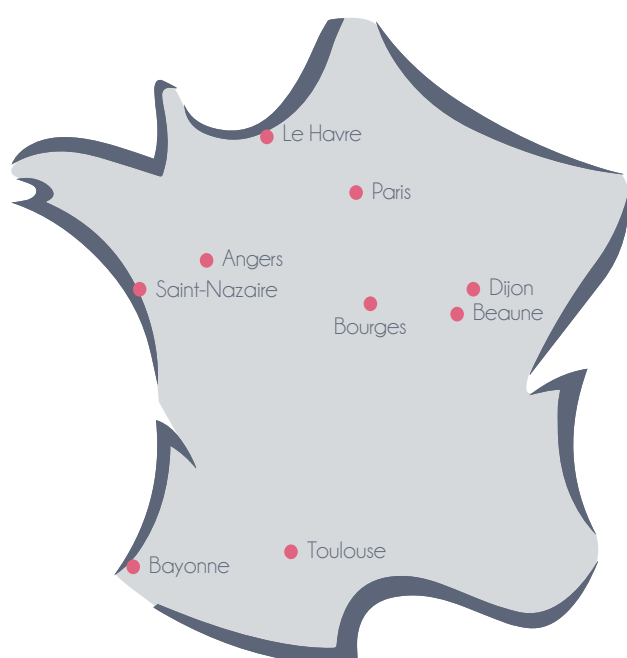
### RECETTES LOCATIVES

516 K€ au titre de l'année 2017



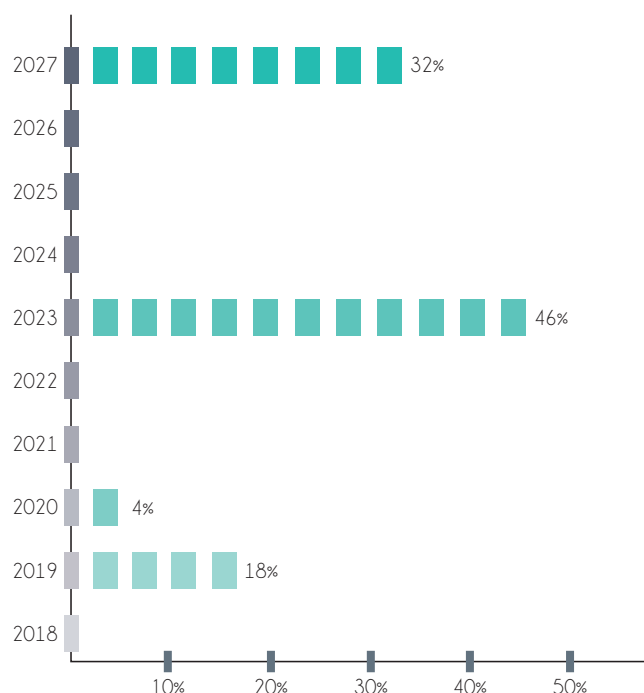
Hors taxes, du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2017

## LOCALISATION



## BAUX

Echéances fermes



<sup>(1)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant l'ensemble immobilier de bureaux situé à Toulouse acquis en VEFA

<sup>(2)</sup> Actifs immobiliers livrés

# VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Habitation	Divers
Paris	-	13%	-	-	-
Région parisienne	-	-	-	-	-
Province	63%	24%	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>63%</b>	<b>37%</b>	-	-	-

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).

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2016	Au cours de l'année 2017	Total au 31 décembre 2017
Fonds collectés	6 478 200,00 €	13 880 592,00 €	20 358 792,00 €
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers : emprunts	-	9 015 400,00 €	9 015 400,00 €
- commission de souscription	-563 844,00 €	-1 318 656,24 €	-1 882 500,24 €
- achat d'immeubles	-1 258 000,00 €	-21 016 110,04 €	-22 274 110,04 €
- frais d'acquisition	-88 887,35 €	-976 577,12 €	-1 065 464,47 €
- divers : frais bancaires	-9 150,00 €	-	-9 150,00 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	-1 126,48 €	-1 338,09 €	-2 464,57 €
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>4 557 192,17 €</b>	<b>-416 689,49 €</b>	<b>4 140 502,68 €</b>

## CESSIONS

Aucune cession d'actifs immobiliers n'a été réalisée sur l'année 2017.

## GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Sur l'année 2017, le patrimoine immobilier de la SCPI **Affinités Pierre** n'a pas été concerné par les événements suivants :

- Renouvellements, congés et relocations
- Créances douteuses et contentieux
- Gros entretien planifié et travaux immobilisés

### VALEURS CLÉS

Au 31 décembre 2017

#### ■ VALEUR COMPTABLE

Valeur comptable du patrimoine immobilier

Valeur nette des autres actifs et passifs

MONTANT  
GLOBAL

17 622 407,19 €

28 593 510,04 €

-10 971 102,85 €

MONTANT  
PAR PART

207,87 €

#### ■ VALEUR DE RÉALISATION

Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)

Valeur nette des autres actifs et passifs

19 204 797,15 €

30 175 900,00 €

-10 971 102,85 €

226,54 €

#### ■ VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation

- Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)

- Valeur nette des autres actifs et passifs

Frais de constitution du patrimoine immobilier

22 248 434,39 €

19 204 797,15 €

30 175 900,00 €

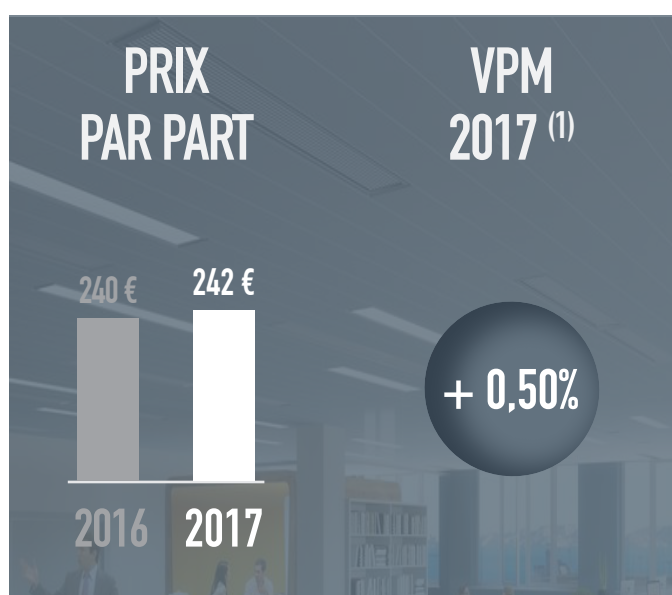
-10 971 102,85 €

3 043 637,24 €

262,44 €

<sup>(1)</sup> 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



<sup>(1)</sup> 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

<sup>(2)</sup> Part en pleine jouissance sur l'année 2017

<sup>(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup>

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>Revenus</b>				
Recettes locatives brutes	3,78 €	100,00%	10,79 €	99,91%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-	-	-
Produits divers	-	-	0,01 €	0,09%
<b>Total revenus</b>	<b>3,78 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,80 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	-	-	-	-
Autre frais de gestion <sup>(2)</sup>	2,48 €	65,61%	0,57 €	5,28%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-	0,01 €	0,09%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>2,48 €</b>	<b>65,61%</b>	<b>0,58 €</b>	<b>5,37%</b>
Charges financières	-	-	0,27 €	2,50%
Amortissements nets				
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	-	-	0,08 €	0,74%
Provisions nettes				
- pour travaux	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,35 €</b>	<b>3,24%</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,48 €</b>	<b>65,61%</b>	<b>0,93 €</b>	<b>8,61%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>1,30 €</b>	<b>34,39%</b>	<b>9,87 €</b>	<b>91,39%</b>
Variation du report à nouveau	1,30 €	34,39%	-1,29 €	-11,94%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire non libératoire	-	-	10,08 €	93,33%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire non libératoire	-	-	10,08 €	93,33%

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance sur l'année 2017<sup>(2)</sup> Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	240,00 €	240,00 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	Non applicable	10,08 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(2)</sup>	Non applicable	4,18%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	1,30 €	0,01 €

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année<sup>(2)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année<sup>(3)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2017, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 16 955 200 € et une capitalisation de 20 515 792 € répartie entre 458 associés.

	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre	5 446 000,00 €	16 955 200,00 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	5 446 000,00 €	11 509 200,00 €
Nombre de parts au 31 décembre	27 230	84 776
Nombre d'associés au 31 décembre	128	458
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	400 464,00 €	971 641,44 €
Prix d'entrée au 31 décembre	240,00 €	242,00 €

# ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	0,00 %	0,00 %
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non applicable
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	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
Ratio d'endettement immobilier bancaire et non bancaire <sup>(1)</sup>	48,66%
<i>dont emprunts bancaires hypothécaires</i>	23,53%
<i>dont engagements en VEFA</i>	25,13%
Indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement <sup>(2)</sup>	1,91

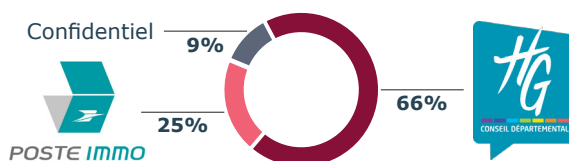
<sup>(1)</sup> Calculé sur la base de la valeur estimée du patrimoine hors droits et hors taxes

<sup>(2)</sup> 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



Livraison, au cœur du quartier d'affaires de Toulouse - Borderouge, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 3 500 m<sup>2</sup>



**CERTIFIÉ  
HQE**  
« TRÈS BON »

Le 14 février 2018, **Affinités Pierre** a pris livraison de l'immeuble de bureaux acquis en VEFA au cœur du quartier d'affaires de Toulouse - Borderouge et développé par GA Smart Building.

Loué au 2/3 au Conseil Départemental de la Haute-Garonne, l'immeuble accueillera également Poste Immo à compter de mai 2018 sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

MANGO

MANGO

# IV

## ÉTATS FINANCIERS 2017

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES



## ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	19 274 110,04 €	20 856 500,00 €	1 258 000,00 €	1 370 000,00 €
Immobilisations en cours	9 319 400,00 €	9 319 400,00 €	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>28 593 510,04 €</b>	<b>30 175 900,00 €</b>	<b>1 258 000,00 €</b>	<b>1 370 000,00 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Autres immobilisations financières	544,75 €	544,75 €	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	27 075,26 €	27 075,26 €	2 757,21 €	2 757,21 €
Autres créances	4 176 700,81 €	4 176 700,81 €	337 856,06 €	337 856,06 €
<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	2 200 084,58 €	2 200 084,58 €	4 388 721,38 €	4 388 721,38 €
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>6 404 405,40 €</b>	<b>6 404 405,40 €</b>	<b>4 729 334,65 €</b>	<b>4 729 334,65 €</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-9 262 945,05 €	-9 262 945,05 €	-	-
Dettes d'exploitation	-648 426,36 €	-648 426,36 €	-164 496,53 €	-164 496,53 €
Dettes diverses	-7 601 101,97 €	-7 601 101,97 €	-	-
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-17 512 473,38 €</b>	<b>-17 512 473,38 €</b>	<b>-164 496,53 €</b>	<b>-164 496,53 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Autres comptes de régularisation	136 965,13 €	136 965,13 €	-	-
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>136 965,13 €</b>	<b>136 965,13 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>17 622 407,19 €</b>		<b>5 822 838,12 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>19 204 797,15 €</b>		<b>5 934 838,12 €</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 <sup>er</sup> janvier 2017	Affectation du résultat 2016	Mouvements 2017	Situation de clôture 31 décembre 2017
<b>Capital</b>	<b>5 446 000,00 €</b>	<b>-</b>	<b>11 509 200,00 €</b>	<b>16 955 200,00 €</b>
Capital souscrit	-	-	10 000 000,00 €	10 000 000,00 €
Capital en cours de souscription	5 446 000,00 €	-	1 509 200,00 €	6 955 200,00 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>369 192,17 €</b>	<b>-</b>	<b>74 820,55 €</b>	<b>444 012,72 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	-	-	1 943 000,00 €	1 943 000,00 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	1 032 200,00 €	-	428 392,00 €	1 460 592,00 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-663 007,83 €	-	-2 296 571,45 €	-2 959 579,28 €
<b>Ecart de réévaluation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>-</b>	<b>7 645,95 €</b>	<b>-7 645,95 €</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>469 676,29 €</b>	<b>469 676,29 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-246 481,82 €</b>	<b>-246 481,82 €</b>
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	<b>7 645,95 €</b>	<b>-7 645,95 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acompte sur distribution de l'exercice précédent</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 822 838,12 €</b>	<b>-</b>	<b>11 799 569,07 €</b>	<b>17 622 407,19 €</b>

# ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Engagements donnés <sup>(1)</sup>	2 548 140,00 €	11 492 400,00 €
Engagements reçus <sup>(2)</sup>	2 609 435,20 €	11 492 400,00 €

<sup>(1)</sup> Paiement du prix TTC convenu aux échéances définies sur les ensembles immobiliers de bureaux situés à Angers (5%) et Toulouse (15%)

<sup>(2)</sup> Engagements reçus relatifs aux acquisitions réalisées en VEFA (Angers et Toulouse) et cautions bancaires reçues des locataires sur les immeubles situés à Bayonne, Bourges, Beaune et Le Havre

## COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	516 370,62 €	22 173,92 €
Charges facturées	22 550,84 €	2 847,01 €
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>538 921,46 €</b>	<b>25 020,93 €</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	22 550,84 €	2 847,01 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>22 550,84 €</b>	<b>2 847,01 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>516 370,62 €</b>	<b>22 173,92 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Autres produits d'exploitation	685,85 €	49 141,15 €
Transferts de charges d'exploitation	2 438 366,98 €	661 881,35 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>2 439 052,83 €</b>	<b>711 022,50 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	1 318 656,24 €	563 844,00 €
Charges d'exploitation de la société	1 145 502,46 €	161 705,61 €
Diverses charges d'exploitation	1,93 €	0,86 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 830,40 €	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 468 991,03 €</b>	<b>725 550,47 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-29 938,20 €</b>	<b>- 14 527,97 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	16 756,13 €	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>16 756,13 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>	<b>-16 756,13 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>469 676,29 €</b>	<b>7 645,95 €</b>



# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels relatifs au premier exercice social 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 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 :

#### **Commission de souscription**

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2017 s'élèvent à 1 318 656,24 €. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

#### **Frais d'acquisition**

Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises en 2017 s'élèvent à 976 577,12 € et sont comptabilisés en charges. Ils ont été imputés sur la prime d'émission en contrepartie d'un compte de transfert de charges.

#### **Frais de constitution et d'augmentation de capital & frais de caution**

- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre**, d'un montant de 1 338,09 €, sont prélevés sur la prime d'émission.

#### **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**.

La Société de Gestion, Groupama Gan REIM, a décidé, pour 2017, à titre exceptionnel, de ne pas appliquer de commission de gestion de 10 % hors taxes du montant des produits locatifs et financiers 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 <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale 2017 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT						
Angers - 10/12 rue Fulton	12-mai-16	4 144 m <sup>2</sup>	9 358 055 €	95 009 €	9 453 064 €	9 756 500 €
Bayonne - 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	145 m <sup>2</sup>	835 000 €	-	835 000 €	880 000 €
Bourges - 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	92 m <sup>2</sup>	423 000 €	-	423 000 €	500 000 €
Paris - 7 rue Gustave Courbet	31-janv-2017	48 m <sup>2</sup>	685 000 €	-	685 000 €	1 150 000 €
Beaune - 13 rue Carnot	30-juin-2017	445 m <sup>2</sup>	1 379 500 €	-	1 379 500 €	1 590 000 €
Dijon - 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	302 m <sup>2</sup>	1 914 500 €	-	1 914 500 €	2 090 000 €
Le Havre - 34 avenue René Coty	30-juin-2017	264 m <sup>2</sup>	1 229 000 €	-	1 229 000 €	1 230 000 €
Saint-Nazaire - Centre République	30-juin-2017	276 m <sup>2</sup>	1 005 046 €	-	1 005 046 €	1 010 000 €
Paris - 32 rue du Four	26-sept-2017	75 m <sup>2</sup>	2 350 000 €	-	2 350 000 €	2 650 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>5 791 m<sup>2</sup></b>	<b>19 179 101 €</b>	<b>95 009 €</b>	<b>19 274 110 €</b>	<b>20 856 500 €</b>
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT						
Toulouse - 4/4 bis rue Françoise d'Eaubonne <sup>(2)</sup>	20-déc-2017	3 447 m <sup>2</sup>	9 319 400 €	-	9 319 400 €	9 319 400 €
<b>TOTAL</b>		<b>3 447 m<sup>2</sup></b>	<b>9 319 400 €</b>	<b>-</b>	<b>9 319 400 €</b>	<b>9 319 400 €</b>

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

<sup>(2)</sup> Acquisition en VEFA réalisée fin décembre 2017 non prise en compte dans la campagne d'expertise 2017 de l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	Exercice 2016	Acquisitions 2017	Cessions 2017	Exercice 2017
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	1 258 000,00 €	18 016 110,04 €	-	19 274 110,04 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	9 319 400,00 €	-	9 319 400,00 €
Autres	-	544,75 €	-	544,75 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 258 000,00 €</b>	<b>27 336 054,79 €</b>	<b>-</b>	<b>28 594 054,79 €</b>

## PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

Au 31 décembre 2017, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune provision pour gros entretien. Au regard du bon état des actifs, aucun budget travaux n'a été envisagé pour les cinq prochaines années.

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31 décembre 2017, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune provision pour risques et charges.



## DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Commissions de souscriptions sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	971 641,44 €	400 464,00 €
Commissions de souscriptions sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	347 014,80 €	163 380,00 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>1 318 656,24 €</b>	<b>563 844,00 €</b>

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Mouvements 2017
Commissions de souscriptions	1 318 656,24 €
Honoraires de notaire pour les acquisitions	976 577,12 €
Frais d'actes	1 338,09 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 296 571,45 €</b>

## DÉTAILS DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2017	Exercice 2016
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	27 075,26 €	2 757,21 €
<b>TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>27 075,26 €</b>	<b>2 757,21 €</b>
<b>Autres créances</b>		
Etat et autres collectivités	3 836 766,29 €	49 043,36 €
Syndics	3 289,94 €	-
Autres débiteurs	336 644,58 €	288 812,70 €
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>4 176 700,81 €</b>	<b>337 856,06 €</b>

	Exercice 2016	Dotation de l'exercice 2017	Reprise de l'exercice 2017	Exercice 2017
Evolution des dépréciations	-	-	-	-
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

	Exercice 2017	Exercice 2016
Emprunts	9 015 400,00 €	-
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>9 015 400,00 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>230 788,92 €</b>	<b>-</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	8 214 607,73 €	156 948,53 €
Etats et autres collectivités	17 098,63 €	7 548,00 €
Autres créditeurs	3 729,68 €	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>8 235 436,04 €</b>	<b>164 496,53 €</b>

# DÉTAILS DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	7 100 000,00 €	-	7 100 000,00 €
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	1 915 400,00 €	-	1 915 400,00 €
<b>TOTAL</b>	-	<b>9 015 400,00 €</b>	-	<b>9 015 400,00 €</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2017	Exercice 2016
Emprunts immobiliers	7 100 000,00 €	0,00 €
Autres emprunts	1 915 400,00 €	0,00 €

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 est composé d'un emprunt immobilier in fine de 7 100 000 € libellé à un taux fixe de 1,15 % sur cinq ans et d'un crédit TVA de 1 915 400 € libellé à un taux de base révisable (majoré d'une marge de 0,90%) sur une durée maximale de 18 mois.

Pour l'emprunt immobilier et le crédit TVA, la SCPI **Affinités Pierre** a octroyé les garanties usuelles pour un financement bancaire :

- Hypothèques conventionnelles sur les immeubles objet de l'emprunt (dispense d'inscription pour le crédit TVA) ;
- Cession loi Dailly de toutes les créances sur les immeubles objet de l'emprunt immobilier souscrit ;
- Cession loi Dailly des créances de remboursements de TVA au Trésor Public pour le crédit TVA 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 DES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2017
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	1 318 656,24 €







# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR  
LES COMPTES  
ANNUELS

2 - RAPPORT  
SPÉCIAL SUR LES  
CONVENTIONS  
RÉGLEMENTÉES

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

## 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 SCPI **Affinités Pierre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 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 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 les notes "modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier" de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur vénale hors droit 2017" de l'inventaire détaillé du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

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 par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.



## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

## 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 L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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 au cours de l'exercice écoulé

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

#### Description des conventions autorisées (statuts constitutifs de la société)

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale (article 14 des statuts constitutifs de la société).

#### Rémunération de la société de gestion

Nous vous rappelons que la rémunération de la société de gestion telle que définie dans l'article 14 des statuts et par les dispositions de l'assemblée générale prévoit :

(a) 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 2017, la société de gestion a perçu une commission de souscription de parts s'élevant à 1 318 656,24 euros.

(b) 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.

La société de gestion n'a pas facturé de commission de gestion au titre de l'exercice 2017.

(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 2017.

(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 2017.

**Fait à Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2018**

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Fabrice Bricker**





# VI

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1 - RAPPORT  
DU CONSEIL DE  
SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES  
RÉSOLUTIONS



## CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, conformément aux dispositions à l'article R214-144 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.

Au cours de l'exercice 2017, votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois, aux dates et sur les ordres du jour suivants :

- Le 1<sup>er</sup> mars 2017, à l'effet de délibérer sur la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- Le 20 avril 2017, à l'effet de délibérer sur l'ouverture de la deuxième augmentation de capital.

Au cours de notre réunion du 5 mars 2018, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017, l'évolution et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumis.

## 1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Au cours de l'Assemblée Générale du 12 mai 2017, la prime d'émission a été revalorisée à 42 € (contre 40 €).

Notre SCPI est en cours de collecte sur sa deuxième augmentation de capital.

Au 31 décembre 2017, le capital social est composé de 84 776 parts sociales d'une valeur nominale de 200 € chacune. Le capital social hors prime d'émission s'élève par conséquent :

- En nominal, hors prime d'émission, à 16 955 200 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse, à 20 515 792 €.

A la date d'émission du rapport, il reste 116 200 parts à collecter pour atteindre le capital social maximum statutaire de 20 000 000 € de valeur nominale.

## 2. PATRIMOINE IMMOBILIER

A l'occasion de la clôture du second exercice social de notre SCPI, le Conseil de Surveillance a pu faire un point sur la stratégie d'investissement des actifs. Les acquisitions réalisées en bureaux et en commerces s'inscrivent fidèlement dans la politique d'investissement de la SCPI.

Les acquisitions de 2017 sont situées :

- à Paris 16<sup>ème</sup>, louée à Fusalp (commerces) ;
- à Beaune, Dijon, Le Havre et Saint-Nazaire, louées à Etam et Mango (commerces) ;
- à Paris 6<sup>ème</sup>, louée à IKKS Junior (commerces) ;
- à Toulouse, louée principalement au Conseil Départemental de la Haute-Garonne (bureaux).

80 % des actifs bénéficient de baux supérieurs à 6 ans.

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet de sa deuxième expertise immobilière le 31 décembre 2017 par son expert externe en évaluation, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

La valeur du patrimoine (hors droits) résultant des expertises réalisées s'élève au 31 décembre 2017 à 30 175 900 € (contre 1 370 000 € au 31 décembre 2016), et sont à comparer à une valeur d'achat totale (hors droits) de 28 593 510 €. Une plus-value latente peut donc être constatée à la clôture de l'exercice 2017.

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 et passifs de la SCPI.

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, calculée au 31 décembre 2017 sur la base des expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, traduit une prise de valeur de notre patrimoine.

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

- La valeur comptable : 17 622 407,19 €, soit 207,87 € par part,
- La valeur de réalisation : 19 204 797,15 €, soit 226,54 € par part,
- La valeur de reconstitution : 22 248 434,39 €, soit 262,44 € par part.

### 3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Notre Conseil de Surveillance du 5 mars 2018 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du second exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 469 676,29 €.

Au titre de l'exercice 2017, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
21 avril 2017	1,00
20 juillet 2017	2,67
20 octobre 2017	2,82
22 janvier 2018	3,59
<b>TOTAL</b>	<b>10,08</b>

Après prélèvement sur le poste report à nouveau d'un montant de 7 645,95 € et une distribution totale s'élevant à 476 795,73 €, le solde de 526,51 € pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette affectation.

### 4. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-76 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

Le Conseil de Surveillance a examiné le projet du texte des résolutions soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et vous invite à les approuver.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## 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 2017 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de 469 676,29 €.

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 2017 à 16 955 200 €.

## 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 2017.

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 2017.

## 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 2017 s'élevant à 469 676,29 €, comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2017 :	469 676,29 €
■ Report à nouveau :	7 645,95 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2017 :	477 322,24 €

Il est proposé l'affectation suivante des sommes distribuables :

■ Dividendes :	476 795,73 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	526,51 €

Compte tenu des acomptes sur dividendes déjà versés au titre de l'exercice 2017 pour un montant de 476 795,73 €, soit :

- 22 020,95 € le 20 avril 2017,
- 91 119,98 € le 19 juillet 2017,
- 140 986,84 € le 17 octobre 2017, et
- 222 667,96 € le 22 janvier 2018.

## CINQUIÈME 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.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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 : 17 622 407,19 €, soit 207,87 € par part,
- La valeur de réalisation : 19 204 797,15 €, soit 226,54 € par part,
- La valeur de reconstitution : 22 248 434,39 €, soit 262,44 € par part.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, et connaissance prise de la liste des candidats aux deux postes de membre du Conseil de Surveillance, nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance les deux candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix exprimées parmi la liste ci-dessous, à savoir :

Date de candidature	Nom	Prénom	Activité Professionnelle	Âge	Nombre de parts détenues
20 février 2018	BRONSART	Jean-Luc	Investisseur Immobilier Président du Conseil de Surveillance de la SCPI "EPARGNE FONCIERE" et de l'OPCI "CERENICIMO+"	63 ans	10 parts en pleine propriété 62 parts en nue-propriété
24 février 2018	SCI AAAZ, ayant pour Gérant Serge Blanc et pour représentant permanent Fabrice Blanc				10 parts
27 février 2018	BOUTHIE	Christian	Retraité (Vétérinaire)	70 ans	40 parts
01 mars 2018	CUNY	Cyrille	Expert épargne financière et Immobilier	39 ans	5 parts
21 mars 2018	ROUDERON	Ghislaine	Responsable RH Imerys Refactory Minerals à Clérac	57 ans	1070 parts
24 avril 2018	CATTIN	Michel	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises agricoles	70 ans	20 parts

## HUITIÈME RÉSOLUTION

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.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

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**.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

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.



# Etam



## 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.

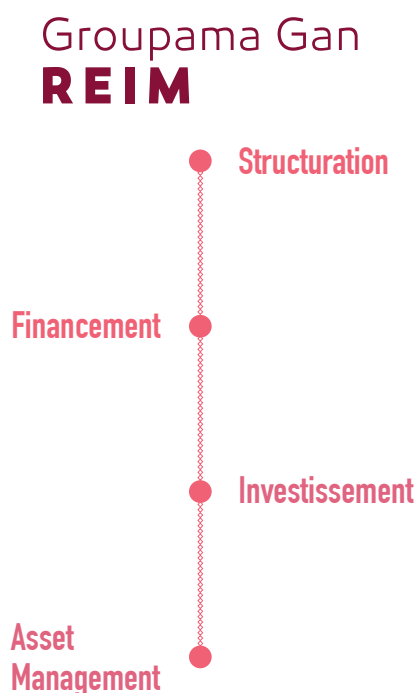
**Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :**

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissements en immobilier d'entreprise, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs cohérents et répondant aux attentes des investisseurs,
- une gestion active et pérenne, avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers,
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité et la liquidité des capitaux investis.

La gestion de la SCPI a été confiée à la Société de Gestion de Portefeuille Groupama Gan REIM, agréée par l'AMF, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les statuts.

Au 31 décembre 2017, les mandats de gestion exercés par Groupama Gan REIM, représentée par Jean-François HOUDEAU en qualité de Directeur général (et représentant permanent de ladite Société de Gestion de Portefeuille), sont rappelés ci-dessous :

### EXPERTISES



### FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

#### Grand Public :



#### Institutionnels :



L'information sur la rémunération des collaborateurs de la Société de Gestion est tenue à la disposition des investisseurs, et communiquée à leur demande.

# 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](http://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'information clés, le dernier bulletin trimestriel 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](http://www.groupamagan-reim.fr).



Groupama Gan  
**REIM**

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

Groupama Gan REIM, Société de Gestion  
agréée par l'AMF sous le n°GP14000046 le 15 décembre 2014  
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Paris 808 252 506  
Siège social : 21 bis, rue Lord Byron - 75008 PARIS