

# RAPPORT ANNUEL 2018



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

# BILAN 2018 ET PERSPECTIVES 2019

*Par Jean-François HOUDEAU  
Directeur général, Groupama Gan REIM*

"C

réée le 30 décembre 2015, la SCPI **Affinités Pierre** clôture son troisième exercice comptable permettant ainsi de dresser un bilan des actions entreprises au cours de cette première période triennale.

Par rapport à un dividende pour 2017 de 10,08 € par part aboutissant à un TDVM de 4,18%, la SCPI **Affinités Pierre** a versé pour 2018 un dividende de 12,58 € par part permettant d'afficher un TDVM de 5,15%, en hausse de plus de 23% sur un an et constituant ainsi l'une des meilleures progressions du marché.

Après une première augmentation de capital de 11,1 M€ totalement souscrite le 15 mai 2017 au prix de 240 € par part et une seconde augmentation de capital de 24,2 M€ totalement souscrite le 21 juin 2018 au prix de 242 € par part, la SCPI **Affinités Pierre** a ouvert une troisième augmentation de capital pour un montant à souscrire de 66,7 M€ au prix de 247 € par part. La progression du prix de souscription s'établit ainsi à +2,07% en 2018 faisant suite à une première progression de +0,83% en 2017.

Ces 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 capitalistique, la collecte 2018 s'est établie à 42,6 M€ et a permis à la SCPI **Affinités Pierre** de poursuivre ses investissements immobiliers :

- l'acquisition, en mai, pour 10,5 M€, d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 12 000 m<sup>2</sup> situé à Valence et loué sur la base d'un bail long terme au groupe Conduent, leader mondial de services d'externalisation des processus métiers,
- l'acquisition, en juillet, puis en octobre, pour un montant global de 3,2 M€, de deux boutiques à Paris, rue de Bretagne (3<sup>ème</sup> arrondissement) et rue de Rennes (6<sup>ème</sup> arrondissement), louées respectivement à Ladurée et Blue Garage,
- et enfin, en décembre, pour 6,5 M€, l'acquisition d'un portefeuille de trois boutiques situées à Metz et Troyes et louées aux enseignes Armand Thiery, Hunkemöller et Idkids.

Ces transactions sont venues compléter le portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI **Affinités Pierre** dont une partie avait été financée, fin octobre 2017, par un emprunt immobilier de près de 7,1 M€ au taux de 1,15%.

Diversifiée d'un point de vue géographique et sectoriel, affichant un taux d'occupation financier "ASPIM" de 97% au 31 décembre 2018 et bénéficiant d'un échéancier locatif aux maturités longues, la SCPI **Affinités Pierre** dispose d'un portefeuille d'actifs immobiliers équilibré qui devrait être parachevé par l'acquisition prochaine d'ensembles immobiliers de logistique et permettre de pérenniser les performances affichées en 2017 et 2018.

Pour l'année 2019, la SCPI **Affinités Pierre** prévoit de réaliser un montant d'investissement en progression sensible au regard des opportunités d'ores et déjà identifiées et qui devraient avoir un impact positif sur le rendement, ces transactions nécessitant l'organisation d'une quatrième augmentation de capital. Ces actions traduiront à nouveau la volonté de la SCPI **Affinités Pierre** de développer un portefeuille cohérent d'actifs immobiliers tertiaires.

**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 2018

Contexte de marchés	11
Marchés immobiliers	12

## III

### RAPPORT DE GESTION

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

## IV

### ÉTATS FINANCIERS 2018

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



59, rue Emile Zola - 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](http://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.



1, En Bonne Ruelle - Metz

### 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

## CARACTÉRISTIQUES

- Date de création : 30 décembre 2015
- Forme juridique : SCPI à capital fixe
- Visa AMF : n°18-13 du 20 juillet 2018
- Souscription minimum : 5 parts
- Prime d'émission : 47 € pour une valeur nominale de 200 €

- Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 24,70 € 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



# DIRECTION ET CONTRÔLE



### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### ■ Membres

- Monsieur Cyrille CUNY
- Madame Laetitia GEORGE
- Monsieur Claude LAMBERT
- Madame Ghislaine ROUDERON
- 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



**Groupama**  
IMMOBILIER

### PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

#### ■ Groupama Immobilier

150, avenue des Champs-Élysées - 75008 Paris



### DÉPOSITAIRE

#### ■ CACEIS Bank France

1-3 Place Valhubert - 75013 Paris



**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE

### 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



77, rue de Rennes - Paris 6<sup>ème</sup>

## II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2018

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

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+2,30% en 2017



+1,00% en 2017

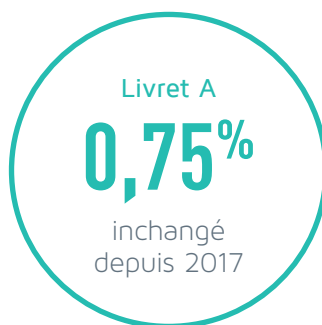


0,79% en 2017

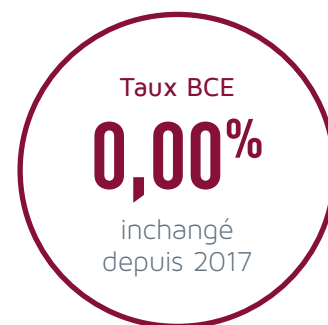
## MARCHÉS FINANCIERS



+9,26% en 2017



inchangé  
depuis 2017



inchangé  
depuis 2017

11

## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



26 Mds€ en 2017



19 Mds€ en 2017



7 Mds€ en 2017

### BUREAUX

**23,0<sup>Mds€</sup>**

**Investissements**

+21 % par rapport à 2017

**3,00%**

**Rendement prime**

3,00% à Paris QCA, 3,85% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,70% à Marseille

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

**Demande placée**

-3,8% par rapport à 2017

### COMMERCE

**4,6<sup>Mds€</sup>**

**Investissements**

+24% par rapport à 2017

**2,50%**

**Rendement prime**

2,50% à Paris et à 3,75% en moyenne pour les centres commerciaux en France

**4,2<sup>Mm<sup>2</sup></sup>**

**Surfaces commerciales autorisées**

-24% par rapport à 2017

### ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

**3,0<sup>Mds€</sup>**

**Investissements**

-18% par rapport à 2017

**4,50%**

**Rendement prime**

-0,50% par rapport à 2017

**3,0<sup>Mm<sup>2</sup></sup>**

**Demande placée**

-17 % par rapport à 2017



14, rue de Bretagne - Paris 3<sup>ème</sup>

# III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

3 - PATRIMOINE

2 - INVESTISSEMENTS

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS  
POST-CLÔTURE



## INVESTISSEMENT



Acquisition, le 30 mai 2018, d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux situé sur l'agglomération de Valence et loué au groupe Conduent

**CONDUENT**



30/05

Investissement <sup>(1)</sup>  
**10,5M€**

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

<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.

## INVESTISSEMENT



Acquisition, le 9 octobre 2018, d'un commerce situé rue de Rennes à Paris 6<sup>ème</sup> et loué à Blue Garage

**BLUE  
GARAGE**

Investissement <sup>(1)</sup>  
**1,5M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,3%**

<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.

9/10

## INVESTISSEMENT



Acquisition, le 20 décembre 2018, d'un portefeuille de trois commerces situés à Metz et Troyes et loués à Armand Thiery, Hunkemöller et İdkids



20/12

Investissement <sup>(1)</sup>  
**6,5M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,0%**

<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.



2/07

## INVESTISSEMENT

Acquisition, le 2 juillet 2018, d'un commerce situé rue de Bretagne à Paris 3<sup>ème</sup> et loué à Ladurée

LADURÉE  
Paris



Investissement <sup>(1)</sup>

**1,7M€**

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

**4,4%**

<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.

## TROISIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Ouverture d'une troisième augmentation de capital pour un montant nominal de 54 M€ et un nouveau prix par part de 247€

30/07

## PERFORMANCE

31/12

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 3,43 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2018, à 12,58 € par part

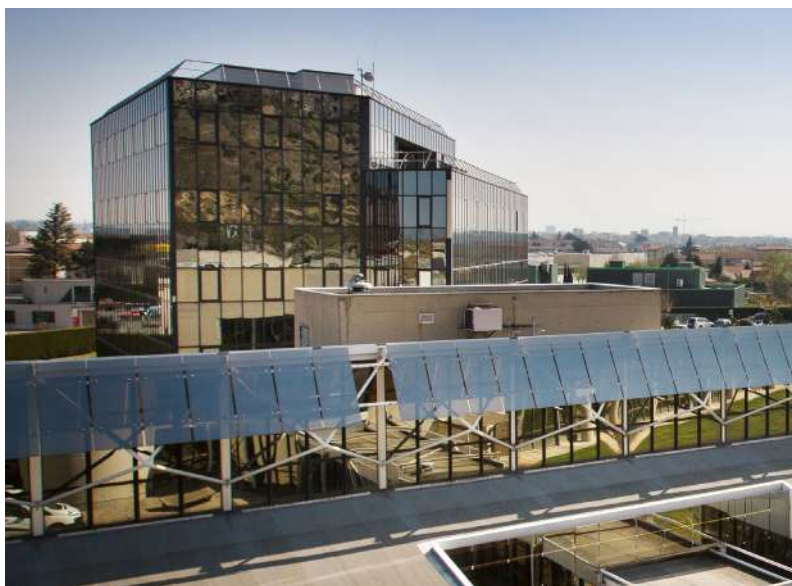
DVM 2018<sup>(1)</sup>

**5,15%**

<sup>(1)</sup> 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

# BUREAUX

VALENCE



30, rue Claude Chappe - Guilhaumand-Granges (Valence)

La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 30 mai 2018, un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de près de 12 000 m<sup>2</sup> situé sur l'agglomération de Valence, au cœur de la zone économique des Trémolets.

Loué au groupe **Conduent**, leader mondial de services d'externalisation des processus métiers, sur la base d'un bail long terme, l'actif est acquis dans le cadre d'une opération de *sale and leaseback*.



Investissement <sup>(1)</sup>

**10,5M€**

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

**Confidentiel**

Expertise <sup>(2)</sup>

**11,6M€**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



« Après Angers et Toulouse, cette acquisition permet à la SCPI **Affinités Pierre** de renforcer ses investissements en immobilier de bureaux en régions. La qualité du locataire et la durée du bail consolide encore davantage l'état locatif de la SCPI **Affinités Pierre** et améliore un peu plus le rendement immobilier de son patrimoine. »

**Jean-François Houdeau**, Directeur général, 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 2018, la valeur vénale de l'actif s'établit à 11 600 000 € acte en main.

### COMMERCE

PARIS



14, rue de Bretagne - Paris 3<sup>ème</sup>

La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 2 juillet 2018, rue de Bretagne à Paris 3<sup>ème</sup>, un commerce loué à l'enseigne **Ladurée**. Situé au cœur du quartier du Marais, au sein d'un environnement commercial recherché, l'actif est loué sur la base d'un bail 6/9/10.

LADURÉE  
*Paris*

Investissement <sup>(1)</sup>

**1,7M€**

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

**4,4%**

Expertise <sup>(2)</sup>

**2,0M€**

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



« La SCPI **Affinités Pierre** complète son portefeuille de boutiques parisiennes reconnu pour la qualité des emplacements et des locataires. Ce commerce loué à Ladurée, situé rue de Bretagne dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement de Paris fait suite aux acquisitions réalisées rue Gustave Courbet dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement et rue du Four dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement ; ces deux boutiques accueillent respectivement Fusalp et IKKS Junior. »

**Alexandre Hamon**, Directeur des investissements, 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 2018, la valeur vénale de l'actif s'établit à 1 957 000 € acte en main.

# COMMERCES

PARIS



77, rue de Rennes - Paris 6<sup>ème</sup>

La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 9 octobre 2018, rue de Rennes à Paris 6<sup>ème</sup>, un commerce loué à l'enseigne **Blue Garage**.

Situé au cœur du 6<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au sein d'un environnement commercial recherché, l'actif est loué sur la base d'un bail 3/6/9.

## BLUE GARAGE

Investissement <sup>(1)</sup>

**1,5M€**

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

**4,3%**

Expertise <sup>(2)</sup>

**1,9M€**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



« Cette acquisition permet à la SCPI **Affinités Pierre** de renforcer son maillage de boutiques parisiennes puisqu'elle fait suite aux investissements réalisés dans les 3<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> arrondissements et intervient un an après l'acquisition du commerce situé rue du Four à Paris 6<sup>ème</sup> et loué à IKKS Junior. Groupama Gan REIM démontre une nouvelle fois sa capacité à identifier de belles adresses, bien occupées, et où le dynamisme commercial n'est plus à démontrer. »

**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 2018, la valeur vénale de l'actif s'établit à 1 900 000 € acte en main.



# COMMERCES

TROYES & METZ



59, rue Emile Zola - Troyes



34, rue des Clercs - Metz



1, En Bonne Ruelle - Metz

La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 20 décembre 2018, un portefeuille de trois commerces loués aux enseignes **Armand Thiery**, **Hunkemöller** et **IdKids**.

Situés sur les artères commerçantes au cœur des centres-villes de Metz et Troyes, les actifs sont loués sur la base de baux 3/6/9/12.



Investissement <sup>(1)</sup>

**6,5M€**

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

**6,0%**

Expertise <sup>(2)</sup>

**6,5M€**

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



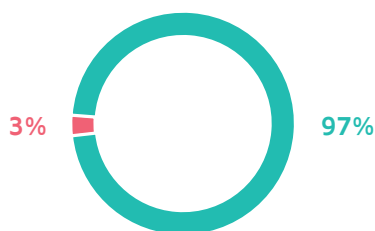
« Après l'acquisition de plusieurs boutiques parisiennes, la SCPI **Affinités Pierre** met un soin particulier à l'équilibre géographique de ses investissements avec l'acquisition de trois commerces situés à Metz et Troyes. »

**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 2018, la valeur vénale de l'actif s'établit à 6 440 655 € acte en main.

## INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier  
(au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018)

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

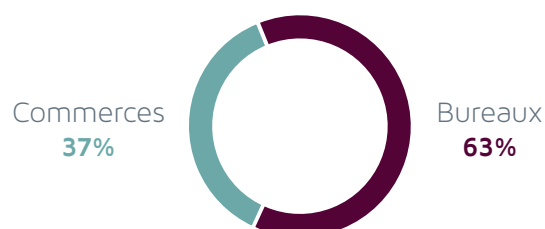
Taux d'occupation financier  
(sur l'année 2018)

● Taux d'occupation financier "ASPIM"  
● Franchise de loyer  
● Baux ayant pris effet au cours de l'année  
● En cours de commercialisation

Répartition géographique



Répartition typologique

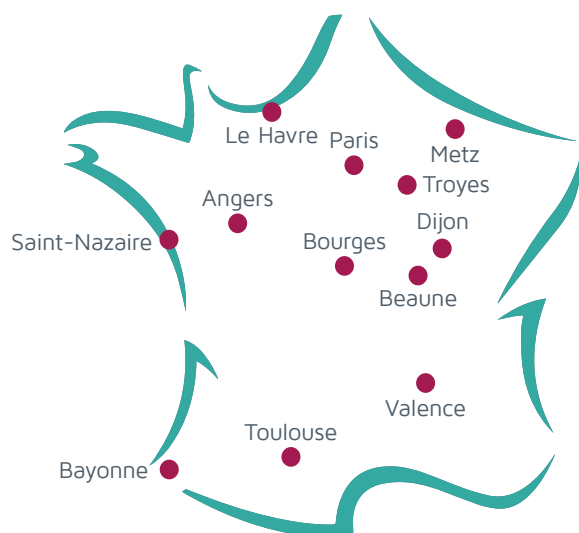


## REVENUS LOCATIFS

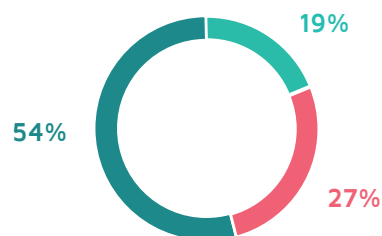


Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

## LOCALISATION



## BAUX



● Durées fermes < 3 ans  
● Durées fermes < 6 ans  
● Durées fermes < 9 ans

Echéance ferme  
moyenne des baux



6 ans



# 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 2017	Au cours de l'année 2018	Total au 31 décembre 2018
Fonds collectés	20 358 792,00 €	42 615 006,04 €	62 973 798,04 €
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers : emprunts	9 015 400,00 €	-1 915 400,00 €	7 100 000,00 €
- commission de souscription	-1 882 500,24 €	-4 048 425,57 €	-5 930 925,81 €
- achat d'immeubles	-22 274 110,04 €	-28 223 555,80 €	-50 497 665,84 €
- frais d'acquisition	-1 065 464,47 €	-1 329 505,47 €	-2 394 969,94 €
- divers : frais bancaires	-9 150,00 €	-	-9 150,00 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	-2 464,57 €	-6 289,96 €	-8 754,53 €
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>4 140 502,68 €</b>	<b>7 091 829,24 €</b>	<b>11 232 331,92 €</b>

21

## CESSIONS

Aucune cession d'actifs immobiliers n'a été réalisée sur l'année 2018.

## GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de la SCPI **Affinités Pierre** affiche les surfaces en cours de commercialisation suivantes :

Adresse	Typologie	Surface <sup>(1)</sup>	Commentaires
Angers 10/12 rue Fulton	Bureaux et locaux d'activité	1 037 m <sup>2</sup>	Absence de revenus locatifs depuis novembre 2018 Discussions en cours avec des candidats locataires

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

Sur l'année 2018, 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

## VALEURS CLÉS

**AU 31 DÉCEMBRE 2018**

### ■ VALEUR COMPTABLE

Valeur comptable du patrimoine immobilier

Valeur nette des autres actifs et passifs

**MONTANT  
GLOBAL**

**MONTANT  
PAR PART**

**55 524 313,18 €**

**214,19 €**

50 497 665,84 €

5 026 647,34 €

### ■ VALEUR DE RÉALISATION

Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)

Valeur nette des autres actifs et passifs

**60 496 547,34 €**

**233,37 €**

55 469 900,00 €

5 026 647,34 €

### ■ 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

Commission de souscription

**69 026 728,45 €**

**266,27 €**

60 496 547,34 €

55 469 900,00 €

5 026 647,34 €

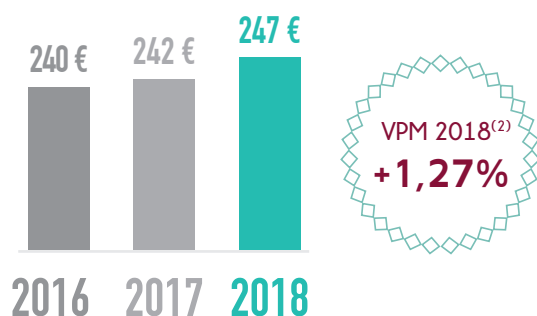
2 599 255,30 €

5 930 925,81 €

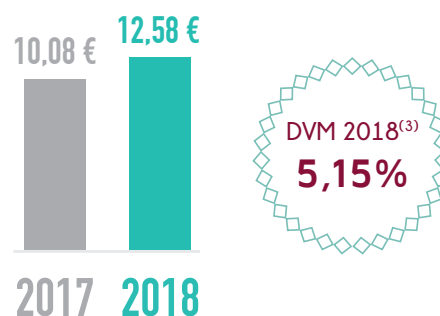
<sup>(1)</sup> La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

## PERFORMANCES

### PRIX PAR PART



### DIVIDENDES PAR PART <sup>(1)</sup>



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance sur l'année 2018

<sup>(2)</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>(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>

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
<b>Revenus</b>						
Recettes locatives brutes	16,74 €	96,99%	10,79 €	99,91%	3,78 €	100,00%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire unique	0,28 €	1,62%	-	-	-	-
Produits divers	0,24 €	1,39%	0,01 €	0,09%	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>17,26 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>10,80 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,78 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>						
Commission de gestion	1,22 €	7,07%	-	-	-	-
Autre frais de gestion <sup>(2)</sup>	0,31 €	1,80%	0,57 €	5,28%	2,48 €	65,61%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00 €	0,00%	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,14 €	0,81%	0,01 €	0,09%	-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>1,67 €</b>	<b>9,68%</b>	<b>0,58 €</b>	<b>5,37%</b>	<b>2,48 €</b>	<b>65,61%</b>
Charges financières	0,72 €	4,11%	0,27 €	2,50%	-	-
Amortissements nets						
- patrimoine	0,00 €	0,00%	-	-	-	-
- autres	0,23 €	1,33%	0,08 €	0,74%	-	-
Provisions nettes						
- pour travaux	0,13 €	0,75%	-	-	-	-
- autres	0,00 €	0,00%	-	-	-	-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>1,08 €</b>	<b>6,26%</b>	<b>0,35 €</b>	<b>3,24%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,75 €</b>	<b>15,94%</b>	<b>0,93 €</b>	<b>8,61%</b>	<b>2,48 €</b>	<b>65,61%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>14,51 €</b>	<b>84,06%</b>	<b>9,87 €</b>	<b>91,39%</b>	<b>1,30 €</b>	<b>34,39%</b>
Variation du report à nouveau	1,93 €	11,16%	-1,29 €	-11,94%	1,30 €	34,39%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire unique	12,58 €	72,90%	10,08 €	93,33%	-	-
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire unique	12,54 €	72,67%	10,08 €	93,33%	-	-

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance sur l'année

<sup>(2)</sup> Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

<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 2018, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 51 846 800 € et une capitalisation de 64 030 798 € répartie entre 1 361 associés.

	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre	5 446 000,00 €	16 955 200,00 €	51 846 800,00 €
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 €
Nombre de parts au 31 décembre	27 230	84 776	259 234
Nombre d'associés au 31 décembre	128	458	1 361
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	400 464,00 €	971 641,44 €	2 983 050,42 €
Prix d'entrée au 31 décembre	240,00 €	242,00 €	247,00 €

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0	0
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	0%	0%	0%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non applicable	Non applicable
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	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
Ratio d'endettement immobilier bancaire et non bancaire <sup>(1)</sup>	48,66%	13,67%
<i>dont emprunts bancaires hypothécaires</i>	23,53%	12,81%
<i>dont engagements en VEFA</i>	25,13%	0,86%
Indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement <sup>(2)</sup>	1,91	1,16

<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

### RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI arrivent à expiration. Conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le Conseil de Surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. La liste des candidats vous est présentée dans la partie VI - L'Assemblée Générale ordinaire, 2 - Texte des résolutions.

Nous vous informons que sur 7 candidats, 3 candidats sont membres du Groupe Groupama, M. Michel L'Hostis, les sociétés Groupama M.I.S.S.O et GAN FONCIER II. M. Valarcher, retraité et président du Conseil de Surveillance sortant de la SCPI **Affinités Pierre** était également salarié de Groupama Immobilier.

### INVESTISSEMENT - COMMERCE



Acquisition, le 19 mars 2019 d'un commerce situé rue du Temple à Paris 4<sup>ème</sup> et loué à Hero Seven



Investissement <sup>(1)</sup>

**1,8M€**

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

**3,9%**

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

<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.



4, rue Françoise d'Eaubonne - Toulouse

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2018

---

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	50 497 665,84 €	55 469 900,00 €	19 274 110,04 €	20 856 500,00 €
Immobilisations en cours	0,00 €	0,00 €	9 319 400,00 €	9 319 400,00 €
Provision pour gros entretien	-24 680,00 €	-24 680,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>50 472 985,84 €</b>	<b>55 445 220,00 €</b>	<b>28 593 510,04 €</b>	<b>30 175 900,00 €</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	1 092,32 €	1 092,32 €	544,75 €	544,75 €
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	104 945,71 €	104 945,71 €	27 075,26 €	27 075,26 €
Autres créances	862 796,87 €	862 796,87 €	4 176 700,81 €	4 176 700,81 €
<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	13 667 100,80 €	13 667 100,80 €	2 200 084,58 €	2 200 084,58 €
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>14 635 935,70 €</b>	<b>14 635 935,70 €</b>	<b>6 404 405,40 €</b>	<b>6 404 405,40 €</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-7 775 150,76 €	-7 775 150,76 €	-9 262 945,05 €	-9 262 945,05 €
Dettes d'exploitation	-1 397 129,51 €	-1 397 129,51 €	-648 426,36 €	-648 426,36 €
Dettes diverses	-521 174,35 €	-521 174,35 €	-7 601 101,97 €	-7 601 101,97 €
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-9 693 454,62 €</b>	<b>-9 693 454,62 €</b>	<b>-17 512 473,38 €</b>	<b>-17 512 473,38 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	240,25 €	240,25 €	0,00 €	0,00 €
Autres comptes de régularisation	108 606,01 €	108 606,01 €	136 965,13 €	136 965,13 €
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>108 846,26 €</b>	<b>108 846,26 €</b>	<b>136 965,13 €</b>	<b>136 965,13 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>55 524 313,18 €</b>		<b>17 622 407,19 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>60 496 547,34 €</b>		<b>19 204 797,15 €</b>



## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 <sup>er</sup> janvier 2018	Affectation du résultat 2017	Mouvements 2018	Situation de clôture 31 décembre 2018
<b>Capital</b>	<b>16 955 200,00 €</b>	<b>-</b>	<b>34 891 600,00 €</b>	<b>51 846 800,00 €</b>
Capital souscrit	10 000 000,00 €	-	26 000 000,00 €	36 000 000,00 €
Capital en cours de souscription	6 955 200,00 €	-	8 891 600,00 €	15 846 800,00 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>444 012.72 €</b>	<b>-</b>	<b>2 339 185.04 €</b>	<b>2 783 197.76 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	1 943 000,00 €	-	5 460 000,00 €	7 403 000,00 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	1 460 592,00 €	-	2 263 406,04 €	3 723 998,04 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-2 959 579,28 €	-	-5 384 221,00 €	-8 343 800,28 €
<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>526,51 €</b>	<b>-</b>	<b>526,51 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 973 737,12 €</b>	<b>1 973 737,12 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 079 948,21 €</b>	<b>-1 079 948,21 €</b>
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	<b>469 676,29 €</b>	<b>-469 676,29 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acompte sur distribution de l'exercice précédent</b>	<b>-246 481,82 €</b>	<b>469 149,78 €</b>	<b>-222 667,96 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 622 407,19 €</b>	<b>-</b>	<b>37 901 905,99 €</b>	<b>55 524 313,18 €</b>

27

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Engagements donnés <sup>(1)</sup>	1 864 924,00 €	2 548 140,00 €
Engagements reçus <sup>(2)</sup>	1 953 563,08 €	2 609 435,20 €

<sup>(1)</sup> Engagement donnés pour :

- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers (114 924,00 €), et
- l'actif situé 28 rue du Temple à Paris 4<sup>ème</sup> (1 750 000,00 €).

<sup>(2)</sup> Engagement reçus pour :

- l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers (114 924,00 €),
- l'actif situé 28 rue du Temple à Paris 4<sup>ème</sup> (1 750 000,00 €), et
- les cautions bancaires reçues des locataires sur les immeubles situés à Angers, Bayonne, Beaune, Bourges et Le Havre (88 639,08 €).

## COMPTES DE RÉSULTAT

	Exercice 2018	Exercice 2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	2 295 899,40 €	516 370,62 €
Charges facturées	248 043,37 €	22 550,84 €
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>2 543 942,77 €</b>	<b>538 921,46 €</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	248 043,37 €	22 550,84 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	24 680,00 €	0,00 €
Autres charges immobilières	21 927,82 €	0,00 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>294 651,19 €</b>	<b>22 550,84 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>2 249 291,58 €</b>	<b>516 370,62 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Autres produits d'exploitation	37 678,75 €	685,85 €
Transferts de charges d'exploitation	5 384 221,00 €	2 438 366,98 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 421 899,75 €</b>	<b>2 439 052,83 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	4 227 438,38 €	1 318 656,24 €
Charges d'exploitation	1 382 302,46 €	1 145 502,46 €
Diverses charges d'exploitation	2,65 €	1,93 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	28 359,12 €	4 830,40 €
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 638 102,61 €</b>	<b>2 468 991,03 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-216 202,86 €</b>	<b>-29 938,20 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Autres produits financiers	25 657,53 €	0,00 €
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>25 657,53 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	85 009,13 €	16 756,13 €
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>85 009,13 €</b>	<b>16 756,13 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>	<b>-59 351,60 €</b>	<b>-16 756,13 €</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>1 973 737,12 €</b>	<b>469 676,29 €</b>

# 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 4 048 425,57 € en 2018 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 1 329 505,47 € en 2018 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre**, s'élevant à 6 289,96 € en 2018 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2018).

### 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 <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale 2018 hors droits
Angers 10/12 rue Fulton	12-mai-16	4 144 m <sup>2</sup>	9 741 135,00 €	107 050,38 €	9 848 185,38 €	10 256 400,00 €
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	145 m <sup>2</sup>	835 000,00 €	-	835 000,00 €	900 000,00 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	92 m <sup>2</sup>	423 000,00 €	-	423 000,00 €	510 000,00 €
Paris 7 rue Gustave Courbet	31-janv-2017	48 m <sup>2</sup>	685 000,00 €	-	685 000,00 €	1 200 000,00 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	445 m <sup>2</sup>	1 379 500,00 €	-	1 379 500,00 €	1 670 000,00 €
Dijon 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	302 m <sup>2</sup>	1 914 500,00 €	-	1 914 500,00 €	2 150 000,00 €
Le Havre 34 avenue René Coty	30-juin-2017	264 m <sup>2</sup>	1 229 000,00 €	-	1 229 000,00 €	1 270 000,00 €
Saint-Nazaire Centre République	30-juin-2017	276 m <sup>2</sup>	1 005 046,00 €	-	1 005 046,00 €	1 010 000,00 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	75 m <sup>2</sup>	2 350 000,00 €	-	2 350 000,00 €	2 680 000,00 €
Toulouse Impasse de Borderouge	20-déc-2017	3 447 m <sup>2</sup>	11 897 704,00 €	47 230,46 €	11 944 934,46 €	13 300 000,00 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m <sup>2</sup>	9 850 000,00 €	-	9 850 000,00 €	10 900 000,00 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	37 m <sup>2</sup>	1 600 000,00 €	-	1 600 000,00 €	1 820 000,00 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	71 m <sup>2</sup>	1 400 000,00 €	-	1 400 000,00 €	1 770 000,00 €
Troyes 59 rue Emile Zola <sup>(2)</sup>	20-déc-2018	809 m <sup>2</sup>	1 877 500,00 €	-	1 877 500,00 €	1 877 500,00 €
Metz - 34 rue des Clercs et 1 En Bonne Ruelle <sup>(2)</sup>	20-déc-2018	412 m <sup>2</sup>	4 156 000,00 €	-	4 156 000,00 €	4 156 000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>24 436 m<sup>2</sup></b>	<b>50 343 385,00 €</b>	<b>154 280,84 €</b>	<b>50 497 665,84 €</b>	<b>55 469 900,00 €</b>

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

<sup>(2)</sup> Surfaces considérées comme utiles par le géomètre-expert, les actifs se situant hors du périmètre d'expertise 2018 BNP Paribas Real Estate Valuation France compte tenu des signatures intervenues le 20 décembre 2018

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	Exercice 2017	Acquisitions 2018	Virements de poste à poste 2018	Cessions 2018	Exercice 2018
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	19 274 110,04 €	21 904 155,80 €	9 319 400,00 €	-	50 497 665,84 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	9 319 400,00 €	-	-9 319 400,00 €	-	-
Autres	544,75 €	547,57 €	-	-	1 092,32 €
<b>TOTAL</b>	<b>28 594 054,79 €</b>	<b>21 904 703,37 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 498 758,16 €</b>

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31 décembre 2018, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune provision pour risques et charges.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

	31 décembre 2018
Bayonne - 32 rue Victor Hugo	16 400,00 €
Paris - 7 rue Gustave Courbet	2 560,00 €
Le Havre - 34 avenue René Coty	840,00 €
Paris - 32 rue du Four	400,00 €
Troyes - 59 rue Emile Zola	4 480,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>24 680,00 €</b>

## DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	2 983 050,42 €	971 641,44 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	1 065 375,15 €	347 014,80 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	179 012,81 €	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>4 227 438,38 €</b>	<b>1 318 656,24 €</b>

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Mouvements 2018
Commissions de souscription	4 048 425,57 €
Droits d'enregistrement et émoluments du notaire pour les acquisitions	1 329 505,47 €
Frais d'actes	6 289,96 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 384 221,00 €</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2018	Exercice 2017
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	104 945,71 €	27 075,26 €
<b>TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>104 945,71 €</b>	<b>27 075,26 €</b>
<b>Autres créances</b>		
Etat et autres collectivités	600 433,29 €	3 836 766,29 €
Syndics	2 530,78 €	3 289,94 €
Autres débiteurs	259 832,80 €	336 644,58 €
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>862 796,87 €</b>	<b>4 176 700,81 €</b>

	Exercice 2017	Dotation de l'exercice 2018	Reprise de l'exercice 2018	Exercice 2018
Evolution des dépréciations	-	-	-	-
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## DÉCOMPOSITION DES DETTES

	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts	7 100 000,00 €	9 015 400,00 €
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>7 100 000,00 €</b>	<b>9 015 400,00 €</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>661 315,62 €</b>	<b>230 788,92 €</b>
Locataires créditeurs	394 073,73 €	1 101,46 €
Fournisseurs et comptes rattachés	1 515 708,71 €	8 214 607,73 €
Etats et autres collectivités	2 758,29 €	17 098,63 €
Autres créditeurs	5 763,13 €	16 720,51 €
Produits constatés d'avance	33 189,52 €	4 830,40 €
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>1 951 493,38 €</b>	<b>8 254 358,73 €</b>

## DÉTAIL 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 <i>in fine</i>	-	7 100 000,00 €	-	7 100 000,00 €
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>7 100 000,00 €</b>	<b>-</b>	<b>7 100 000,00 €</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts immobiliers	7 100 000,00 €	7 100 000,00 €
Autres emprunts	-	1 915 400,00 €

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 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.

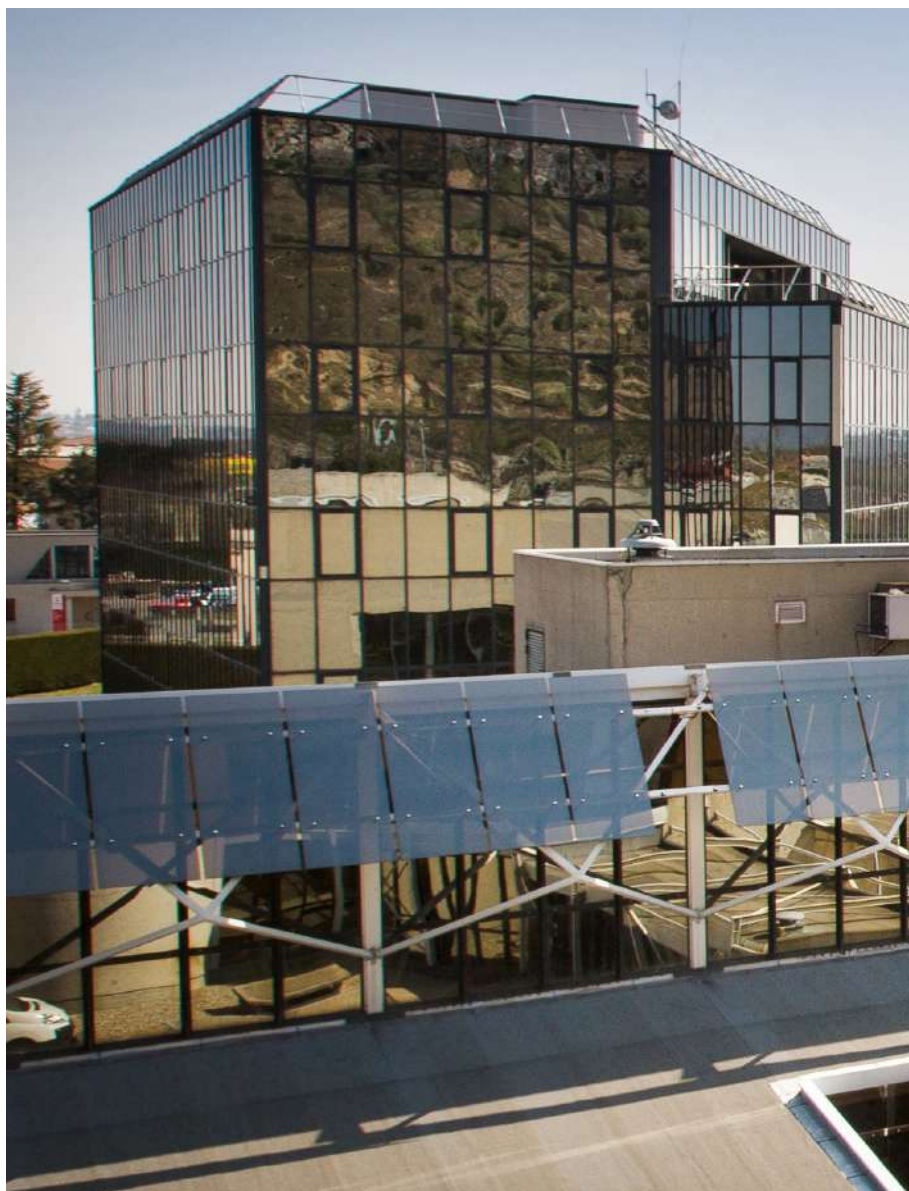
Pour ce financement, la SCPI **Affinités Pierre** a octroyé les garanties usuelles suivantes :

- 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 2018
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	4 048 425,57 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	179 012,81 €



30, rue Claude Chappe - Guilhaumand-Granges (Valence)

# V - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

## 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 2018, 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<sup>er</sup> janvier 2018 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 la note « Etat du patrimoine » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles conformément au plan comptable des SCPI.

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 par la SCPI. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et 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 du gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

Il appartient à la direction 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 direction d'évaluer la capacité de la SCPI 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 SCPI 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 SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI 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 10 mai 2019

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**

**Fabrice Bricker**

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

## 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 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 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.

37

### 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 2018, la commission de souscription de parts s'élève à 4 048 425,57 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.

Au titre de l'exercice 2018, la commission de gestion s'élève à 179 012,81 euros.

(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 2018.

(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 2018.

**Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 mai 2019**

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Fabrice Bricker**





32, rue du Four - Paris 6<sup>ème</sup>

# 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 2018, 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.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2018, aux dates et sur les ordres du jour suivants :

- Le 5 mars 2018, à l'effet de délibérer sur la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Le 28 mai 2018, à l'effet de délibérer sur l'ouverture de la troisième augmentation de capital.

Au cours de notre réunion du 6 mars 2019, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 27 juin 2018, la prime d'émission par part a été revalorisée à 47 € (contre 42 €). Notre SCPI est en cours de collecte sur sa troisième augmentation de capital.

Au 31 décembre 2018, le capital social est composé de 259 234 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 51 846 800 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse, à 64 030 798 €.

A la date d'émission du rapport (16 avril 2019), il restait 109 216 parts à collecter pour atteindre le capital social maximum statutaire de 90 000 000 € en valeur nominale.

## 2. PATRIMOINE IMMOBILIER

A l'occasion de la clôture du troisième exercice social de notre SCPI, le Conseil de Surveillance a pu faire un point sur la stratégie d'investissement des actifs. L'acquisition de locaux commerciaux et d'entreprise s'inscrit fidèlement dans la politique d'investissement de la SCPI.

Les acquisitions de 2018 sont situées :

- À Valence, louée au Groupe Conduent (bureaux) ;
- À Paris 6<sup>ème</sup>, louée à Blue Garage (commerces) ;
- À Paris 3<sup>ème</sup>, louée à Ladurée (commerces) ;
- À Metz et Troyes, louées à Armand Thierry, Hunkemöller et İdkids (commerces).

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet de sa troisième expertise immobilière le 31 décembre 2018 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 2018 à 55 469 000 € (contre 30 175 900 € au 31 décembre 2017), comparée à une valeur d'achat totale (hors droits) de 50 497 665,84 €. Une plus-value latente peut être constatée à la clôture de l'exercice 2018.

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.

# 1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La valeur de reconstitution de notre SCPI, suite aux expertises de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE au 31 décembre 2018, et dans un contexte de marché immobilier tertiaire favorable, traduit une prise de valeur de notre patrimoine.

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

- La valeur comptable : 55 524 313,18 €, soit 214,19 € par part,
- La valeur de réalisation : 60 496 547,34 €, soit 233,37 € par part,
- La valeur de reconstitution : 69 026 728,45 €, soit 266,27 € par part.

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

## 3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

Notre Conseil de Surveillance du 6 mars 2019 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du troisième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 1 973 737,12 €.

Au titre de l'exercice 2018, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
20 avril 2018	2,90
23 juillet 2018	3,05
23 octobre 2018	3,20
28 janvier 2019	3,43
<b>TOTAL</b>	<b>12,58</b>

Après une distribution totale s'élevant à 1 746 297,53 €, le solde de 227 439,59 € pourrait être affecté au report à nouveau (526,51 € au 31 décembre 2017).

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 présent rapport annuel rendu par 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 TEXTE DES 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.

Le Conseil de Surveillance

# 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 2018 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de 1 973 737,12 €.

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 2018 à 51 846 800 €.

## 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 2018.

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 2018.

## 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 2018 s'élevant à 1 973 737,12 €, comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2018 :	1 973 737,12 €
■ Report à nouveau :	526,51 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2018 :	1 974 263,63 €

Il est proposé l'affectation suivante des sommes distribuables :

■ Dividendes :	1 746 297,53 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	227 966,10 €

Compte tenu des acomptes sur dividendes déjà versés au titre de l'exercice 2018 pour un montant de 1 746 297,53 €, soit :

- 222 552,94 € le 20 avril 2018,
- 334 530,40 € le 23 juillet 2018,
- 522 864,87 € le 23 octobre 2018, et
- 666 349,32 € le 28 janvier 2019.

## 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 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 :	55 524 313,18 €, soit 214,19 € par part,
■ La valeur de réalisation :	60 496 547,34 €, soit 233,37 € par part,
■ La valeur de reconstitution :	69 026 728,45 €, soit 266,27 € par part.

## 2 - TEXTE DES RÉOLUTIONS

### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivaient à échéance à l'issue de la présente assemblée, et connaissance prise de la liste des candidats aux postes de membre du Conseil de Surveillance, nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix exprimés parmi la liste ci-dessous, à savoir :

Date de candidature	Nom	Prénom	Activité professionnelle	Âge	Parts détenues
15/02/2019	L'HOSTIS	Michel	Président de GLB / Vice-Président de la Fédération Nationale Groupama et Conseil d'Orientation Mutualiste / Président de Mutuaide Assistance / Ancien Président de Gan Patrimoine / Ancien Président de Groupama Banque / retraité et ancien Exploitant Agricole	63 ans	1 080 parts
27/02/2018	BOUTHIE	Christian	Retraité (Vétérinaire)	70 ans	40 parts
12/03/2019	VALARCHER	Guillaume	2014 à 2016 Groupama Immobilier : Directeur, membre du comité exécutif en responsabilité du patrimoine résidentiel / Membre de la Royale Institution des Chartered Surveyor / Membre du conseil d'Administration d'Apogée / Chargé de conférence à l'IMSI-ESPI / Vice Président et fondateur de l'association des Pierres et des Hommes et de 2017 à 2019 : retraité / Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (depuis 1988 ancien secrétaire général) / Auditeur au collège de France / Actuel Président du Conseil de Surveillance d'Affinités Pierre	65 ans	5 parts
29/03/2019	CATTIN	Michel	Consultant en stratégie et accompagnement d'entreprises Agricoles / Diplômé 2016 de l'Université de Paris Dauphine (Master en Stratégie) / Activité de consultant indépendant	70 ans	20 parts
12/04/2019	GROUPAMA M.I.S.S.O représentée par M. Pascal MEYER		Depuis 2017 : Directeur Général de la Mutuelle des Sylviculteurs / De 2013 à 2016 : Directeur de la Gestion Technique et Patrimoniale de la Société Forestière de la Caisse des Dépôts	57 ans	4 025 parts
26/04/2019	HEBERT	Francis	Ingénieur Société OTIS de 1974 à 1988 / Chef d'entreprise de 1988 à 2018 / Chef d'entreprise à ce jour et retraité	66 ans	405 parts
26/04/2019	GAN FONCIER II représentée par Mme Stéphanie HANSFORD		2014 à ce jour : Responsable de l'Asset Management Résidentiel / Retrait au sein de Groupama Immobilier Investissement Valorisation et arbitrage d'actifs immobilier en France	34 ans	6 250 parts

Les nouveaux membres sont élus pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera amenée à délibérer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2021. Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

### HUITIÈME 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.

### NEUVIÈME 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**.

### DIXIÈME 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.





7, rue Gustave Courbet - Paris 16<sup>ème</sup>

# 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 oeuvre 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 2018

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	14	987 336,09 €
Rémunération variable	10	207 650,89 €
<b>TOTAL</b>		<b>1 194 986,98 €</b>

#### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	1 008 120,33 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 008 120,33 €</b>

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 2018.

SOCIÉTÉ	DATE DE SIGNATURE DU CONTRAT	MONTANT DES FRAIS 2018
Groupama Immobilier (Property Management)	12 mai 2016	83 480,26 €
Groupama Immobilier (Investment Management)	12 juillet 2016	204 079,20 €

### 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](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'informations 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  
agrée 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