

RAPPORT ANNUEL 2023



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

BILAN 2023

ET PERSPECTIVES

2024

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

"Depuis près de deux années, la multiplication des risques géopolitiques, la persistance de tensions inflationnistes et la remontée brutale et sans précédent des taux de financement, pèsent sur la valorisation de l'ensemble des classes d'actifs et en particulier sur l'immobilier.

C'est dans ce contexte, et forte d'une collecte vigoureuse, que la SCPI **Affinités Pierre** s'est attachée à saisir de nouvelles opportunités d'investissement qui doivent avoir un effet positif sur le rendement récurrent tout en respectant la stratégie formulée et strictement appliquée depuis sa création visant à disposer d'un profil diversifié en nature d'actifs immobiliers (trityque bureaux, commerces, logistique), d'implantations géographiques (France, Paris/Régions, Europe), de risques locatifs, de contrepartie et de maturité.

Le développement de la SCPI **Affinités Pierre** s'est ainsi poursuivi en 2023 :

- La collecte s'est établie à 122 M€ et les demandes de retraits de parts sont restées faibles, se limitant à environ 0,1% des parts en circulation, confirmant l'attractivité du modèle développé.
- Le capital statutaire maximum a été porté de 600 M€ à 1 Md€ par décision des porteurs de parts à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte tenue le 14 juin 2023, traduisant la confiance des épargnants dans les ambitions affichées pour le futur.
- Aucun défaut de paiement n'a été à déplorer sur l'ensemble des actifs détenus.
- Aucune restitution de surface liée à l'essor du télétravail n'a été observée, le patrimoine étant composé à fin 2023 de 60% d'actifs de bureaux et affichant un taux d'occupation de près de 99%.
- L'actualisation des expertises du patrimoine immobilier à fin 2023 n'a pas eu d'impact sur le prix de part qui s'est maintenu à 250 €, confirmant la robustesse des investissements réalisés historiquement.
- Trois transactions structurantes pour un montant total de 87 M€ ont été conclues:
 1. Le 20 juillet 2023, pour un montant de près de 50 M€ et un rendement de 6,5%, l'acquisition de l'Hôtel de Coulanges, actif emblématique du quartier du Marais à Paris, totalement restructuré et loué à Dover Street Market, marque référence mondiale de la mode, sur la base d'un bail de 10 années,
 2. Le 28 juillet 2023, pour un montant de plus de 26 M€ et un rendement de près de 6%, l'acquisition de l'immeuble de bureaux « Le Cours du Midi », actif historique de la presqu'île lyonnaise loué à plusieurs locataires de premier rang,
 3. Le 18 septembre 2023, pour un montant de plus de 11 M€ et un rendement de près de 5,5%, l'acquisition d'un portefeuille de deux commerces de pied d'immeuble situés au coeur du quartier des Halles – Beaubourg à Paris et loués à des locataires référents.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



- La dette bancaire à fin 2023, principalement long terme et contractée à des taux très peu élevés et inférieurs à 1,7%, est parfaitement maîtrisée puisque représentant seulement 10% de la valeur du patrimoine et s'inscrivant en baisse par rapport à fin 2022 (15%).
- Les résultats et la trésorerie disponible ont permis d'assurer aux porteurs de parts le versement des quatre acomptes sur dividendes pour un total de 12,55 € par part au titre de l'année 2023, en progression de plus de 5% par rapport à l'année 2022 (+5,5%), permettant d'afficher un taux de distribution de 5,04%, au-delà des objectifs de performance (entre 4% et 5%) annoncés en début d'année par **Groupama Gan REIM** et au-dessus à nouveau de la moyenne du marché qui s'établit à 4,52%.

S'il est important de garder à l'esprit que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, les fondamentaux de la SCPI **Affinités Pierre** permettent d'envisager des perspectives sereines et satisfaisantes pour 2024 qui se concrétiseront par la réalisation de nouveaux investissements opportunistes et relatifs rendus possibles par la collecte issue de la nouvelle augmentation de capital ouverte depuis le 15 janvier 2024 pour une enveloppe de 150 M€ et qui s'accompagne d'une progression du prix de la part de 250 € à 252 €.

La SCPI **Affinités Pierre**, qui affiche désormais une capitalisation de plus de 600 M€, 8 ans d'existence et pas moins de 10 000 porteurs de parts, bénéficie désormais d'une latitude plus importante pour arbitrer des actifs et cristalliser les plus-values latentes qui leur sont attachées. Si la performance de 2023 est issue exclusivement des revenus locatifs du patrimoine, celle de 2024 pourrait prétendre à être portée par ces éléments exceptionnels qui concrétisent le travail de création de valeur pérenne et responsable mené par l'équipe de **Groupama Gan REIM**.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOMMAIRE

I

SCPI AFFINITÉS PIERRE

Présentation	8
Stratégie	9
Profil de risque	10
Direction & Caractéristiques	11

II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2023

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

III

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	16
Investissements & cessions	18
Patrimoine	19
Résultats & évènements post-clôture	22

IV

ÉTATS FINANCIERS 2023

Comptes annuels	27
Annexes	30

V

CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne et Conventions	39
---------------------------------	----

VI

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	43
Rapport spécial sur les conventions réglementées	45

VII

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

Rapport du Conseil de Surveillance	48
Texte des résolutions	50



Hôtel de Coulanges - 35-37 rue des Francs Bourgeois - Paris

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.



14 rue de Bretagne - Paris

Ces experts fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant, aux investisseurs, une information trimestrielle relatant la vie de la SCPI (investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site www.groupamagan-reim.fr, sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière de la SCPI **Affinités Pierre**.

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, Ozmoz, Leed et Effinergie).

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.



Dózsa György út 146-148 - Budapest, HONGRIE

AVERTISSEMENT

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

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

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

B

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

C

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

D

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

E

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

CARACTÉRISTIQUES

- Date de création : 30 décembre 2015
- Forme juridique : SCPI à capital fixe
- Visa AMF : n° 23-14 du 5 décembre 2023
- Souscription minimum : 5 parts
- Prime d'émission : 52 € pour une valeur nominale de 200 €

- Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 25,2 € TTC par part
- Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} 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 Michel CATTIN
- Monsieur Eric GELPE
- Monsieur Francis HEBERT
- Monsieur René JEGAT
- Monsieur Soufiane TENOURI
- Monsieur Guillaume VALARCHER
- Gan Foncier II, représentée par Monsieur Vincent POTIER
- Groupama Paris Val de Loire, représentée par Monsieur Vincent COUSIN

Groupama Gan
REIM

SOCIÉTÉ DE GESTION

■ Groupama Gan REIM

136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre



PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

■ Groupama Immobilier

124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre



DÉPOSITAIRE

■ CACEIS Bank France

89-91, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge



EXPERT IMMOBILIER

■ Cushman & Wakefield Valuation France

185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine



COMMISSAIRE AUX COMPTES

■ PricewaterhouseCoopers

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



Le Cours du Midi - 10-10bis cours de Verdun Rambaud - Lyon

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2023

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

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+2,60% en 2022



+5,20% en 2022



+3,11% en 2022

MARCHÉS FINANCIERS



-9,50% en 2022



+2,00% en 2022



+2,00% en 2022

13

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



26,1 Mds€ en 2022



15,1 Mds€ en 2022



8,5 Mds€ en 2022

BUREAUX

6,3 Mds €

Investissements

-55,00% par rapport à 2022

4,37%

Rendement prime

4,37% à Paris QCA, 4,42% à Paris hors QCA, 6,12% à La Défense, 5,50% à Lyon, 5,70% à Lille et 5,75% à Marseille

1,9 Mm²

Demande placée

-8,10% par rapport à 2022

COMMERCES

3,0 Mds €

Investissements

-46,43% par rapport à 2022

4,37%

Rendement prime

4,37% à Paris et 5,25% pour les centres commerciaux

4,1 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

-6,82% par rapport à 2022

LOGISTIQUE

2,2 Mds €

Investissements

-55,61% par rapport à 2022

4,75%

Rendement prime

+0,50% par rapport à 2022

3,6 Mm²

Demande placée

-2,75% par rapport à 2022



Szabadság Square 14 - Budapest, HONGRIE

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS
& CESSIONS

3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

14/06



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Le 14 juin 2023, déplafonnement du capital social statuaire de la SCPI **Affinités Pierre** de 600 000 000 € à 1 000 000 000 €

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 18 septembre 2023, de deux commerces situés rue Berger et rue Pierre Lescot dans le quartier Beaubourg - Les Halles à Paris et loués à des locataires internationaux de premier rang, Size? et Doc Martens

Investissement ⁽¹⁾

11,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,41%

18/09



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

PERFORMANCE

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 3,18 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2023, à 12,55 € par part



⁽¹⁾ Le Taux de Distribution (TD) : Ce taux est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

31/12



INVESTISSEMENT



Acquisition, le 20 juillet 2023, de l'Hôtel de Coulanges, immeuble iconique du quartier du Marais à Paris et loué à Dover Street Market sur la base d'un bail d'une durée de 10 années

Investissement ⁽¹⁾
49,8M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,49%

20/07

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

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 28 juillet 2023, de l'immeuble "Le Cours du Midi", immeuble historique de la presqu'île lyonnaise loué à des locataires de premier rang

Investissement ⁽¹⁾
26,3M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,79%

28/07

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

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS



PARIS



Investissement ⁽¹⁾

49,8 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,49%



LYON



LIBRE SOLEIL



Investissement ⁽¹⁾

26,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,79%

18



PARIS

size?



Investissement ⁽¹⁾

11,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,41%

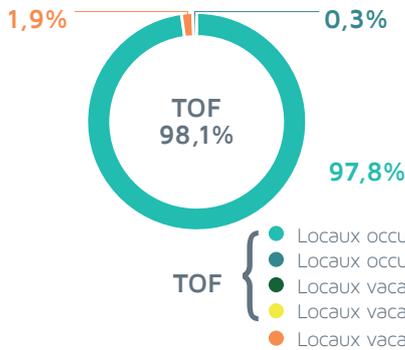
CESSION RÉALISÉE

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2023.

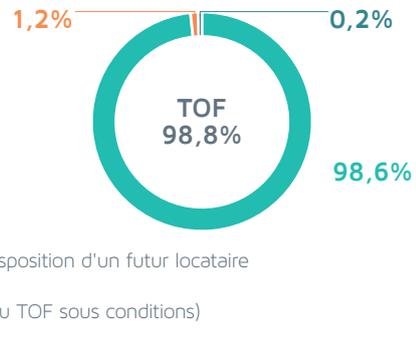
⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier ⁽¹⁾
(au 2^{ème} semestre 2023)

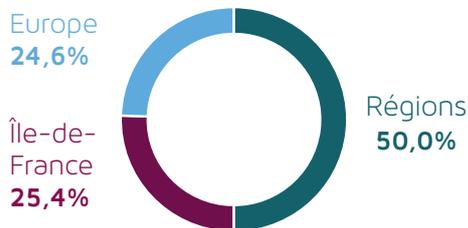


Taux d'occupation financier ⁽¹⁾
(sur l'année 2023)

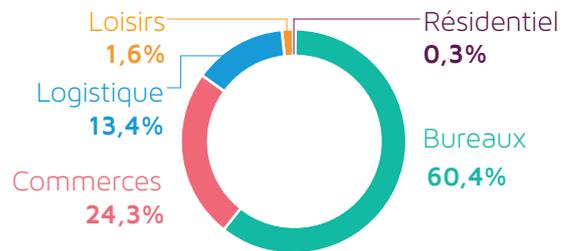


- TOF
- Locaux occupés
 - Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
 - Locaux vacants sous promesse de vente
 - Locaux vacants en restructuration (intégré au TOF sous conditions)
 - Locaux vacants en recherche de locataire

⁽¹⁾ Conformément à la recommandation de l'ASPIM, le TOF intègre désormais les locaux occupés sous franchise, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration.



Répartition géographique ⁽²⁾



Répartition typologique ⁽²⁾

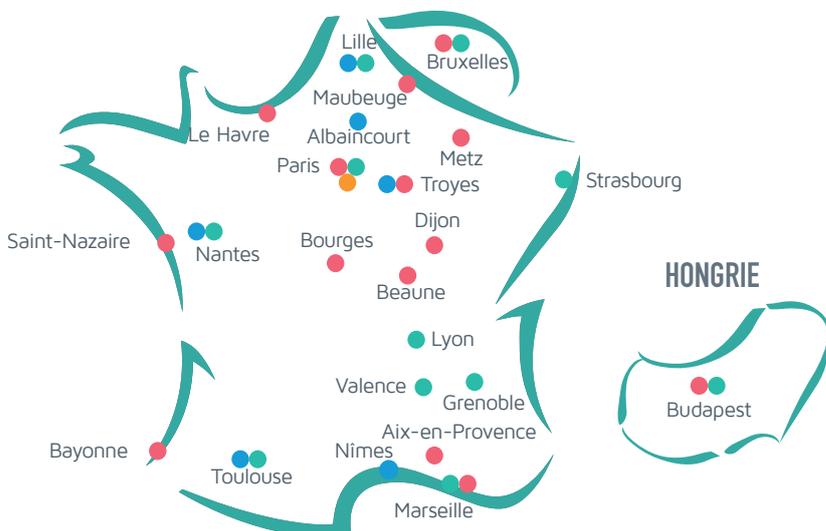
⁽²⁾ Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Nantes, Toulouse et Grenoble acquis en VEFA

REVENUS LOCATIFS

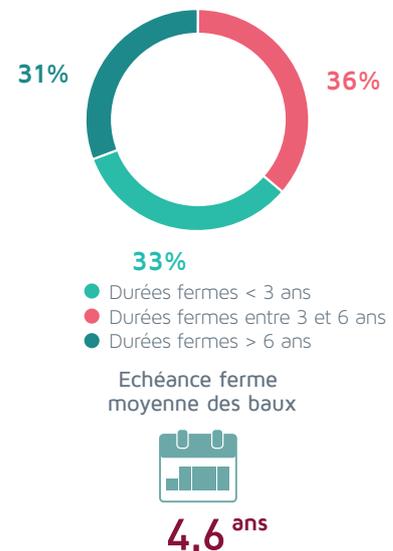


Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

LOCALISATION



BAUX



VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Loisirs	Résidentiel
Région parisienne	9,4%	14,5%	-	2,2%	-
Province	30,6%	3,7%	16,6%	-	-
Europe	18,1%	4,7%	-	-	0,2%
TOTAL	58,1%	22,9%	16,6%	2,2%	0,2%

La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France sur la base de la moyenne des valeurs obtenues par :

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

EMPLOIS DES FONDS

	Total au 31 décembre 2022	Au cours de l'année 2023	Total au 31 décembre 2023
Fonds collectés	515 981 500 €	122 478 750 €	638 460 250 €
+ cessions d'immeubles	10 632 026 €	0 €	10 632 026 €
+ divers : emprunts	22 000 000 €	20 000 000 €	42 000 000 €
- commission de souscription	- 46 014 783 €	- 10 414 306 €	- 56 429 089 €
- achat d'immeubles	- 393 514 445 €	- 87 235 658 €	- 480 750 103 €
- investissements immobiliers indirects	- 38 781 400 €	- 26 005 014 €	- 64 786 414 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 14 664 632 €	- 3 916 547 €	- 18 581 178 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 727 504 €	- 252 000 €	- 979 504 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 13 143 €	- 569 €	- 13 713 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	54 897 619 €	14 654 656 €	69 552 275 €

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Dijon 63 rue du Bourg	31 mars 2023	Etam lingerie	199 m ²
Le Havre 34-36 avenue René Coty	31 mars 2023	Etam	187 m ²
Budapest Szabadság Square 14	1 ^{er} juin 2023	Erste Bank	824 m ²
Budapest Szabadság Square 14	1 ^{er} septembre 2023	GREIF	1 577 m ²
Bruxelles Chaussée d'Ixelles 4-10	31 décembre 2023	Axa	3 133 m ²

Surfaces en cours de commercialisation

Actif	Typologie	Commentaires	Surface
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	199 m ²
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	187 m ²
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	Discussions en cours avec des candidats locataires	1 577 m ²
Bruxelles Chaussée d'Ixelles 4-10	Bureaux	Discussions en cours avec des candidats locataires	3 133 m ²

21

Commercialisation et renouvellement

Actif	Date	Locataire	Surface
Paris 260 boulevard Saint Germain	1 ^{er} janvier 2023	Wolfgang NEUBECK	215 m ²
Metz 34 rue des Clercs	1 ^{er} février 2023	Armand Thiery	135 m ²
Bruxelles Chaussée d'Ixelles 4-10	1 ^{er} mars 2023	Particulier	79 m ²
Budapest Szabadság Square 14	31 juillet 2023	K&H	314 m ²
Bruxelles Chaussée d'Ixelles 4-10	4 août 2023	Particulier	156 m ²
Budapest Szabadság Square 14	16 octobre 2023	WorldQuant	517 m ²

VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2023	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
■ VALEUR COMPTABLE	571 082 802 €	222,78 €
Valeur comptable du patrimoine immobilier	480 750 103 €	
Valeur comptable des participations	64 786 414 €	
Valeur comptable sur comptes courants	84 636 970 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	-59 090 685 €	
■ VALEUR DE RÉALISATION	547 078 357 €	213,41 €
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	460 218 268 €	
Valeur vénale des participations	61 146 580 €	
Valeur nette des autres actifs	25 713 509 €	
■ VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽¹⁾	626 629 986 €	244,45 €
Valeur de réalisation	547 078 357 €	
- Sur immeubles et participations	521 364 849 €	
- Autres actifs	25 713 509 €	
Frais acquisition	23 122 539 €	
Commission de souscription au 31/12/2023	56 429 089 €	

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

PERFORMANCES

PRIX PAR PART



DIVIDENDES PAR PART ⁽¹⁾



⁽¹⁾ TD : Taux de Distribution : Ce taux est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

⁽²⁾ Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année

⁽³⁾ Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé

RÉSULTAT PAR PART ⁽¹⁾

	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	10,01 €	78,14%	10,55 €	70,19%
Produits financiers avant PFU	2,63 €	20,53%	3,91 €	26,01%
Produits divers	0,17 €	1,33%	0,57 €	3,79%
Total revenus	12,81 €	100,00%	15,03 €	100,00%
Charges				
Commission de gestion	0,94 €	7,34%	1,04 €	6,92%
Autres frais de gestion ⁽²⁾	0,31 €	2,42%	0,32 €	2,13%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,15 €	1,17%	0,23 €	1,53%
Sous total charges externes	1,40 €	10,93%	1,59 €	10,58%
Charges financières	0,36 €	2,81%	0,66 €	4,39%
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	0,09 €	0,70%	0,15 €	1,00%
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	0,01 €	0,08%	0,05 €	0,33%
- autres	-	-	-	-
Sous total charges internes	0,46 €	3,59%	0,87 €	5,78%
Total charges	1,86 €	14,52%	2,46 €	16,36%
RÉSULTAT COURANT	10,95 €	85,48%	12,57 €	83,64%
Variation du report à nouveau	1,93 €	11,16%	0,02 €	0,13%
Revenus distribués avant PFU	10,95 €	85,48%	12,55 €	83,50%
Revenus distribués après PFU	10,83 €	84,54%	12,26 €	81,57%

⁽¹⁾ Part en pleine jouissance sur l'année

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,90 €	12,55 €
Dividende brut au titre de l'année ⁽²⁾	12,25 €	12,61 €
Rentabilité de la part (en %) ⁽³⁾	4,90%	5,04%
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	0,01 €	0,01 €

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

⁽²⁾ Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé

⁽³⁾ Ce taux est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2023, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 512 693 800 € et une capitalisation de 640 867 250 € répartie entre 10 187 associés.

	2020	2021	2022	2023
Montant du capital nominal au 31 décembre	207 445 200 €	302 874 400 €	414 710 800 €	512 693 800 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	57 515 500 €	95 429 200 €	111 836 400 €	97 983 000 €
Nombre de parts au 31 décembre	1 037 226	1 514 372	2 073 554	2 563 469
Nombre d'associés au 31 décembre	4 622	6 441	8 432	10 187
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	7 999 349 €	10 043 468 €	13 280 573 €	10 414 306 €
Prix d'entrée au 31 décembre	250 €	250 €	250 €	250 €

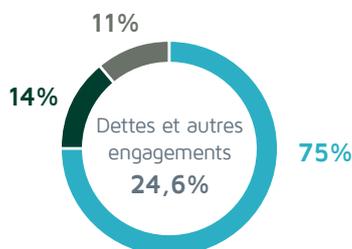
ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de parts cédées ou retirées	0	1 066	1 582	6 486	4 896
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	0%	0,17%	0,15%	0,31%	0,19%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	100 €	100 €	100 €	100 €

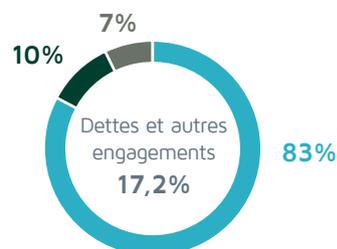
SITUATION D'ENDETTEMENT

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

Ratio d'endettement 2022 ⁽¹⁾



Ratio d'endettement 2023 ⁽¹⁾



- Dettes et autres engagements
- Valeur de réalisation
 - Emprunts bancaires
 - VEFA ou autres acquisitions payables à terme
 - Crédits baux immobiliers
 - Comptes Courants d'Associés

⁽¹⁾ Suite à la nouvelle méthode de calcul de l'ASPIM, le calcul de l'endettement a été modifié à compter du 31 décembre 2021. L'endettement est désormais calculé en divisant les engagements immobiliers (par transparence dans les participations contrôlées) par l'actif brut du fonds (par transparence dans les participations contrôlées).

ANALYSE EXTRA FINANCIÈRE

25

La SCPI **Affinités Pierre** relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture du 31 décembre 2023.



Chaussée d'Ixelles 4-10 - Bruxelles, BELGIQUE

IV - ÉTATS FINANCIERS 2023

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	429 237 280 €	389 960 853 €	380 777 188 €	399 236 405 €
Immobilisations en cours	51 512 823 €	70 267 539 €	12 737 257 €	22 675 600 €
Provision pour gros entretien	- 157 100 €	-	- 44 400 €	-
Provision pour risques et charges	- 10 124 €	- 10 124 €	- 16 233 €	- 16 233 €
Immobilisations financières contrôlées	64 786 414 €	61 146 580 €	38 781 400 €	33 936 725 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	545 369 293 €	521 364 849 €	432 235 212 €	455 832 497 €
Immobilisations financières				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	84 636 970 €	84 636 970 €	58 573 012 €	58 573 012 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	84 636 970 €	84 636 970 €	58 573 012 €	58 573 012 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	8 594 €	8 594 €	3 651 €	3 651 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 239 829 €	4 239 829 €	3 126 883 €	3 126 883 €
Autres créances	6 406 501 €	6 406 501 €	24 061 989 €	24 061 989 €
Provision pour dépréciation des créances	- 13 213 €	- 13 213 €	-	-
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	7 012 888 €	7 012 888 €	-	-
Autres disponibilités	7 969 462 €	7 969 462 €	20 991 796 €	20 991 796 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	25 624 060 €	25 624 060 €	48 184 319 €	48 184 319 €
Dettes				
Dettes financières	- 45 765 871 €	- 45 765 871 €	- 70 155 628 €	- 70 155 628 €
Dettes d'exploitation	- 2 252 929 €	- 2 252 929 €	- 3 647 644 €	- 3 647 644 €
Dettes diverses	- 35 047 734 €	- 35 047 734 €	- 2 298 861 €	- 2 298 861 €
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 83 066 534 €	- 83 066 534 €	- 76 102 133 €	- 76 102 133 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	4 108 €	4 108 €	36 585 €	36 585 €
Produits constatés d'avance	- 1 840 526 €	- 1 840 526 €	- 480 573 €	- 480 573 €
Autres comptes de régularisation	355 431 €	355 431 €	422 912 €	422 912 €
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 1 480 987 €	- 1 480 987 €	- 21 074 €	- 21 074 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	571 082 802 €		462 869 336 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		547 078 357 €		486 466 620 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 ^{er} janvier 2023	Affectation du résultat 2022	Mouvements 2023	Situation de clôture 31 décembre 2023
Capital	414 710 800 €		97 983 000 €	512 693 800 €
Capital souscrit	237 602 000 €	-	275 091 800 €	512 693 800 €
Capital en cours de souscription	177 108 800 €	-	- 177 108 800 €	-
Primes d'émission ou de fusion	40 568 991 €		10 164 329 €	50 733 320 €
Primes d'émission ou de fusion	56 993 500 €	-	68 772 950 €	125 766 450 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	44 277 200 €	-	- 44 277 200 €	-
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 60 701 708 €	-	- 14 331 421 €	- 75 033 130 €
Ecarts de réévaluation	-		-	-
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-		-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	2 106 974 €		- 2 106 974 €	-
Réserves	-		-	-
Report à nouveau	10 304 €	8 541 €	-	18 845 €
Résultat de l'exercice	-	-	27 079 752 €	27 079 752 €
Acompte sur distribution	-	-	- 19 442 915 €	- 19 442 915 €
Résultat de l'exercice précédent	17 586 401 €	- 17 586 401 €	-	-
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	- 12 114 134 €	17 577 860 €	- 5 463 725 €	-
TOTAL GÉNÉRAL	462 869 336 €	-	108 213 468 €	571 082 802 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Travaux restants à réaliser sur actifs immobiliers	56 856 063 €	74 999 333 €
Garantie à première demande	56 671 392 €	79 076 640 €
Lignes de crédit et facilités de caisse	10 000 000 €	54 790 556 €
Cautions bancaires locataires	1 951 809 €	821 477 €
TOTAL	125 479 264 €	209 688 006 €

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	56 856 063 €	74 999 333 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	23 525 493 €	11 135 040 €
TOTAL	80 381 556 €	86 134 373 €

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2023	Exercice 2022
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	22 674 698 €	16 053 386 €
Charges facturées	5 563 744 €	2 459 353 €
Produits des participations contrôlées	3 566 507 €	2 643 662 €
Produits annexes	589 113 €	
Reprises de provisions	44 000 €	32 800 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	32 438 062 €	21 189 201 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 563 744 €	2 459 353 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	156 700 €	44 400 €
Autres charges immobilières	2 800 037 €	154 153 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	8 520 481 €	2 657 905 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	23 917 581 €	18 531 295 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation	6 109 €	28 006 €
Autres produits d'exploitation	618 130 €	279 421 €
Transferts de charges d'exploitation	14 583 421 €	14 187 465 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	-	43 479 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	15 207 661 €	14 538 371 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	12 644 496 €	14 780 510 €
Charges d'exploitation	2 354 674 €	1 331 477 €
Diverses charges d'exploitation	141 085 €	276 973 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	319 481 €	150 576 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	13 213 €	-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	15 472 950 €	16 539 536 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	- 265 289 €	- 2 001 165 €
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	2 779 401 €	947 387 €
Autres produits financiers	2 093 323 €	698 977 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	4 872 724 €	1 646 364 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 163 298 €	407 711 €
Autres charges financières	281 967 €	182 382 €
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	1 445 264 €	590 093 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	3 427 460 €	1 056 271 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	27 079 752 €	17 586 401 €

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.

L'année 2023 a été marquée par la remontée rapide des taux directeurs par la Banque Centrale Européenne, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2023.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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 Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise d'évaluation avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation de celle-ci à chaque fin d'année.

Modalité d'évaluation des Immobilisations financières contrôlées

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

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

Modalité d'évaluation des provisions pour gros entretien

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

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

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

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

Frais d'émission d'emprunt

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

3 - INFORMATIONS DIVERSES

Transfert de charges

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

- Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, s'élevant à 10 414 306 € en 2023 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 3 916 547 € en 2023 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre** s'élevant à 569,26 € en 2023 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2023).

Sur l'exercice 2023, le compte de transfert de charges est également utilisé pour lisser l'impact des frais liés au renouvellement du crédit de trésorerie consenti par la Banque Palatine. Ces frais s'élèvent à 252 000 € et sont répartis sur toute la durée du prêt (2 ans).

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.

Engagements hors bilan reçus

A - La SCPI **Affinités Pierre** a reçu, de la part des promoteurs immobiliers, des engagements de travaux restant à réaliser pour les actifs immobiliers et les montants suivants :

■ Nîmes - Garons (Extension)	56 424 €
■ Nantes	4 065 600 €
■ Marseille	378 123 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	18 827 916 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** a reçu, de la part de divers organismes de garanties, des engagements à verser les fonds pour finaliser les travaux restant à réaliser en cas de défaillance de la SCPI pour les actifs suivants :

■ Nantes	4 065 600 €
■ Marseille	278 880 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	18 798 912 €

C - La SCPI **Affinités Pierre** a reçu, de la part de Banque Palatine, un engagement de lignes de crédit dans le cadre du crédit revolving, comme présenté dans la section *Détail des Emprunts*.

D - Les cautions bancaires reçues concernent les immeubles situés à Bayonne, Beaune, Bourges, Castelnau d'Estrétefonds, Moussey, Hautmont, Villeneuve d'Ascq, Ablaincourt, Paris boulevard Saint-Germain et Paris rue de Rivoli.

Engagements hors bilan donnés

A - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée vis-à-vis de promoteurs immobiliers pour les travaux restant à réaliser sur les actifs immobiliers suivants :

■ Nîmes - Garons (Extension)	56 424 €
■ Nantes	4 065 600 €
■ Marseille	378 123 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	18 827 916 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée, auprès des SCI qu'elle contrôle (SCI Lumen, SCI Varsovie, SCI Wellington, SCI Chisinau et SCI Manille), à les financer via des comptes courants d'associés pour un montant de 23 525 493 €.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface ⁽¹⁾	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2023 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	81 m ²	835 000 €	670 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	65 m ²	423 000 €	390 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	142 m ²	1 379 500 €	780 000 €
Dijon 61-63 rue du Bourg	30-juin-2017	154 m ²	1 914 500 €	1 490 000 €
Le Havre 34-36 avenue René Coty	30-juin-2017	142 m ²	1 229 000 €	770 000 €
Saint-Nazaire 3 Centre République	30-juin-2017	192 m ²	1 005 046 €	680 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	45 m ²	2 350 000 €	1 900 000 €
Toulouse 4-4bis rue Françoise d'Eaubonne	20-déc-2017	3 447 m ²	11 897 707 €	10 600 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m ²	9 850 000 €	10 900 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	33 m ²	1 600 000 €	1 550 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	45 m ²	1 400 000 €	1 500 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	249 m ²	1 877 500 €	1 520 000 €
Metz 34 rue des Clercs	20-déc-2018	214 m ²	4 156 000 €	2 430 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	37 m ²	1 690 000 €	1 440 000 €
Grandchamp-des-Fontaines (Nantes) 3 rue Olivier de Serres	12-juin-2019	20 179 m ²	11 330 000 €	16 150 000 €
Moussy (Troyes) 1 rue des Lacs, ZAC du Parc Logistique de l'Aube	17-juil-2019	36 790 m ²	17 092 000 €	18 600 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	165 m ²	3 700 000 €	3 200 000 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m ²	14 000 000 €	20 800 000 €
Aix-en-Provence 1-3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	134 m ²	6 690 000 €	4 450 000 €
Hautmont L'Escale Retail Park	14-oct-2019	3 328 m ²	5 556 015 €	5 000 000 €
Villeneuve d'Ascq 41 rue Heracles	6-déc-2019	2 922 m ²	9 600 000 €	8 150 000 €
Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse) 6 avenue de l'Europe	19-déc-2019	6 862 m ²	7 999 885 €	11 000 000 €
Villeneuve d'Ascq 21-31 rue Heracles	17-juil-2020	1 796 m ²	5 150 000 €	4 450 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 250 m ²	8 550 000 €	10 200 000 €
Illkirch (Strasbourg) 260 rue Léon Foucault, ZAC du Parc d'innovation	7-août-2020	6 750 m ²	22 992 832 €	22 200 000 €
Paris 260 boulevard Saint-Germain	27-janv-2021	1 411 m ²	31 500 000 €	23 800 000 €
Garons (Nîmes) Chemin de Saint-Estève	27-avr-2021	19 421 m ²	19 830 000 €	19 840 853 €
Paris 66 rue de Rivoli	5-juil-2021	585 m ²	54 500 000 €	44 400 000 €
Budapest Szabadság Square 14	30-juin-2022	6 542 m ²	32 887 790 €	30 400 000 €
Budapest Bâtiment A - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	10 580 m ²	38 461 725 €	37 100 000 €
Budapest Bâtiment B - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	9 601 m ²	38 654 256 €	36 400 000 €
Lyon 10-10bis Cours de Verdun Rambaud	28-juil-2023	6 194 m ²	25 847 000 €	25 850 000 €
Paris 12 rue Pierre Lescot	18-sept-2023	114 m ²	4 850 000 €	5 300 000 €
Paris 16-18 rue Berger	18-sept-2023	134 m ²	5 500 000 €	6 050 000 €
TOTAL		197 629 m²	406 298 756 €	389 960 853 €

⁽¹⁾ Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.

2 - ANNEXES

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface ⁽¹⁾	Prix d'achat HT ⁽²⁾	Valeur vénale 2023 hors droits
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Garons (Nîmes) - Extension Chemin de Saint-Estève	27-avr-2021	9 705 m ²	9 404 000 €	9 362 101 €
Marseille 15 rue André Allar	10-nov-2022	3 185 m ²	10 171 750 €	11 341 417 €
Nantes Rue des marchandises, Ile de Nantes	18-oct-2021	4 191 m ²	16 940 000 €	13 552 000 €
Toulouse Avenue Bernard Maris, ZAC Toulouse Aérospac	21-juin-2022	6 415 m ²	27 940 000 €	27 381 200 €
Grenoble 82-86 rue du Vercors	20-déc-2022	6 447 m ²	24 312 170 €	8 630 820 €
TOTAL		29 943 m²	88 767 920 €	70 267 539 €

⁽¹⁾ Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.

⁽²⁾ Prix d'achat HT à terminaison.

ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT					
Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON	SCI CHISINAU	SCI MANILLE
Adresse de l'actif immobilier	23 rue Paul Montrochet	15 rue André Allar	6 rue des Métairies	Chaussée d'Ixelles 4-10	35-37 rue des Francs bourgeois
Date d'acquisition	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avril-2021	20-juil-2023
Surface	6 379 m ²	7 284 m ²	6 497 m ²	7 064 m ²	2 680 m ²
Valeur nette comptable et frais d'emprunts des actifs (I)	42 391 554 €	26 103 641 €	21 936 824 €	55 489 411 €	53 392 414 €
Valeur estimée (II)	30 900 000 €	27 954 499 €	19 998 829 €	45 109 711 €	72 630 000 €
PLUS (MOINS) VALUE LATENTE (III = II - I)	- 11 491 554 €	1 850 858 €	- 1 937 995 €	- 10 379 700 €	19 237 586 €
Capital (IV)	5 861 432 €	5 767 964 €	2 756 000 €	25 525 001 €	25 329 000 €
Actif Net réévalué (V = III + IV)	- 5 630 122 €	7 618 822 €	818 005 €	15 145 301 €	44 566 586 €
QP détenue par la SCPI (VI)	71,90%	65%	65%	100% ⁽¹⁾	100% ⁽²⁾
TOTAL	- 4 048 298 €	4 952 234 €	531 703 €	15 145 245 €	44 565 696 €

⁽¹⁾ QP détenue par la SCPI : 99,9996%

⁽²⁾ QP détenue par la SCPI : 99,998%

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2022	Acquisitions 2023	Virements de poste à poste 2023	Cessions 2023	31 décembre 2023
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	380 777 188 €	37 640 859 €	10 819 233 €	-	429 237 280 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	12 737 257 €	49 594 799 €	- 10 819 233 €	-	51 512 823 €
Immobilisations financières contrôlées	38 781 400 €	26 005 014 €	-	-	64 786 414 €
Autres	3 651 €	5 825 €	-	- 882 €	8 594 €
TOTAL	432 299 496 €	113 246 497 €	-	- 882 €	545 545 111 €

PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2023	Exercice 2022
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	- 6 109 €	- 28 006 €
Dotations et reprises de provisions pour gros entretien	112 700 €	11 600 €
Dotations et reprises de provisions pour dépréciation de créances locatives	13 213 €	- 43 479 €

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2023	Exercice 2022
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	8 573 513 €	9 785 685 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	1 840 793 €	3 494 888 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	2 230 191 €	1 499 938 €
TOTAL DES COMMISSIONS	12 644 496 €	14 780 510 €

DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Avances en compte courant et intérêts	83 234 876 €	57 873 602 €
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	591 357 €	281 118 €
Autres créances auprès des entités contrôlées	810 737 €	418 292 €
TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	84 636 970 €	58 573 012 €

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Créances locataires		
Créances locataires	4 214 852 €	3 126 883 €
Créances douteuses	24 977 €	-
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	4 239 829 €	3 126 883 €
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	3 600 €	3 600 €
Etat et autres collectivités	6 093 639 €	23 000 424 €
Autres débiteurs	309 261 €	1 057 964 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES	6 406 500 €	24 061 988 €

	31 décembre 2022	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	31 décembre 2023
Evolution des dépréciations				
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	0 €	13 213 €	0 €	13 213 €

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Exercice 2023
Commissions de souscription	- 10 414 306 €
Frais constitution et frais augmentation capital	- 569 €
Honoraires notaire sur acquisitions	- 3 916 546 €
TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2023	- 14 331 421 €

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Emprunts et ICNE ⁽¹⁾	42 039 383 €	22 000 000 €
Concours bancaires	109 €	45 258 636 €
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	42 039 492 €	67 258 636 €
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	3 720 246 €	2 896 991 €
Locataires créditeurs	1 844 741 €	1 378 830 €
Fournisseurs et comptes rattachés	34 726 477 €	4 105 081 €
Etats et autres collectivités	389 455 €	227 403 €
Autres créditeurs	346 123 €	235 192 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	37 306 796 €	5 946 505 €

⁽¹⁾ ICNE : Intérêts Courus Non Échus

DÉTAIL DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	22 000 000 €	-	22 000 000 €
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	20 039 492 €	-	20 039 492 €
TOTAL	-	42 039 492 €	-	42 039 492 €

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	42 039 492 €	67 258 636 €
Autres emprunts	-	-

La SCPI **Affinités Pierre** a souscrit les emprunts bancaires suivants :

- Le 5 juillet 2021, un emprunt auprès de la banque Deutsche Pfandbriefbank pour un montant de 22 000 000 €, libellé à un taux fixe de 0.90% et remboursable *in fine* le 5 juillet 2028. Cet emprunt est adossé à l'ensemble immobilier de commerces situé rue de Rivoli à Paris acquis en juillet 2021.

- Le 18 décembre 2023, un crédit revolving auprès de la Banque Palatine pour un montant de 30 000 000 € au taux de 1.60% + EURIBOR 1 mois, 3 mois ou 6 mois et remboursable *in fine* le 18 décembre 2025. Cet emprunt vient se substituer au crédit revolving d'un montant de 50 000 000 € également ouvert dans les livres de la Banque Palatine et clos le 18 décembre 2023.

37

COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

Actif	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges constatées d'avance	4 108 €	36 586 €
TOTAL	4 108 €	36 586 €

Passif	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	519 777 €	200 296 €
Produits constatés d'avance	1 840 526 €	480 572 €
TOTAL	2 360 303 €	680 868 €

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2023
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	10 414 306 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	2 230 191 €



12 rue Pierre Lescot - Paris

V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès d'un prestataire externe.

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, la Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques. Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société.
- « 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 missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
- Système d'information et outils fiables.
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

Par ailleurs, Groupama Gan REIM a mis en œuvre un Système de Management Intégré Qualité-Environnement doublement certifié ISO 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement), ainsi qu'un Système de Management Sécurité de l'Information certifié ISO 27001.

LA GESTION DES RISQUES

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients. Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2023 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	31	1 975 871 €
Rémunération variable	21	277 301 €
TOTAL		2 253 172 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	414 287 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 162 788 €
TOTAL	1 577 075 €

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

LES CONVENTIONS

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

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

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 juillet 2016 remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 19 décembre 2023 ; un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil a été signé en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1^{er} janvier 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020, complétée par deux avenants en date du 29 avril 2021 et du 25 juillet 2023.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2023
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,325%	424 739 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%	585 295 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	664 076 €
Location surfaces vacantes	Loyers annuels HT hors franchise	20,00%	29 580 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyers annuels HT hors franchise	5,00%	-
GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)			
Gestion administrative	Forfait	230 000 € pour la SCPI, 20 000 € par SCI.	320 000 €

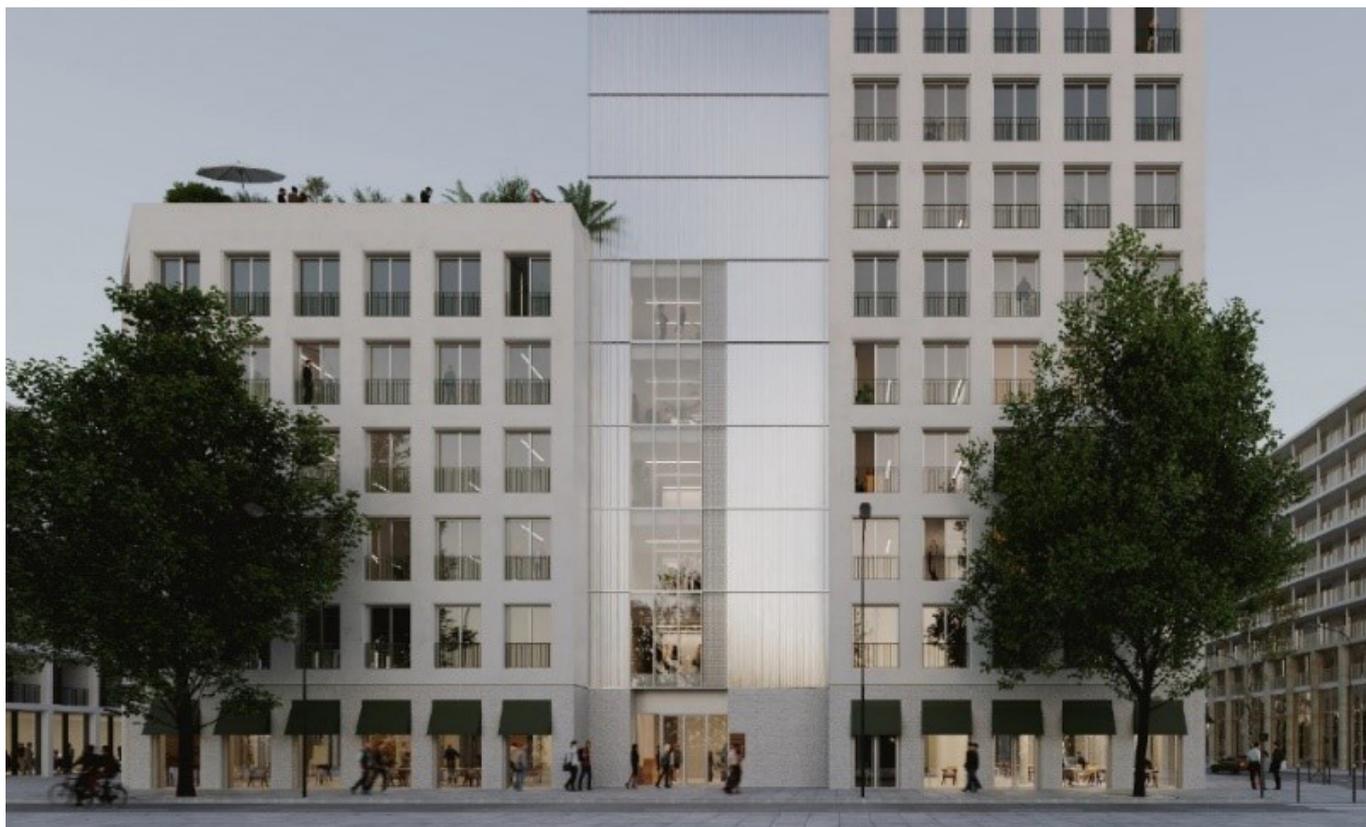
Ces rémunérations versées par la Société de Gestion de Portefeuille à Groupama Immobilier ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SCPI, dans la mesure où :

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

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

ENCADREMENT DES TRANSACTIONS PERSONNELLES

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



Rue des marchandises - Nantes

VI - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2024
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Christine Billy

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

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

AVEC GROUPAMA GAN REIM, SOCIÉTÉ GÉRANTE ET SOCIÉTÉ DE GESTION :

Rémunération de la société de gestion (article 14 des statuts de SCPI AFFINITÉS PIERRE)

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à l'administration de la SCPI et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence. La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

1. Commission de gestion

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- (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.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI, ce qui inclut :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine ;
- les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF.

Incidence 2023 : 2 230 191€.

2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant de la manière suivante :

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

- des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, lancement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc.) de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 ° e) du Code Général des Impôts) ;
- des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics y afférents, de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Incidence 2023 : 10 414 306€.

3. Commission de cession de parts

a. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit cent vingt (120) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

Incidence 2023 : Néant.

b. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

À cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

Incidence 2023 : Néant.

4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers. Elle pourra percevoir à l'avenir, et au plus tôt à l'issue de la 1^{ère} augmentation de capital, une commission de cette nature si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

Incidence 2023 : Néant.

b. Commission de cession d'actifs immobiliers

À compter du sixième exercice, la Société de Gestion percevra une commission de 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, cette commission étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Lorsque la cession d'un actif immobilier n'est pas réalisée directement mais par l'intermédiaire d'une cession des parts d'une société sous-jacente, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation (hors taxes, hors frais, hors droits) des actifs immobiliers détenus par ladite société dont les parts sont cédées, au prorata de la quote-part que détient la SCPI.

Incidence 2023 : Néant.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux s'élevant maximum à 2% HT du montant HT des travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Incidence 2023 : Néant.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 17 avril 2024
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy



Zac du Parc Logistique de l'Aube - Troyes

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

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 2023, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois au cours de l'année 2023 : le 26 avril à l'effet d'examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et enfin le 28 novembre pour effectuer un point sur l'activité de l'exercice 2023.

Au cours de notre réunion du 15 avril 2024, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'évolution et la valeur du patrimoine, ainsi que les projets de résolutions soumises à votre approbation.

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Notre SCPI est en cours de collecte sur sa sixième augmentation de capital qui a démarré à compter de mi-janvier 2024.

Au 31 décembre 2023, le capital social, composé de 2 563 469 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune s'élève :

- En nominal, hors prime d'émission, à 512 693 800 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 640 867 250 €.

Au 31 décembre 2023, la cinquième augmentation de capital de 240 000 000 € de valeur nominale a été clôturée.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte économique, financier et géopolitique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et sa résilience. Par sa faible exposition à la dette, la SCPI **Affinités Pierre** n'a pas cédé à l'attentisme et a ainsi réalisé en 2023 près de 87 M€ d'investissements immobiliers, en partie sur des actifs existants permettant d'accroître de 11% les revenus locatifs, et en partie sur des actifs intégrant dès leur conception l'évolution des usages et des pratiques vertueuses sur le plan environnemental. En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 98.1% au second semestre 2023, et à 98.8% sur l'année 2023.

Les acquisitions de 2023 sont situées à :

- Paris, louée à Dover Street Market (mixte) ;
- Lyon, louée à des locataires de premier rang (bureaux) ;
- Paris, louée à Size? et Doc Martens (commerces) ;
- Marseille, louée à Certicall (bureaux).

Sur l'exercice 2023, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet de ses huitième (au 30 septembre 2023) et neuvième (au 31 décembre 2023) expertises immobilières par son expert externe en évaluation, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. La valeur (hors droits) du patrimoine s'élève ainsi à 460 228 392 € (contre 421 912 005 € au 31 décembre 2022) à comparer à une valeur bilantielle de 480 750 103 €, soit une moins-value latente de 20 521 711 €. Ces actualisations n'ont eu aucun impact sur le prix de part qui se maintient à 250 € et confirme si besoin était la robustesse des investissements réalisés historiquement par la SCPI **Affinités Pierre**.

La Société de Gestion arrête chaque année les valeurs de réalisation et de reconstitution.

La valeur de réalisation représente la valeur vénale des actifs immobiliers (basée sur l'expertise) complétée par la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur de reconstitution représente la valeur de réalisation augmentée du montant de tous les frais afférents à une reconstitution du patrimoine, droits et frais d'acquisition des immeubles ainsi que de prospection des capitaux. 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.

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

- La valeur comptable 571 082 802,18 €, soit 222,78 € par part,
- La valeur de réalisation 547 078 357,28 €, soit 213,41 € par part,
- La valeur de reconstitution 626 629 985,77 €, soit 244,45 € par part.

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

Dans le prolongement de la lettre que l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a envoyé à l'ASPIM le 16 février 2024 et sans attendre la tenue de l'Assemblée Générale de la SCPI qui va se tenir le 13 juin 2024, nous donnons notre accord afin de procéder à la modification de ces valeurs dans le cadre prévu par l'avant dernier alinéa de l'article L. 214-109 du code monétaire et financier afin de publier dans la foulée ces valeurs, ainsi modifiées, et d'assurer une correcte information du public.

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Notre Conseil de Surveillance du 15 avril 2024 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du huitième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 27 079 752,20 euros.

Au titre de l'exercice 2023, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
28 avril 2023	3,35 €
27 juillet 2023	3,00 €
26 octobre 2023	3,02 €
29 janvier 2024	3,18 €
TOTAL	12,55 €

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 46 569,76 €, et d'une distribution s'élevant à 27 033 182,44 €, le solde de 65 414,61 € pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de Surveillance a approuvé cette affectation.

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

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2023 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 RÉSOLUTIONS

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

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

Le Conseil de Surveillance

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (1/2)

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 27 079 752,20 euros.

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 2023 à 512 693 800 euros.

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 2023.

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 2023.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice comptable de l'exercice 2023 s'élevant à 27 079 752,20 euros, et de sommes distribuables définies comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2023 :	27 079 752,20 €
■ Report à nouveau :	18 844,85 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2023 :	27 098 597,05 €
décide de l'affectation suivante des sommes distribuables :	
■ Dividendes :	27 033 182,44 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	65 414,61 €

étant rappelé que des acomptes sur dividendes ont déjà été versés au titre de l'exercice 2023 pour un montant total de 27 033 182,44 euros, soit :

- 6 472 213,24 euros le 28 avril 2023,
- 6 217 364,00 euros le 27 juillet 2023,
- 6 753 337,40 euros le 26 octobre 2023, et
- 7 590 267,80 euros le 29 janvier 2024.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que sur l'exercice 2023 :

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2/2)

SIXIÈME RÉOLUTION

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

SEPTIÈME 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 571 082 802,18 €, soit 222,78 € par part,
- La valeur de réalisation 547 078 357,28 €, soit 213,41 € par part,
- La valeur de reconstitution 626 629 985,77 €, soit 244,45 € par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de rembourser les frais afférents aux déplacements 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** lorsque ceux-ci ne résident pas en Ile-de-France. Les remboursements seront effectués sur présentation de pièces justificatives et ne dépasseront pas 310 € par réunion et par membre du Conseil.

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.



www.groupamagan-reim.fr

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