Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RAPPORT ANNUEL 2021

Affinités Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan REIM

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

BILAN 2021 ET PERSPECTIVES 2022

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

"Après deux années de pandémie de COVID-19 ayant engendré un fort ralentissement de l'activité économique, le monde est désormais confronté à un conflit armé à l'issue incertaine et aux effets encore difficilement mesurables sur les économies européennes. Le contexte géopolitique actuel accélère et renforce les pressions inflationnistes, en particulier sur le prix des matières premières et de l'énergie, dans un contexte général de remontée des taux d'intérêt, de transition écologique marquée par une volonté de « décarbonation » de la vie quotidienne, et de mutation des modes de travail, de consommation et d'habitation.

L'équipe de **Groupama Gan REIM** s'est attachée à relever les défis engendrés par ces enjeux sociétaux et à leurs répercussions en matière d'investissements immobiliers, de valorisation des actifs, de management de la performance et de la relation avec les associés.

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

- Aucun incident de paiement, ni demande de congés, n'a été enregistré sur les actifs de bureaux et de logistique au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.

- Les abandons de loyer consentis n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2021.

La SCPI **Affinités Pierre** a donc pu disposer de résultats et de trésorerie suffisants qui ont permis d'assurer, aux porteurs de parts, le versement des quatre acomptes sur dividendes 2021 et d'aboutir à un Taux de Distribution de 4,15%, conforme aux prévisions de performance annoncées en début d'année dernière mais légèrement inférieur au taux de distribution moyen des SCPI en 2021 qui s'établit à 4,49 % (source ASPIM). La SCPI **Affinités Pierre**, créée fin 2015, est une SCPI récente dont les actifs ont été acquis depuis moins de cinq ans et qui ne peuvent donc pas encore être cédés au regard de la législation inhérente aux SCPI. C'est ainsi que la SCPI **Affinités Pierre**, contrairement à la plupart des SCPI concurrentes créées il y a bien plus longtemps, n'a pas pu cristalliser les plus-values latentes recelées par la plupart des actifs immobiliers détenus en portefeuille et qui représentent un montant global d'environ 35,5 M€, soit plus de 26 € par parts en jouissance au 31 décembre 2021.

L'année 2021 a été marquée par une forte collecte de 119,3 M€ et par une intense activité en matière d'investissements immobiliers visant à rattraper le retard subi et lié aux contraintes rencontrées en 2020 pendant les périodes de confinement ou de restrictions de déplacements qui ont duré près de six mois. La SCPI **Affinités Pierre** a poursuivi son maillage territorial en France et a conclu une première transaction à l'étranger, dans la zone euro, réalisant ainsi près de 193 M€ d'investissements immobiliers, dont 72 M€ en bureaux, 30,5 M€ en logistique, 88,5 M€ en commerces et 2 M€ en résidentiel :

- l'acquisition, en janvier, pour 33,8 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces situé à Paris 7ème, boulevard Saint-Germain, et entièrement loué de longue date à plusieurs sociétés de conseil spécialisées en droit et en gestion privée, ainsi qu'à deux enseignes commerciales dédiées, l'une, à la sécurisation des accès et, l'autre, aux arts de la maison,
- l'acquisition, en avril, pour 52,8 M€, d'un ensemble immobilier neuf et mixte de bureaux et de commerces situé au coeur de Bruxelles, loué à Axa Belgium, Uniqlo et Basic-Fit, et disposant de la certification LEED « Platinium »,
- l'acquisition, en avril, pour 30,5 M€, d'une plateforme logistique située sur l'aéroport de Nîmes-Garons et louée à Asics sur la base d'un bail d'une durée ferme de 10 années,
- l'acquisition, en juillet, pour 58,5 M€, d'un portefeuille de commerces situé à Paris, rue de Rivoli, et loué aux enseignes internationales Foot Locker et Sephora sur la base de baux d'une durée ferme de 6 années,
- et enfin l'acquisition, en octobre, pour 17,3 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Nantes, loué sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années à la filiale locale du Groupe Bouygues Construction, et disposant des certifications NF HQE Bâtiment Tertiaire niveau « Excellent » et « BBCA Performance » et du label « Osmoz Ready » Levier bâti.

Ces transactions sont venues compléter le portefeuille d'actifs immobiliers de la SCPI **Affinités Pierre** en renforçant son maillage territorial et sectoriel, et en consolidant sa situation locative dont le taux d'occupation financier "ASPIM" s'élève à 99,1% au 31 décembre 2021 avec une durée ferme moyenne des baux de 6 années.

Si le modèle développé par l'équipe de **Groupama Gan REIM** au service de la SCPI **Affinités Pierre** a démontré sa résilience dans un contexte de crise, il doit désormais lui permettre d'afficher de nouvelles ambitions de croissance et de développement reposant sur une plus grande digitalisation du process de souscription et de gestion de la relation avec les associés, des investissements encore plus diversifiés notamment à l'étranger, et un asset management encore plus dynamique prévoyant des cessions visant à concrétiser les plus-values latentes recelées par le portefeuille d'actifs immobiliers dans la limite des possibilités imposées par la réglementation.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

SOMMAIRE

I
SCPI AFFINITÉS PIERRE

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

II
CONJONCTURE ET MARCHÉS 2021

Contexte de marchés 11
Marchés immobiliers 12

III
RAPPORT DE GESTION

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

IV
ÉTATS FINANCIERS 2021

Compte annuels 25
Annexes 28

V
CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne et Conventions 37

VI
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels 41
Rapport spécial sur les conventions réglementées 43

VII
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2021

Rapport du Conseil de Surveillance 46
Texte des résolutions 48

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

4 - 10 Chaussée d'Ixelles - Bruxelles, BELGIQUE

I - SCPI AFFINITÉS PIERRE

1 - PRÉSENTATION
2 - STRATÉGIE
3 - PROFIL DE RISQUE
4 - DIRECTION & CARACTÉRISTIQUES

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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.

260 boulevard Saint-Germain - Paris 7ème

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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.

66 rue de Rivoli - Paris

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

AVERTISSEMENT

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

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

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

B

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

C

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

D

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

E

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

CARACTÉRISTIQUES

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

DIRECTION ET CONTRÔLE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Membres**
  - Monsieur Michel CATTIN
  - Monsieur Francis HEBERT
  - Monsieur Michel L'HOSTIS
  - Monsieur Guillaume VALARCHER
  - Monsieur Soufiane TENOURI
  - SCI GAN FONCIER II, représentée par Monsieur Vincent POTIER
  - Groupama Forêts Assurances "MISSO", représentée par Monsieur Pascal MAYER

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
  136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

- **Directeur général**
  Monsieur Jean-François HOUDEAU

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**
  124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank France**
  1-3, Place Valhubert - 75013 Paris

EXPERT IMMOBILIER

- **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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Rue des Marchandises – Ile de Nantes

II – CONJONCTURE ET MARCHÉS 2021

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Croissance
+7,00%
-8,30% en 2020

Inflation
+2,80%
+0,50% en 2020

OAT 10 ans
+0,19%
-0,34% en 2020

MARCHÉS FINANCIERS

CAC 40
+28,85%
-8,11% en 2020

Livret A
0,50%
0,50% en 2020

Taux BCE
-0,50%
-0,50% en 2020

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissements réalisés en France
25,0 Mds €
26,8 Mds€ en 2020

investissements réalisés en Ile-de-France
13,7 Mds €
17 Mds€ en 2020

Investissements réalisés en Régions
5,7 Mds €
9,8 Mds€ en 2020

Sources : Banque de France, BCE, INSEE, Les Echos, Money Vox

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

BUREAUX

15,7 Mds €
Investissements
-15,59% par rapport à 2020

2,75 %
Rendement prime
2,75% à Paris QCA, 2,90% à Paris hors QCA, 4% à la Défense, 3,50% à Lyon, 4,15% à Lille et 3,70% à Marseille

3,35 Mm²
Demande placée
+164% par rapport à 2020

COMMERCES

3,1 Mds €
Investissements
-29,55% par rapport à 2020

3,05 %
Rendement prime
3,05% à Paris et 4,50% pour les centres commerciaux

3,4 Mm²
Surfaces commerciales autorisées
+3,03% par rapport à 2020

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

4,9 Mds €
Investissements
+19,51% par rapport à 2020

3,25 %
Rendement prime
-16,67% par rapport à 2020

3,9 Mm²
Demande placée
+25,81% par rapport à 2020

Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, LSA

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

III – RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS
2 - INVESTISSEMENTS & CESSIONS
3 - PATRIMOINE
4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

1 - FAITS MARQUANTS

INVESTISSEMENT

27/01

Acquisition, le 27 janvier 2021, à Paris, au coeur du quartier Saint-Germain, d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces de plus de 1 600 m² et loué de longues dates à plusieurs sociétés de conseil ainsi qu'à deux enseignes commerciales.

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
33,8 M€	Confidentiel

[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

05/07

Acquisition, le 5 juillet 2021, rue de Rivoli, au coeur du quartier du Marais à Paris, d'un portefeuille de commerces en pied d'immeuble de plus de 1 200 m² et loué aux enseignes internationales Foot Locker et Sephora.

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
58,5M€	Confidentiel

[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

18/10

Acquisition, le 18 octobre 2021, à Nantes, au coeur du nouveau quartier d'affaires République, d'un ensemble immobilier de bureaux neuf d'environ 4 000 m², entièrement loué à Bouygues Bâtiment Grand Ouest sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années.

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
17,3M€	4,6%

[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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

1 - FAITS MARQUANTS

20/04 — INVESTISSEMENT

Acquisition, le 20 avril 2021, à Bruxelles, d'un ensemble immobilier rénové et mixte de plus de 7 000 m² situé au coeur du centre-ville et loué à AXA Belgium, Uniqlo et Basic-Fit.

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
52,8 M€	Confidentiel

(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.

26/04 — CINQUIEME AUGMENTATION DE CAPITAL

Ouverture de la 5ème augmentation de capital pour un montant nominal de 240 M€ à un prix par part de 250 €.

27/04 — INVESTISSEMENT

Acquisition, le 27 avril 2021, à Nîmes-Garons, d'une plateforme logistique de classe A de près de 30 000 m² louée à Asics Europe sur la base de baux d'une durée ferme de 10 années.

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
30,5 M€	5,1%

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

31/12 — PERFORMANCE

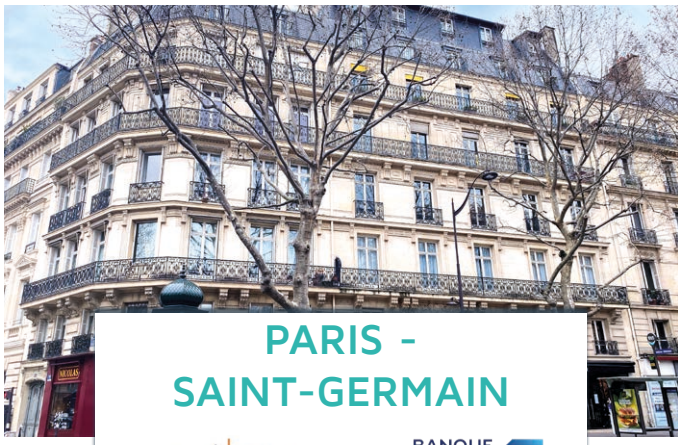
Versement du quatrième acompte sur dividende de 2,90 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2021, à 10,22 € par part.

TD 2021(1) **4,15%**

(1) Le taux de distribution (TD) est le rapport entre le dividende brut de fiscalité étrangère pour une part en pleine jouissance pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (1/2)



PARIS - SAINT-GERMAIN

artlaw

BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

KIEJMAN & MAREMBERT

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
33,8 M€	Confidentiel

BRUXELLES

AXA BASIC-FIT UNIQLO

U.S. GREEN BUILDING COUNCIL LEED PLATINUM USGBC

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
52,8 M€	Confidentiel

NÎMES - GARONS

asics

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
30,5 M€	5,1 %

PARIS - RIVOLI

Foot Locker

SEPHORA

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
58,5 M€	Confidentiel

[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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (2/2)

NANTES

BOUYGUES BATIMENT

GRAND OUEST

BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE

CERTIFICATION HQE CONSTRUCTION

Osmoz

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
17,3 M€	4,6 %

CESSION RÉALISÉE

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2021.

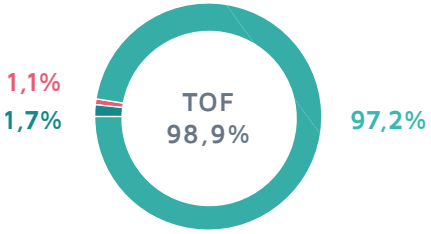
[1] L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

INDICATEURS CLÉS

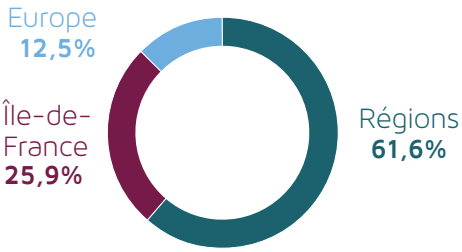
Taux d'occupation financier [1]
(au 2ème semestre 2021)

Taux d'occupation financier [1]
(sur l'année 2021)

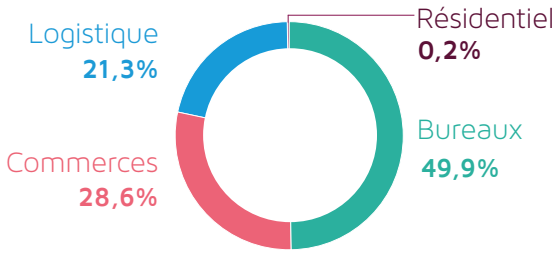


TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE +2
- Locaux vacants en travaux
- Locaux vacants en recherche de locataire

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



Répartition géographique [2]



Répartition typologique [2]

[2] Prix d'achat à terminaison integrant les ensembles immobiliers de bureaux situes à Lyon, Marseille et Nantes acquis en VEFA.

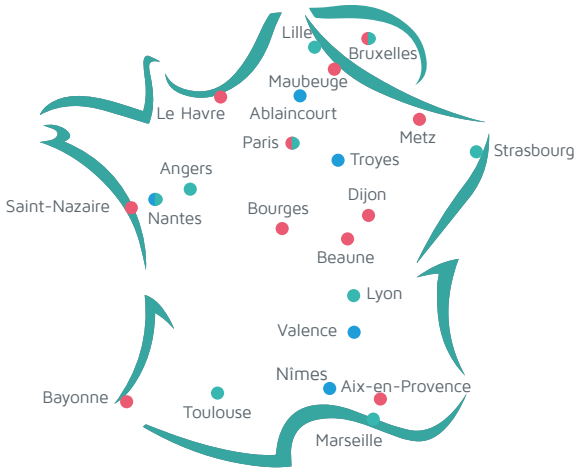
REVENUS LOCATIFS

T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
2,5 M€	3,2 M€	4,0 M€	4,2 M€

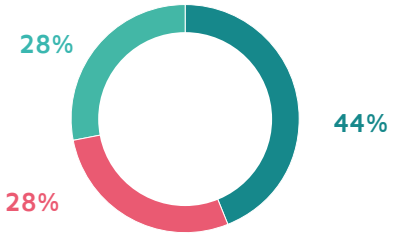
Année 2021 : 13,9 M€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

LOCALISATION



BAUX



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

Echéance ferme moyenne des baux

6 ans

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Habitation	Divers
Région parisienne	11,0%	14,9%	-	-	-
Province	33,3%	6,9%	21,3%	-	-
Europe	5,5%	6,8%	-	0,2%	-
TOTAL	49,9%	28,6%	21,3%	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).

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2020	Au cours de l'année 2021	Total au 31 décembre 2021
Fonds collectés	256 899 500 €	119 286 500 €	376 186 000 €
+ cessions d'immeubles	685 000 €	-	685 000 €
+ divers : emprunts	7 100 000 €	22 000 000 €	29 100 000 €
- commission de souscription	- 22 690 744 €	- 10 043 468 €	- 32 734 211 €
- achat d'immeubles	- 145 166 677 €	- 135 671 724 €	- 280 838 401 €
- investissements immobiliers indirects	- 5 169 500 €	- 32 051 900 €	- 37 221 400 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 6 284 213 €	- 7 711 027 €	- 13 995 240 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 141 796 €	- 385 708 €	- 527 504 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 11 568 €	- 1 576 €	- 13 143 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	85 220 003 €	- 44 578 902 €	40 641 101 €

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Metz 34 rue des Clercs	Commerce	131 m²	Discussion en cours avec des candidats locataires

Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Metz	1er Septembre 2021	Hunkemoller	131 m²

Commercialisation et Renouvellement

Actif	Date	Locataire	Surface
Angers	1er Octobre 2021	France Télévisions	128 m²
Angers	1er Novembre 2021	Jousselin Prefabrication	175 m²
Angers	1er Décembre 2021	SIG France	443 m²
Angers	1er Décembre 2021	Adecco	91 m²
Angers	31 Décembre 2021	Johanne San	282 m²

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

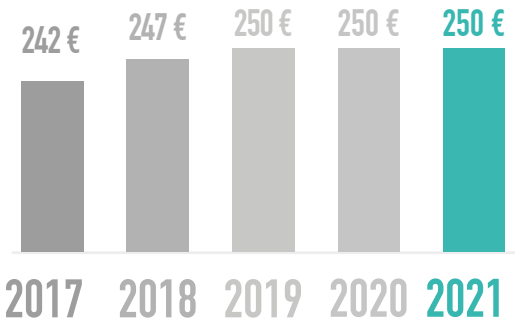
VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
VALEUR COMPTABLE	**333 201 077 €**	**220,03 €**
Valeur comptable du patrimoine immobilier	318 059 801 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	15 141 276 €	
VALEUR DE RÉALISATION	**356 142 171 €**	**235,17 €**
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	340 923 857 €	
Valeur nette des autres actifs et passifs	15 218 314 €	
VALEUR DE RECONSTITUTION (1)	**406 391 899 €**	**268,36 €**
Valeur de réalisation	356 142 171 €	
- Sur immeubles et participations	*340 923 857 €*	
- Autres actifs	*15 218 314 €*	
Frais acquisition	17 515 517 €	
Commission de souscription au 31/12/2021	32 734 211 €	

(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.

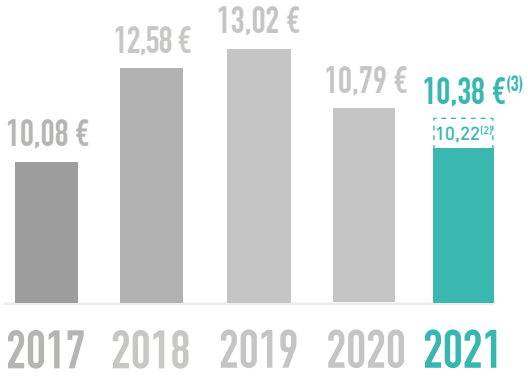
PERFORMANCES

PRIX PAR PART



TD 2021(1) 4,15%

DIVIDENDES PAR PART (1)



(1) TD : Taux de Distribution : il remplace le TDVM conformément à la mise à jour de l'ASPIM depuis le 1er janvier 2022. 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 de la fiscalité payée en Belgique.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RÉSULTAT PAR PART (1)

Revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	11,39 €	93,13%	10,21 €	83,01%
Produits financiers avant PFU	0,69 €	5,64%	0,97 €	15,37%
Produits divers	0,15 €	1,23%	1,13 €	1,63%
Total revenus	**12,23 €**	**100,00%**	**12,31 €**	**100,00%**
Charges				
Commission de gestion	1,00 €	8,18%	0,99 €	8,05%
Autres frais de gestion (2)	0,21 €	1,72%	0,44 €	3,58%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,10 €	0,82%	0,6 €	1,30%
Sous total charges externes	**1,31 €**	**10,71%**	**1,59 €**	**12,93%**
Charges financières	0,11 €	0,90%	0,37 €	3,01%
Amortissements nets				
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	0,04 €	0,33%	0,09 €	0,73%
Provisions nettes				
- pour travaux	0,04 €	0,33%	0,01 €	0,08%
- autres	0,06 €	0,49%	0,04 €	0,33%
Sous total charges internes	**0,17 €**	**1,38%**	**0,51 €**	**4,11%**
Total charges	**1,48 €**	**12,09%**	**2,10 €**	**17,03%**
RÉSULTAT COURANT	**10,75 €**	**87,91%**	**10,21 €**	**82,97%**
Variation du report à nouveau	2,06 €	16,84%	-2,21 €	-17,97%
Revenus distribués avant PFU	10,79 €	88,23%	10,22 €	83,09%
Revenus distribués après PFU	**10,75 €**	**87,90%**	**10,06 €**	**81,79%**

(1) Part en pleine jouissance sur l'année.
(2) Les charges sont affichées nettes des transferts de charges.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année (1)	10,79 €	10,22 €
Dividende brut au titre de l'année (2)	-	10,38 €
Rentabilité de la part (en %) (3)	4,32%	4,15%
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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2021, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 302 874 400 € et une capitalisation de 378 593 000 € répartie entre 6 441 associés.

	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal au 31 décembre	51 846 800 €	126 077 000 €	207 445 200 €	302 874 400 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	34 891 600 €	74 230 200 €	57 515 500 €	95 429 200 €
Nombre de parts au 31 décembre	259 234	630 385	1 037 226	1 514 372
Nombre d'associés au 31 décembre	1 361	2 903	4 622	6 441
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	2 983 050 €	8 760 467 €	7 999 349 €	10 043 468 €
Prix d'entrée au 31 décembre	247 €	250 €	250 €	250 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

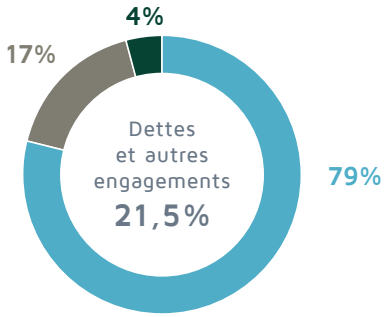
	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0	0	1 066	1 582
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	0%	0%	0%	0,17%	0,15%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non applicable	Non applicable	Non significatif	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	Non applicable	Non applicable	100 €	100 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

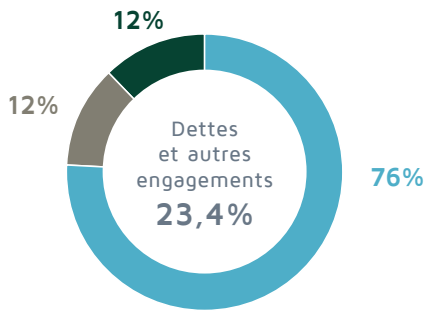
SITUATION D'ENDETTEMENT

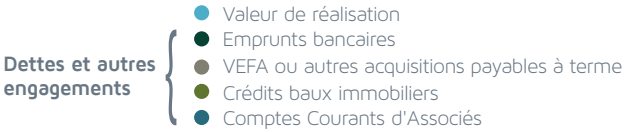
Pour rappel, la SCPI **Affinités Pierre** a été autorisée, le 12 décembre 2016, lors de l'Assemblée générale des associés, à recourir à l'endettement afin de financer ses investissements dans la limite de 50% de la valeur des actifs immobiliers.

Ratio d'endettement 2020[1]



Ratio d'endettement 2021[1]





[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).

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Le contexte sanitaire continue d'être incertain et les économies nationales restent menacées par l'émergence de nouveaux variants et par de potentielles mesures de restrictions gouvernementales visant à freiner la diffusion du virus. Maintenant, une sortie de crise sanitaire en 2022 est possible grâce aux efforts en termes de vaccination et le fonctionnement du marché immobilier pourrait ainsi retrouver un rythme normal.

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces évènements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Parc Scientifique de la Haute Borne, 41 rue Héraclès – Villeneuve d'Ascq (Lille)

IV – ÉTATS FINANCIERS 2021

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	269 399 719 €	297 293 400 €	140 737 567 €	151 350 900 €
Immobilisations en cours	11 438 682 €	11 388 283 €	4 429 110 €	4 401 180 €
Provision pour gros entretien	- 32 800 €	-	- 22 273 €	-
Provision pour risques et charges	- 44 239 €	-	- 51 133 €	-
Immobilisations financières controlées	37 221 400 €	32 242 173 €	5 169 500 €	1 938 896 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	317 982 762 €	340 923 857 €	150 262 771 €	157 690 976 €
Immobilisations financières				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	55 951 079 €	55 951 079 €	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	55 951 079 €	55 951 079 €	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	3 123 €	3 123 €	2 641 €	2 641 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 442 669 €	1 442 669 €	838 987 €	838 986 €
Autres créances [1]	7 360 827 €	7 360 827 €	40 446 540 €	40 446 540 €
Provision pour dépréciation des créances	- 43 479 €	- 43 479 €	- 1 801 €	- 1 801 €
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	17 764 267 €	17 764 267 €	54 393 764 €	54 393 764 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	26 527 406 €	26 527 406 €	95 680 131 €	95 680 131 €
Dettes				
Dettes financières	- 31 335 985 €	- 31 335 985 €	- 8 514 129 €	- 8 514 129 €
Dettes d'exploitation	- 833 000 €	- 833 000 €	- 1 621 053 €	- 1 621 053 €
Dettes diverses	- 35 377 661 €	- 35 377 661 €	- 5 796 092 €	- 5 796 092 €
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 67 546 646 €	- 67 546 646 €	- 15 931 274 €	- 15 931 274 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	4 087 €	4 087 €	254 €	254 €
Produits constatés d'avance	- 53 600 €	- 53 600 €	-	-
Autres comptes de régularisation	335 988 €	335 988 €	51 888 €	51 887 €
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	286 475 €	286 475 €	52 141 €	52 141 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	333 201 077 €		230 063 771 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		356 142 171 €		237 491 976 €

[1] Au 31 décembre 2020, ce poste intégrait les créances auprès des quatre filiales contrôlées par la SCPI : la SCI Lumen, la SCI Varsovie, la SCI Wellington et la SCI Chisinau, immatriculées respectivement le 31 janvier 2020, le 22 juin 2020, le 9 octobre 2020 et le 7 avril 2021. Au 31 décembre 2021, ces créances sont intégrées dans le poste *Immobilisations Financières*.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1er janvier 2021	Affectation du résultat 2020	Mouvements 2021	Situation de clôture 31 décembre 2021
Capital	**207 445 200 €**	**-**	**95 429 200 €**	**302 874 400 €**
Capital souscrit	90 000 000 €	-	147 602 000 €	237 602 000 €
Capital en cours de souscription	117 445 200 €	-	- 52 172 800 €	65 272 400 €
Primes d'émission ou de fusion	**20 458 626 €**	**-**	**6 101 230 €**	**26 559 856 €**
Primes d'émission ou de fusion	20 093 000 €	-	36 900 500 €	56 993 500 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	29 361 300 €	-	- 13 043 200 €	16 318 100 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 28 995 674 €	-	- 17 756 070 €	- 46 751 744 €
Ecarts de réévaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**39 411 €**	**- 32 987 €**	**-**	**6 425 €**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**11 888 284 €**	**11 888 284 €**
Acompte sur distribution	**-**	**-**	**- 8 127 888 €**	**- 8 127 888 €**
Résultat de l'exercice précédent	**7 912 801 €**	**- 7 912 801 €**	**-**	**-**
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	**- 5 792 267 €**	**7 945 788 €**	**- 2 153 521 €**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	230 063 771 €	-	103 137 306 €	333 201 077 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Travaux restant à réaliser sur actifs immobiliers	53 713 200 €	20 757 528 €
Garantie à première demande	42 428 400 €	589 640 €
Lignes de crédit et facilités de caisse	53 000 000 €	-
Cautions bancaires locataires	832 679 €	666 503 €
TOTAL	149 974 279 €	22 013 671 €

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	53 713 200 €	20 757 528 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	17 497 861 €	44 144 213 €
TOTAL	71 211 061 €	64 901 741 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2021	Exercice 2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	11 846 411 €	8 417 971 €
Charges facturées	1 155 050 €	999 946 €
Produits des participations contrôlées	1 808 103 €	322 298 €
Reprises de provisions	21 561 €	55 700 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	14 831 126 €	9 795 915 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 155 050 €	999 946 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	32 088 €	20 553 €
Autres charges immobilières	251 715 €	102 568 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	1 438 853 €	1 123 067 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	13 392 273 €	8 672 848 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provisions d'exploitation	43 675 €	-
Autres produits d'exploitation	184 963 €	110 321 €
Transferts de charges d'exploitation	18 141 778 €	8 472 911 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	1 677 €	
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	18 372 092 €	8 583 232 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	11 197 505 €	8 750 994 €
Charges d'exploitation	8 502 431 €	605 133 €
Diverses charges d'exploitation	9 €	2 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	101 608 €	28 359 €
Dotations aux provisions d'exploitation	36 780 €	51 133 €
Dépréciation des créances douteuses	43 355 €	1 800 €
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	19 881 687 €	9 437 421 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	- 1 509 595 €	- 854 191 €
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	360 984 €	96 350 €
Autres produits financiers	75 529 €	79 444 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	436 513 €	175 794 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	335 800 €	81 650 €
Autres charges financières	95 106 €	
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	430 906 €	81 650 €
RÉSULTAT FINANCIER C = I-II	5 607 €	94 144 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	11 888 284 €	7 912 801 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI **Affinités Pierre** sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.
Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

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

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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'emission 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 10 043 468 € en 2021 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 7 711 027 € en 2021 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre**, s'élevant à 1 576 € en 2021 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2021).

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 :

- Strasbourg - Illkirch 25 149 600 €
- Nîmes - Garons (Extension) 11 284 800 €
- Nantes 17 278 800 €

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 :

- Strasbourg - Illkirch 25 149 600 €
- Nantes 17 278 800 €

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 le section *Détail des Emprunts*.

D - Les cautions bancaires reçues concernent les immeubles situés à Angers, Bayonne, Beaune, Bourges, Castelnau d'Estrétefonds, Le Havre, Moussey, Hautmont, Ablaincourt et Paris boulevard Saint-Germain.

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 :

- Strasbourg - Illkirch 25 149 600 €
- Nîmes - Garons (Extension) 11 284 800 €
- Nantes 17 278 800 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée, auprès des SCI qu'elle contrôle (SCI Lumen, SCI Varsovie, SCI Wellington, et SCI Chisinau), à les financer via des comptes courants d'associés pour un montant de 17 497 861 €.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface[1]	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2021 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Angers 10/12 rue Fulton	12-mai-2016	4 144 m²	9 836 905 €	11 020 000 €
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	81 m²	835 000 €	830 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	65 m²	423 000 €	460 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	142 m²	1 379 500 €	1 220 000 €
Dijon 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	154 m²	1 914 500 €	1 900 000 €
Le Havre 34 avenue René Coty	30-juin-2017	142 m²	1 229 000 €	1 030 000 €
Saint-Nazaire Centre République	30-juin-2017	192 m²	1 005 046 €	850 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	45 m²	2 350 000 €	2 700 000 €
Toulouse Impasse de Borderouge	20-déc-2017	3 447 m²	11 897 704 €	13 200 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m²	9 850 000 €	10 600 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	33 m²	1 600 000 €	1 920 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	45 m²	1 400 000 €	1 650 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	249 m²	1 877 500 €	1 900 000 €
Metz - 34 rue des Clercs et 1 En Bonne Ruelle	20-déc-2018	214 m²	4 156 000 €	3 860 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	37 m²	1 690 000 €	1 760 000 €
Grandchamp-des-Fontaines (Nantes) 6 rue Olivier de Serres	12-juin-2019	20 179 m²	11 330 000 €	17 040 000 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs [2]	17-juil-2019	36 790 m²	17 092 000 €	22 100 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	165 m²	3 700 000 €	3 620 000 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m²	14 000 000 €	21 660 000 €
Aix-en-Provence 1/3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	134 m²	6 690 000 €	5 650 000 €
Hautmont L'Escale Retail Park	14-oct-2019	3 328 m²	5 556 015 €	5 600 000 €
Villeneuve d'Ascq La Voie Perdue	6-déc.-2019	2 922 m²	9 600 000 €	9 450 000 €
Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse) 6 avenue de l'Europe	19-déc-2019	6 862 m²	7 999 885 €	11 800 000 €
Villeneuve d'Ascq Chemin de Sainghin	17-juil-2020	1 796 m²	5 150 000 €	5 100 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 250 m²	8 550 000 €	10 360 000 €
Paris 260 boulevard Saint-Germain	27-jan-2021	1 411 m²	31 500 000 €	31 500 000 €
Nîmes - Garons Rond point de l'Aéropole	27-avr-2021	19 421 m²	19 830 000 €	20 880 000 €
Paris 66 rue de Rivoli	05-juil-2021	585 m²	54 500 000 €	54 500 000 €
TOTAL		**161 859 m²**	**246 942 055 €**	**274 160 000 €**

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

2 - ANNEXES

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surfaces utiles[1]	Prix d'achat HT[2]	Valeur vénale 2021 hors droits
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Strasbourg - Illkirch ZAC du parc d'innovation	7-août-2020	6750 m²	22 992 832 €	23 133 400 €
Nîmes - Garons (Extension) Rond-point de l'Aéropôle	27-avr-2021	9 794 m²	9 404 000 €	8 847 283 €
Nantes Rue des marchandises, Ile de Nantes	18-oct-2021	3 981 m²	16 940 000 €	2 541 000 €
TOTAL		**20 525 m²**	**49 336 832 €**	**34 521 683 €**

(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
Adresse de l'actif immobilier	23 rue Paul Montrochet	15 rue André Allar	6 rue des Métairies	4/10 Chaussée D'Ixelles et 1-1 A / 3-3 A Square du Bastion
Date d'acquisition	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avr-2021
Surface	6 031 m²	6 515 m²	6 497 m²	7 064 m²
Valeur nette comptable et frais d'emprunts des actifs (I)	36 399 987 €	16 671 498 €	21 479 895 €	56 641 855 €
Valeur estimée (II)	33 726 980 €	15 765 600 €	20 413 500 €	56 076 703 €
PLUS (MOINS) VALUE LATENTE (III = II-I)	- 2 673 007 €	- 905 898 €	- 1 066 395 €	- 565 152 €
Capital (IV)	5 100 000 €	4 028 546 €	3 660 000 €	26 677 000 €
Actif Net réévalué (V = III + IV)	2 426 993 €	3 122 648 €	2 593 605 €	26 111 848 €
QP détenue par la SCPI (VI)	99,50%	65%	65%	100%[1]
VALEUR DES TITRES	**2 414 858 €**	**2 029 721 €**	**1 685 843 €**	**26 111 752 €**

(1) QP détenue par la SCPI : 99,9996%

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2020	Acquisitions 2021	Virement de poste à poste 2021	Cessions 2021	31 décembre 2021
Terrains nus	-	-	-		-
Terrains et constructions	140 737 567 €	124 113 276 €	4 548 876 €		269 399 719 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	4 429 110 €	11 558 448 €	- 4 548 876 €		11 438 682 €
Immobilisations financières contrôlées	5 169 500 €	32 051 900 €			37 221 400 €
Autres	2 641 €	743 €		- 261 €	3 123 €
TOTAL	**150 338 818€**	**167 724 367 €**	**-**	**- 261 €**	**318 062 924 €**

PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2021	Exercice 2020
Dotation et reprise de provisions pour risques et charges	- 6 895 €	51 133 €
Dotation et reprise de provisions pour gros entretien	10 527 €	35 147 €
Dotation et reprise de provisions pour dépréciation de créances locatives	41 678 €	1 801 €

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2021	Exercice 2020
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	8 350 055 €	7 119 718 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	1 693 413 €	879 632 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	1 154 037 €	751 644 €
TOTAL DES COMMISSIONS	**11 197 505 €**	**8 750 994 €**

DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Avances en compte courant et intérêts	54 397 975 €	33 592 060 €
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	1 317 105 €	322 299 €
Autres créances auprès des entités contrôlées	235 999 €	-
TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES	**55 951 079 €**	**33 914 359 €**

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Créances locataires		
Créances locataires	1 341 364 €	836 826 €
Créances douteuses	101 305 €	2 161 €
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	**1 442 669 €**	**838 987 €**
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	293 363 €	4 018 €
Etat et autres collectivités	6 743 904 €	3 669 535 €
Autres débiteurs	323 560 €	2 858 629 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES[1]	**7 360 827 €**	**6 532 182 €**

[1] Au 31 décembre 2020, ce poste intégrait les créances auprès des quatre filiales contrôlées par la SCPI : la SCI Lumen, la SCI Varsovie, la SCI Wellington et la SCI Chisinau, immatriculées respectivement le 31 janvier 2020, le 22 juin 2020, le 9 octobre 2020 et le 7 avril 2021. Au 31 décembre 2021, ces créances sont intégrées dans le poste *Immobilisations Financières*.

	31 décembre 2020	Dotation de l'exercice 2021	Reprise de l'exercice 2021	31 décembre 2021
Evolution des dépréciations				
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	**1 801 €**	**43 355 €**	**1 677 €**	**43 479 €**

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Exercice 2021
Commissions de souscription	- 10 043 468 €
Frais constitution et frais augmentation capital	- 1 576 €
Honoraires notaire sur acquisitions	- 7 711 027 €
TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2021	**- 17 756 070 €**

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Emprunts et ICNE[1]	29 113 835 €	7 113 835 €
Dépôt de garantie reçus	2 222 150 €	1 400 293 €
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	**31 335 985 €**	**8 514 129 €**
Locataires créditeurs	910 540 €	373 495 €
Fournisseurs et comptes rattachés	34 838 410 €	6 961 465 €
Etats et autres collectivités	268 318 €	51 159 €
Autres créditeurs	193 395 €	31 025 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	**36 210 662 €**	**7 417 145€**

[1] ICNE : Intérêts Courus Non Échus

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

DÉTAIL DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts *in fine*	7 100 000 €	-	22 000 000 €	29 100 000 €
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts *in fine*	-	-	-	-
TOTAL	7 100 000 €	-	22 000 000 €	29 100 000 €

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	29 100 000 €	7 100 000 €
Autres emprunts	-	-

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

- Le 30 octobre 2017, un emprunt hypothécaire auprès de la banque Crédit Foncier de France pour un montant de 7 100 000 € à un taux fixe de 1,15% et remboursable in fine le 30 octobre 2022. Ce prêt est destiné à financer le prix d'acquisition de l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers.
- Le 13 avril 2021, un crédit revolving auprès de la Banque Palatine pour un montant de 50 000 000 € au taux de 0,90% + EURIBOR 3 mois ou 6 mois. Ce prêt a été intégralement remboursé au 31 décembre 2021 dans l'attente de nouveaux tirages, étant précisé que la maturité est le 13 avril 2023 avec faculté de prorogation d'un an.
- Le 5 juillet 2021, un contrat de prêt 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. Ce prêt est lié à l'acquisition d'un ensemble immobilier de commerces situé rue de Rivoli à Paris.

COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

Actif	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Charges constatées d'avance	4 087 €	255 €
TOTAL	4 087 €	255 €

Passif	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	191 515 €	89 908 €
Produits constatés d'avance	53 600 €	-
TOTAL	245 115 €	89 908 €

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2021
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	10 043 468 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	1 154 037 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Parc d'innovation, rue Sebastien Brant - Illkirch (Strasbourg)

V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

- Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :
  - du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
  - du respect de l'intérêt des porteurs ;
  - de 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 risques opérationnels et réglementaires ;
  - 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 de l'audit Groupe.

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

- Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, la Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

- Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession. Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :
  - 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 et instructions 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 s'est engagée depuis 2019 dans une démarche orientée autour du management de la qualité. En 2021, l'AFNOR a confirmé à Groupama Gan REIM le maintien de la certification ISO 9001-version 2015.

LA GESTION DES RISQUES

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 2021 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	34	1 486 921 €
Rémunération variable	18	172 191 €
TOTAL		1 659 112 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	611 559 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	947 576 €
TOTAL	1 559 135 €

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

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

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 juillet 2016, complétée par un avenant en date du 5 janvier 2021 ;
- 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 30 décembre 2020, complétée par un avenant en date du 11 janvier 2022 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020, complétée par un avenant en date du 29 avril 2021.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2021
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,65%	1 084 096 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Assistance et conseil	Loyers annuel encaissé HT HC	5,10%	609 361 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel facial HT	20,00%	3 985 €
Renouvellement de baux	Supplément de loyer annuel HT	20,00%	Néant pour 2021
GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)			
Gestion administrative	Forfait	230 000 € pour la SCPI, 20 000 € par SCI.	305 000 €

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Quai Perrache - Lyon

VI – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en 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 4 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention 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.

Rémunération de la société de gestion

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 :

- des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, lacement 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 etc... 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.

3. Commission de souscription 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.

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.

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

4. Commission de cession d'actifs

A 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.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

15 rue André Allar - Marseille

VII – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2021

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉSOLUTIONS

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 30 avril 2021 à l'effet de délibérer sur la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Au cours de notre réunion du 27 avril 2022, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 cinquième augmentation de capital.

Au 31 décembre 2021, le capital social est composé de 1 514 372 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune.

Le capital social hors prime d'émission s'élève par conséquent :

- En nominal, hors prime d'émission, à 302 874 400 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 378 593 000 €.

Au 31 décembre 2021, 873 638 parts restent à collecter pour clôturer la cinquième augmentation de capital de 240 000 000 € de valeur nominale.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte sanitaire et économique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et permet de faire la différence en matière de résilience. Les mesures prises pour accompagner certains locataires en 2020 ont permis de limiter les abandons de loyer consentis à moins de 2% du loyer annuel global 2020 de la SCPI. Ces diligences, reconduites sur 2021, notamment lors du 2ème trimestre, se concrétisent par une absence d'abandons consentis par la SCPI sur l'exercice clos, et reflètent tout le soin apporté dans les relations avec ses locataires. En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 99.1% au second semestre 2021, et à 98.9% sur l'année 2021.

A l'occasion de la clôture du sixième exercice social de notre SCPI, le Conseil de Surveillance a pu faire un point sur la stratégie d'investissement. Le renforcement des typologies bureaux, commerces et logistiques ainsi que la première acquisition à l'étranger s'inscrivent fidèlement dans la politique d'investissement et de diversification de la SCPI.

Les acquisitions de 2021 sont situées :

- À Paris, boulevard Saint-Germain, louée à plusieurs sociétés de conseil et enseignes commerciales (bureaux/commerces) ;
- À Bruxelles, louée à Axa Belgium, Basic Fit et Uniqlo (bureaux/commerces) ;
- À Nîmes - Garons, louée à Asics Europe (logistique) ;
- À Paris, rue de Rivoli, louée à Foot Locker et Sephora (commerces) ;
- À Nantes, louée à Bouygues Bâtiment Grand Ouest (bureaux).

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet d'une expertise immobilière le 31 décembre 2021 par son expert externe en évaluation, Cushman & Wakefield Valuation France.

La valeur du patrimoine (hors droits) résultant des expertises réalisées s'élève à 308 681 683 euros (contre 151 350 900 euros en 2020) au 31 décembre 2021, comparée à une valeur bilantielle de 280 838 401 euros. Une plus-value latente peut être constatée à la clôture de l'exercice 2021.

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.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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

La valeur de reconstitution de notre SCPI, suite aux expertises de Cushman & Wakefield Valuation France au 31 décembre 2021 témoigne d'une valorisation de notre patrimoine.

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

- La valeur comptable : 333 201 077,63 €, soit 220,03 € par part,
- La valeur de réalisation : 356 142 170,97 €, soit 235,17 € par part,
- La valeur de reconstitution : 406 391 898,62 €, soit 268,36 € par part.

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

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Notre Conseil de Surveillance du 27 avril 2022 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du sixième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 11 888 284,44 euros.

Au titre de l'exercice 2021, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
30 avril 2021	2,27 €
30 juillet 2021	2,18 €
29 octobre 2021	2,87 €
1 février 2022	2,90 €
TOTAL	**10,22 €**

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 3 879,06 euros, et d'une distribution, s'élevant à 11 884 405,38 euros, le solde de 10 303,60 euros pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette affectation.

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

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 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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (1/3)

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2021, tels qu'ils lui ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 11 888 284,44 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 2021 à 302 874 400 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

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 2021.

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

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2021.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires décide d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice 2021 s'élevant à 11 888 284,44 euros, comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 2021 : 11 888 284,44 €
- Report à nouveau : 6 424,54 €
- Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2021 : 11 894 708,98 €

Il est proposé l'affectation suivante des sommes distribuables :

- Dividendes : 11 884 405,38 €
- Affectation au poste de « Report à nouveau » : 10 303,60 €

Compte tenu des acomptes sur dividendes déjà versés au titre de l'exercice 2021 pour un montant de 11 884 405,38 euros, soit :

- 2 268 879,90 euros le 30 avril 2021,
- 2 449 074,73 euros le 30 juillet 2021,
- 3 409 933,55 euros le 29 octobre 2021, et
- 3 756 517,20 euros le 1er février 2022.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte que sur l'exercice 2021 :

- 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 revenus.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2/3)

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 RÉSOLUTION

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

- La valeur comptable : 333 201 077,63 €, soit 220,03 € par part,
- La valeur de réalisation : 356 142 170,97 €, soit 235,17 € par part,
- La valeur de reconstitution : 406 391 898,62 €, soit 268,36 € par part.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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, nomme en qualité de membres du Conseil de Surveillance les candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix exprimés parmi la liste ci-dessous, à savoir :

Nom	Prénom	Nombre de parts
HEBERT	Francis	405
GROUPAMA "MISSO" représentée par M. Pascal MAYER		4 025
Caisse GROUPAMA PARIS VAL DE LOIRE représentée par M. Vincent COUSIN		8 000
GELPE	Eric	54
JEGAT	René	328
VALARCHER	Guillaume	5
TENOURI	Soufiane	25
CATTIN	Michel	20

Il est précisé que le Conseil de Surveillance devra être composé de sept (7) membres au moins et de onze (11) membres au plus parmi les associés à l'issue de la présente Assemblée Générale

Les nouveaux membres sont élus pour une durée de trois exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera amenée à délibérer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2024.

Les membres du Conseil de Surveillance exerceront leurs fonctions conformément aux dispositions légales et statutaires.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Les Associés, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que le mandat de Commissaire aux comptes de la société PricewaterhouseCoopers Audit arrivait à échéance à l'issue de la présente assemblée et, après un appel d'offre réalisé par la Société de gestion conformément à l'article 18 des statuts de la Société, décide de renouveler le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2027.

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (3/3)

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris acte que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU arrivait à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler le mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Emmanuel BENOIST pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2027.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

DOUZIÈME RÉSOLUTION

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

TREIZIÈME RÉSOLUTION

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

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

Conseils et souscription en ligne avec Cleerly en cliquant ici

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 sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.

Groupama Gan REIM
UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

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