

# RAPPORT ANNUEL 2022



Affinités  
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

# BILAN 2022 ET PERSPECTIVES 2023

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

"D epuis un peu plus d'un an, le monde est confronté à un conflit armé engendrant une crise géopolitique globale dont l'issue et les risques demeurent encore incertains. Ce contexte inédit a accéléré et renforcé les pressions inflationnistes, en particulier sur le prix des matières premières et de l'énergie, dans un environnement général de remontée des taux d'intérêt et mécaniquement de renchérissement des coûts de financement.

Parallèlement, la transition écologique s'est poursuivie au regard de l'urgence climatique, et la transformation des modes de vie, de consommation et de travail s'est amplifiée.

Dans ce contexte, 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 et de management de la performance.

La SCPI **Affinités Pierre** dispose d'atouts dans cet environnement chahuté dont notamment celui de la diversification de son patrimoine immobilier constitué d'actifs de bureaux, de commerces et de plateformes logistiques, avec des 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. Ce portefeuille, construit dans un objectif (i) de résilience et (ii) de création de valeur permet de formuler deux constats au titre de 2022 :

- Aucun incident majeur de paiement n'a été enregistré sur les actifs au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.
- La qualité des actifs immobiliers acquis depuis la création de la SCPI en 2015 permet chaque année de cristalliser des plus-values latentes et c'est ainsi que l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers a été cédé en décembre 2022 pour un prix de 12,3 M€ hors droits générant une plus-value de 2,5 M€ et une performance de +25% par rapport à son prix d'acquisition en VEFA de 9,8 M€ hors droits de fin 2016.

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 2022 et d'aboutir à un Taux de Distribution de 4,90%, sensiblement supérieur à la prévision de performance annoncée en début d'année dernière et au taux de distribution moyen des SCPI en 2022 qui s'établit à 4,53 % (source ASPIM).

L'année 2022 a été marquée par une forte collecte de 139,8 M€ et par une intense activité en matière d'investissements immobiliers. La SCPI **Affinités Pierre** a poursuivi son maillage territorial en France et à l'étranger, réalisant ainsi six acquisitions pour un montant global de près de 178,2 M€, dont 175,3 M€ en bureaux et 2,9 M€ en commerces :

- acquisition en VEFA, le 21 juin 2022, pour un montant de 28,5 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé au coeur de la ZAC Toulouse Aerospace, loué à GA Smart Building sur la base d'un BEFA d'une durée ferme de 9 années et qui sera livré fin 2023,
- acquisition, le 29 juin 2022, pour un montant de 2,9 M€, à Marseille, de commerces loués à la société Jaguar Network sur la base de baux d'une durée ferme de 9 années,

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



- acquisition, le 30 juin 2022, pour un montant de 33,7 M€, d'un prestigieux ensemble immobilier de bureaux connu sous le nom de « Freedom Palace » situé au coeur du quartier central des affaires de Budapest, en Hongrie, et loué à des firmes internationales de premier rang telles que Egon Zenhder, GREIF, JLL, KMW et WorlQuant,
- acquisition en VEFA, le 10 novembre 2022, pour un montant de 9,2 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé au coeur de l'écoquartier « Smartseille » à Marseille et qui sera livré au cours du second trimestre 2023,
- acquisition, le 22 novembre 2022, pour un montant de 79,1 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux composé de deux bâtiments indépendants et communicants situé au coeur du «Váci Corridor» de Budapest et loué à huit firmes internationales de premier rang dont, et majoritairement, le leader mondial des spiritueux, le Groupe Diageo, sur la base d'un bail d'une durée ferme de 11 années, l'ensemble immobilier disposant en outre de la certification BREEAM « Excellent » et ayant été récompensé par les « Portfolio Property Awards 2021 » comme « meilleur développement de bureaux de l'année »,
- acquisition en VEFA, le 20 décembre 2022, pour un montant de 24,8 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Grenoble au coeur de la ZAC Presqu'île, livrable en décembre 2024 et disposant de la certification NF HQE niveau « Très Performant » et des labels Ready to Osmoz, R2S Effinergie niveau « BEPOS Effinergie 2017 » et Energie Carbone E3C2 selon la norme RT 2012-77%.

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 99,5% au 31 décembre 2022 avec une durée ferme moyenne des baux de 5,1 années.

Le modèle développé par l'équipe de **Groupama Gan REIM** au service de la SCPI **Affinités Pierre** démontre sa résilience dans un contexte de crise sanitaire, puis de crise géopolitique et enfin de crise financière. Pour 2023, il doit lui permettre de poursuivre le développement de sa collecte, la diversification de ses investissements, notamment dans la zone Euro, en continuant à s'inscrire dans une stratégie très sélective et respectant une logique environnementale vertueuse, et à un asset management dynamique prévoyant de nouvelles cessions visant à concrétiser les plus-values latentes recelées par le portefeuille d'actifs immobiliers.

# SOMMAIRE

---

## I

### SCPI AFFINITÉS PIERRE

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

## II

### CONJONCTURE ET MARCHÉS 2022

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 2022

Comptes 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 MIXTE 2022

Rapport du Conseil de Surveillance	46
Texte des résolutions	48



Szabadság Square 14 - Budapest, HONGRIE

# I - SCPI AFFINITÉS PIERRE

---

1 - PRÉSENTATION  
2 - STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE  
4 - DIRECTION &  
CARACTÉRISTIQUES

## L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

*Affinités Pierre est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à capital fixe destinée à des investisseurs désireux d'accéder à l'immobilier d'entreprise.*

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



14 rue de Bretagne - Paris 3<sup>e</sup>

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

# AFFINITÉS PIERRE PROCÈDE À UNE RECHERCHE ACTIVE D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉPONDANT AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- **Des actifs immobiliers d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion et bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Des immeubles :**
  - neufs ou récents ou restructurés,
  - construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
  - détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.
- **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :
  - capacité des immeubles à générer des revenus pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
  - cessibilité des actifs permise par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte),
  - recherche de labels environnementaux et de certifications garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique (HQE, BBC, BREEAM, Ozmoz, Leed et Effinergie).

Bien que les critères de sélection des opportunités d'investissements soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement de la SCPI **Affinités Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.



66 rue de Rivoli - Paris 4<sup>e</sup>

### AVERTISSEMENT

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

## TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

### A

Risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital 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 : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription des parts
- Cession des parts : sur le marché secondaire ou de gré à gré



# DIRECTION ET CONTRÔLE



Groupama Gan  
**REIM**



caceis  
BANK



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### ■ Membres

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Eric GELPE
- Monsieur Francis HEBERT
- Monsieur René JEGAT
- Monsieur Soufiane TENOURI
- Monsieur Guillaume VALARCHER
- Groupama Forêts Assurances "MISSO", représentée par Monsieur Pascal MAYER
- Groupama Paris Val de Loire, représentée par Monsieur Vincent COUSIN

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### ■ Groupama Gan REIM

136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

### ■ Directeur général

M. Jean-François HOUDEAU

## PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

### ■ Groupama Immobilier

124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

## DÉPOSITAIRE

### ■ CACEIS Bank France

88-89, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge

## EXPERT IMMOBILIER

### ■ Cushman & Wakefield Valuation France

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### ■ PricewaterhouseCoopers

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



Dósza György út 146-148 - Budapest, HONGRIE

# II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2022

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

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+7,00% en 2021



+2,80% en 2021



+0,19% en 2021

## MARCHÉS FINANCIERS



+28,85% en 2021



+0,50% en 2021



-0,50% en 2021

11

## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



25,0 Mds€ en 2021



13,7 Mds€ en 2021



5,7 Mds€ en 2021

### BUREAUX

**14,0 Mds €**

**Investissements**

-10,83% par rapport à 2021

**3,40%**

**Rendement prime**

3,25% à Paris QCA, 3,50% à Paris hors QCA, 4,50% à La Défense, 3,90% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,40% à Marseille

**2,1 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-37,31% par rapport à 2021

### COMMERCES

**5,6 Mds €**

**Investissements**

+80,65% par rapport à 2021

**3,40%**

**Rendement prime**

3,40% à Paris et 4,65% pour les centres commerciaux

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

**Surfaces commerciales autorisées**

+29,41% par rapport à 2021

### ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

**4,9 Mds €**

**Investissements**

+0,00% par rapport à 2021

**4,25%**

**Rendement prime**

+30,77% par rapport à 2021

**3,5 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-10,26% par rapport à 2021



41 rue Héraclès - Villeneuve d'Ascq (Lille)

# III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS  
& CESSIONS

3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS  
POST-CLÔTURE

21/06

## INVESTISSEMENT



Acquisition en VEFA, le 21 juin 2022, à Toulouse, au coeur de la ZAC Toulouse Aerospace, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 6 100 m<sup>2</sup> et loué à GA Smart Building sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Investissement <sup>(1)</sup>  
**28,5M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5%**

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

## INVESTISSEMENT



Acquisition, le 22 novembre 2022, à Budapest, en Hongrie, au coeur du «Váci Corridor», d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> et loué à plusieurs sociétés internationales (Diageo, Randstad, Danfoss, ...).

Investissement <sup>(1)</sup>  
**79,1M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,35%**

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

22/11

## CESSION

Cession, le 16 décembre 2022, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 4 000 m<sup>2</sup> situé au coeur du quartier d'affaires Cours Saint-Laud à Angers. Acquis en VEFA en mai 2016, l'actif a été cédé pour une valeur supérieure de 25% à son prix d'achat.

Prix de cession <sup>(1)</sup>  
**12,3M€**

Plus-value <sup>(2)</sup>  
**+2,5M€**



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

<sup>(2)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

16/12

## INVESTISSEMENT



Acquisition, le 30 juin 2022, à Budapest, en Hongrie, d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de plus de 6 500 m<sup>2</sup> et loué à plusieurs sociétés internationales (Egon Zehnder, GREIF, JLL, ...).

Investissement <sup>(1)</sup>  
**33,7M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,7%**

30/06

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

## INVESTISSEMENT



Acquisition en VEFA, le 10 novembre 2022, à Marseille, au coeur de l'écoquartier "Smartseille", d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 3 100 m<sup>2</sup>.

Investissement <sup>(1)</sup>  
**9,2M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,8%**

10/11

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

## INVESTISSEMENT

Acquisition en VEFA, le 20 décembre 2022, à Grenoble, au coeur de la ZAC Presqu'île, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 6 300 m<sup>2</sup>.

Investissement <sup>(1)</sup>  
**24,8M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,65%**



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

20/12

## PERFORMANCE

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 3,95€ par part portant le total distribué, au titre de l'année 2022, à 11,90€ par part.



31/12

<sup>(1)</sup> Le Taux de Distribution (TD) : remplace le TDVM conformément à la mise à jour de l'ASPIM depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ce taux est la division 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.

# INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (1/2)



TOULOUSE

**ga** SMART BUILDING

**HQE**  
EXCELLENT

Investissement <sup>(1)</sup>  
**28,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,0%**



MARSEILLE

**Jaguar network**

**HQE**  
BÂTIMENT DURABLE

Investissement <sup>(1)</sup>  
**2,95 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,5%**



BUDAPEST

**EgonZehnder** **GREIF**

**WORLDQUANT**

**JLL** **KMW**  
KLAUSS-MAFFEI WEGMANN

Investissement <sup>(1)</sup>  
**33,7 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,7%**



MARSEILLE

Confidentiel

**HQE**  
BÂTIMENT DURABLE  
TRÈS PERFORMANT

Investissement <sup>(1)</sup>  
**9,2 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,8%**

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



### INVESTISSEMENTS RÉALISÉS (2/2)



#### BUDAPEST

DIAGEO



*Danfoss*

randstad  
VAGHEGGI

BREEAM®  
EXCELLENT

Investissement <sup>(1)</sup>

79,1 M€

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

5,35 %



#### GRENOBLE

Confidentiel

HQE  
BÂTIMENT  
DURABLE  
TRÈS PERFORMANT

Investissement <sup>(1)</sup>

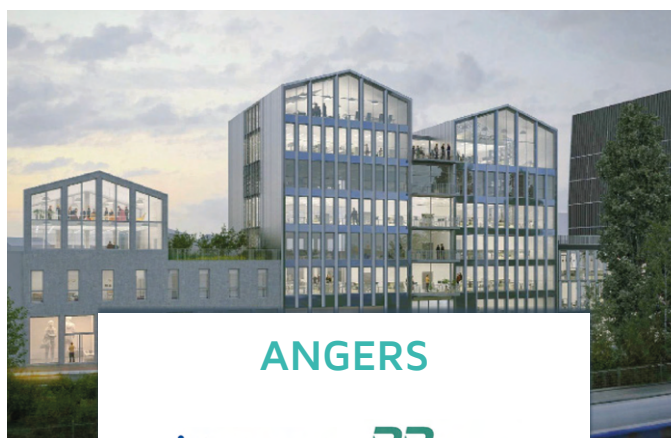
24,8 M€

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

5,65 %

17

### CESSION RÉALISÉE



#### ANGERS

biocoop  
LA BIO NOUS RASSEMBLE

PP  
POOLING PARTNERS

SIGFRANCE

sopra  
steria

Prix de cession <sup>(1)</sup>

12,3 M€

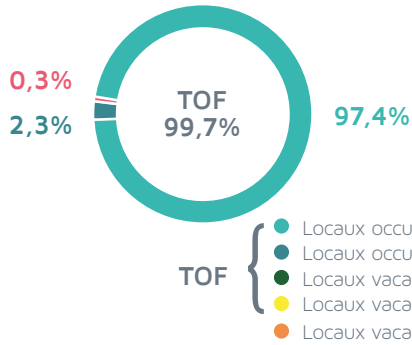
Plus-value <sup>(2)</sup>

+2,5 M€

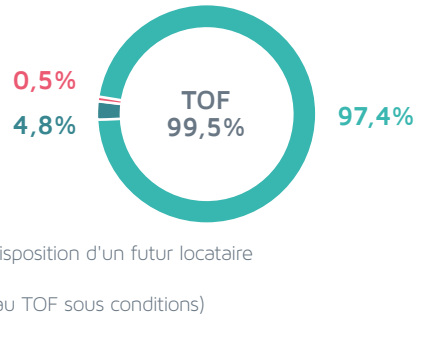
<sup>(1)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

## INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>  
(au 2<sup>ème</sup> semestre 2022)



Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>  
(sur l'année 2022)

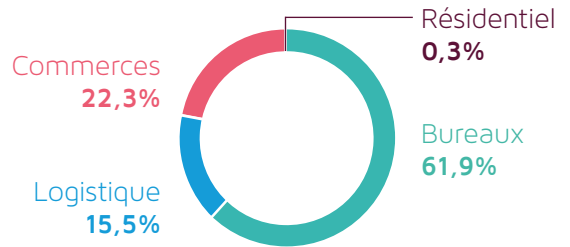


- TOF
- Locaux occupés
  - Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
  - Locaux vacants sous promesse de vente
  - Locaux vacants en restructuration (intégré au TOF sous conditions)
  - Locaux vacants en recherche de locataire

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



Répartition géographique <sup>(2)</sup>



Répartition typologique <sup>(2)</sup>

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

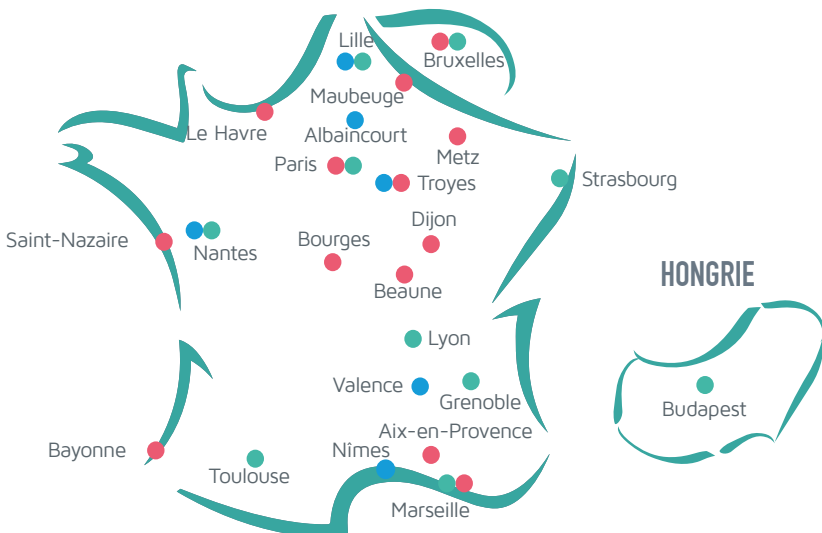
18

## REVENUS LOCATIFS

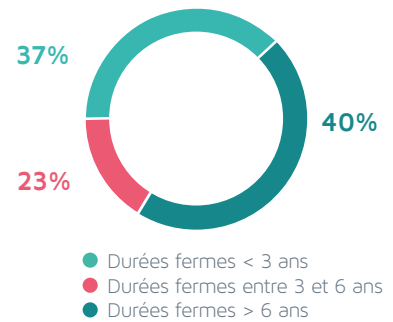


Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

## LOCALISATION



## BAUX



Echéance ferme moyenne des baux



**5,1<sup>ans</sup>**

## VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Habitation	Divers
Région parisienne	7,5%	9,5%	-	-	-
Province	32,6%	4,0%	19,3%	-	-
Europe	21,0%	5,8%	-	0,3%	-
<b>TOTAL</b>	<b>61,1%</b>	<b>19,3%</b>	<b>19,3%</b>	<b>0,3%</b>	<b>-</b>

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 2021	Au cours de l'année 2022	Total au 31 décembre 2022
Fonds collectés	376 186 000 €	139 795 500 €	515 981 500 €
+ cessions d'immeubles	685 000 €	9 947 026 €	10 632 026 €
+ divers : emprunts	29 100 000 €	- 7 100 000 €	22 000 000 €
- commission de souscription	- 32 734 211 €	- 13 280 572 €	- 46 014 783 €
- achat d'immeubles	- 280 838 401 €	- 112 676 044 €	- 393 514 445 €
- investissements immobiliers indirects	- 37 221 400 €	- 1 560 000 €	- 38 781 400 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 13 995 240 €	- 669 392 €	- 14 664 632 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 527 504 €	- 200 000 €	- 727 504 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 13 143 €	-	- 13 143 €
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>40 641 101 €</b>	<b>14 256 518 €</b>	<b>54 897 619 €</b>

19

## GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

### Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Saint-Nazaire 3 centre République	31 Mars 2022	SARL Fleurant	205 m <sup>2</sup>

### Commercialisation et Renouvellement

Actif	Date	Locataire	Surface
Metz 34 rue des Clercs	1 <sup>er</sup> Août 2022	Kids en Scène	131 m <sup>2</sup>
Paris 260 boulevard Saint Germain	21 Novembre 2022	Cassina	145 m <sup>2</sup>
Saint-Nazaire 3 centre République	28 Novembre 2022	GMF Assurances	203 m <sup>2</sup>

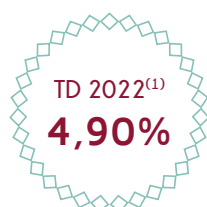
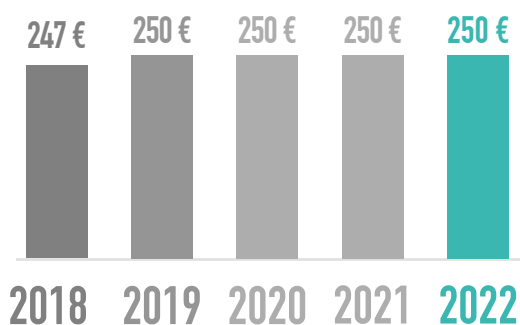
## VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2022	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
<b>■ VALEUR COMPTABLE</b> Valeur comptable du patrimoine immobilier Valeur nette des autres actifs et passifs	<b>462 869 336 €</b> 393 514 445 € 69 354 891 €	<b>223,23 €</b>
<b>■ VALEUR DE RÉALISATION</b> Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise) Valeur nette des autres actifs et passifs	<b>486 466 620 €</b> 421 895 772 € 64 570 848 €	<b>234,61 €</b>
<b>■ VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup></b> Valeur de réalisation - Sur immeubles et participations - Autres actifs Frais acquisition Commission de souscription au 31/12/2022	<b>551 877 271 €</b> 486 466 620 € 455 832 497 € 30 634 124 € 19 395 866 € 46 014 784 €	<b>266,15 €</b>

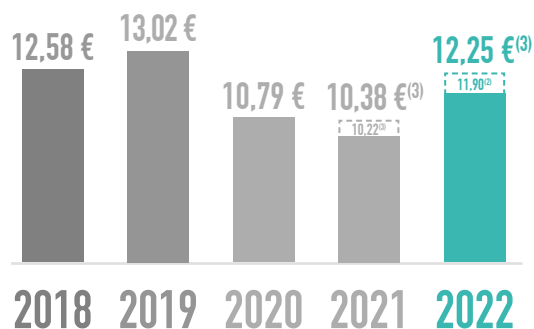
<sup>(1)</sup> La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

## PERFORMANCES

### PRIX PAR PART



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



<sup>(1)</sup> TD : Taux de Distribution : il remplace le TDVM conformément à la mise à jour de l'ASPIM depuis le 1<sup>er</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année.

<sup>(3)</sup> Dividende brut de la fiscalité payée en Belgique et en Hongrie, ainsi que l'imposition sur la plus-value de cession.

## RÉSULTAT PAR PART <sup>(1)</sup>

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
<b>Revenus</b>				
Recettes locatives brutes	10,21 €	82,94%	10,01 €	78,14%
Produits financiers avant PFU	0,97 €	7,88%	2,63 €	20,53%
Produits divers	1,13 €	9,18%	0,17 €	1,33%
<b>Total revenus</b>	<b>12,31 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,81 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,99 €	8,05%	0,94 €	7,34%
Autres frais de gestion <sup>(2)</sup>	0,44 €	3,58%	0,31 €	2,42%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,16 €	1,30%	0,15 €	1,17%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>1,59 €</b>	<b>12,93%</b>	<b>1,40 €</b>	<b>10,93%</b>
Charges financières	0,37 €	3,01%	0,36 €	2,81%
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	0,09 €	0,73%	0,09 €	0,70%
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	0,01 €	0,08%	0,01 €	0,08%
- autres	0,04 €	0,33%	-	-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,51 €</b>	<b>4,11%</b>	<b>0,46 €</b>	<b>3,59%</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,10 €</b>	<b>17,03%</b>	<b>1,86 €</b>	<b>14,52%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>10,21 €</b>	<b>82,97%</b>	<b>10,95 €</b>	<b>85,48%</b>
Variation du report à nouveau	-2,21 €	-13,35%	1,93 €	11,16%
Revenus distribués avant PFU	10,22 €	83,09%	10,95 €	85,48%
Revenus distribués après PFU	10,06 €	81,79%	10,83 €	84,54%

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

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	10,22 €	11,90 €
Dividende brut au titre de l'année <sup>(2)</sup>	10,38 €	12,25 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(3)</sup>	4,15%	4,90%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,01 €	0,01 €

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année.

<sup>(2)</sup> Dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2022, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 414 710 800 € et une capitalisation de 518 388 500 € répartie entre 8 432 associés.

	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre	126 077 000 €	207 445 200 €	302 874 400 €	414 710 800 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	74 230 200 €	57 515 500 €	95 429 200 €	111 836 400 €
Nombre de parts au 31 décembre	630 385	1 037 226	1 514 372	2 073 554
Nombre d'associés au 31 décembre	2 903	4 622	6 441	8 432
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	8 760 467 €	7 999 349 €	10 043 468 €	13 280 573 €
Prix d'entrée au 31 décembre	250 €	250 €	250 €	250 €

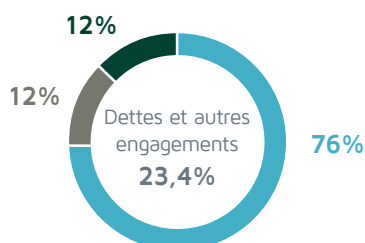
### ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	0	0	1 066	1 582	6 486
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	0%	0%	0,17%	0,15%	0,31%
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 significatif	Non significatif	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	Non applicable	100 €	100 €	100 €

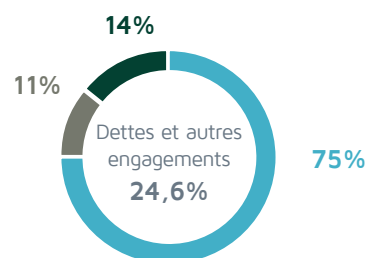
### SITUATION D'ENDETTEMENT

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

Ratio d'endettement 2021 <sup>(1)</sup>



Ratio d'endettement 2022 <sup>(1)</sup>



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

### ANALYSE EXTRA FINANCIÈRE

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

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

### ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture du 31 décembre 2022.



88 rue du Vercors - Grenoble

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2022

---

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES



## ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	380 777 188 €	399 236 405 €	269 399 719 €	297 293 400 €
Immobilisations en cours	12 737 257 €	22 675 600 €	11 438 682 €	11 388 283 €
Provision pour gros entretien	- 44 400 €	-	- 32 800 €	-
Provision pour risques et charges	- 16 233 €	- 16 233 €	- 44 239 €	-
Immobilisations financières contrôlées	38 781 400 €	33 936 725 €	37 221 400 €	32 242 173 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>432 235 212 €</b>	<b>455 832 497 €</b>	<b>317 982 762 €</b>	<b>340 923 857 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	58 573 012 €	58 573 012 €	55 951 079 €	55 951 079 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>58 573 012 €</b>	<b>58 573 012 €</b>	<b>55 951 079 €</b>	<b>55 951 079 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Autres immobilisations financières	3 651 €	3 651 €	3 123 €	3 123 €
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 126 883 €	3 126 883 €	1 441 669 €	1 441 669 €
Autres créances	24 061 989 €	24 061 989 €	7 360 827 €	7 360 827 €
Provision pour dépréciation des créances	-	-	- 43 479 €	- 43 479 €
<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	20 991 796 €	20 991 796 €	17 764 267 €	17 764 267 €
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>48 184 319 €</b>	<b>48 184 319 €</b>	<b>26 527 406 €</b>	<b>26 527 406 €</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 70 155 628 €	- 70 155 628 €	- 31 335 985 €	- 31 335 985 €
Dettes d'exploitation	- 3 647 644 €	- 3 647 644 €	- 833 000 €	- 833 000 €
Dettes diverses	- 2 298 861 €	- 2 298 861 €	- 35 377 661 €	- 35 377 661 €
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 76 102 133 €</b>	<b>- 76 102 133 €</b>	<b>- 67 546 646 €</b>	<b>- 67 546 646 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	36 585 €	36 585 €	4 087 €	4 087 €
Produits constatés d'avance	- 480 573 €	- 480 573 €	- 53 600 €	- 53 600 €
Autres comptes de régularisation	422 912 €	422 912 €	335 988 €	335 988 €
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>- 21 074 €</b>	<b>- 21 074 €</b>	<b>286 475 €</b>	<b>286 475 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>462 869 336 €</b>		<b>333 201 077 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>486 466 620 €</b>		<b>356 142 171 €</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Affectation du résultat 2021	Mouvements 2022	Situation de clôture 31 décembre 2022
<b>Capital</b>	<b>302 874 400 €</b>	-	<b>11 836 400 €</b>	<b>414 710 800 €</b>
Capital souscrit	237 602 000 €	-	-	237 602 000 €
Capital en cours de souscription	65 272 400 €	-	111 836 400 €	177 108 800 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>26 559 856 €</b>	-	<b>14 009 135 €</b>	<b>40 568 991 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	56 993 500 €	-	-	56 993 500 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	16 318 100 €	-	27 959 100 €	44 277 200 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 46 751 744 €	-	- 13 949 965 €	- 60 701 709 €
<b>Ecarts de réévaluation</b>	-	-	-	-
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	<b>2 106 974 €</b>	<b>2 106 974 €</b>
<b>Réserves</b>	-	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	<b>6 425 €</b>	<b>3 879 €</b>	-	<b>10 304 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-	<b>17 586 401 €</b>	<b>17 586 401 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	-	-	<b>- 12 114 134 €</b>	<b>- 12 114 134 €</b>
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	<b>- 11 888 284 €</b>	<b>- 11 888 284 €</b>	-	-
<b>Acompte sur distribution de l'exercice précédent</b>	<b>- 8 127 888 €</b>	<b>- 11 884 405 €</b>	<b>- 3 756 517 €</b>	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>333 201 077 €</b>	-	<b>129 668 259 €</b>	<b>462 869 336 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Travaux restants à réaliser sur actifs immobiliers	74 999 333 €	53 713 200 €
Garantie à première demande	79 076 640 €	42 428 400 €
Lignes de crédit et facilités de caisse	54 790 556 €	53 000 000 €
Cautions bancaires locataires	821 477 €	832 679 €
<b>TOTAL</b>	<b>209 688 006 €</b>	<b>149 974 279 €</b>

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	74 999 333 €	53 713 200 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	11 135 040 €	17 497 861 €
<b>TOTAL</b>	<b>86 134 373 €</b>	<b>71 211 061 €</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	16 053 386 €	11 846 411 €
Charges facturées	2 459 353 €	1 155 050 €
Produits des participations contrôlées	2 643 662 €	1 808 103 €
Reprises de provisions	32 800 €	21 561 €
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>21 189 201 €</b>	<b>14 831 126 €</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 459 353 €	1 155 050 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	44 400 €	32 088 €
Autres charges immobilières	154 153 €	251 715 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 657 905 €</b>	<b>1 438 853 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>18 531 295 €</b>	<b>13 392 273 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises de provisions d'exploitation	28 006 €	43 675 €
Autres produits d'exploitation	279 421 €	184 963 €
Transferts de charges d'exploitation	14 187 465 €	18 141 778 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	43 479 €	1 677 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>14 538 371 €</b>	<b>18 372 092 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	14 780 510 €	11 197 505 €
Charges d'exploitation	1 331 477 €	8 502 431 €
Diverses charges d'exploitation	276 973 €	9 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	150 576 €	101 608 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	36 780 €
Dépréciations des créances douteuses	-	43 355 €
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>16 539 536 €</b>	<b>19 881 687 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>2 001 165 €</b>	<b>1 509 595 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	947 387 €	360 984 €
Autres produits financiers	698 977 €	75 529 €
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 646 364 €</b>	<b>436 513 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	407 711 €	335 800 €
Autres charges financières	182 382 €	95 106 €
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>590 093 €</b>	<b>430 906 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>1 056 271 €</b>	<b>5 607 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>17 586 401 €</b>	<b>11 888 284 €</b>

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI **Affinités Pierre** sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

## 1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- l'état du patrimoine ;
- le tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

## 2 - PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés.

### Modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier

En vertu des dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total obtenu correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi un expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont ensuite validées par le Comité de valorisation de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte de l'expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise d'évaluation avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation de celle-ci à chaque fin d'année.

### Modalité d'évaluation des Immobilisations financières contrôlées

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

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

### Modalité d'évaluation des provisions pour gros entretien

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

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

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

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

### Frais d'émission d'emprunt

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

## 3 - INFORMATIONS DIVERSES

### Transfert de charges

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

- Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, s'élevant à 13 280 573 € en 2022 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 669 392 € en 2022 ;
- Les frais d'augmentation de capital de la SCPI **Affinités Pierre** (non applicable en 2022) ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2022).

### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI **Affinités Pierre**, la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, perçoit 10% hors taxes du montant :

- Des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la SCPI **Affinités Pierre** ;
- Des produits financiers nets encaissés par la SCPI **Affinités Pierre**.

### Créances clients

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

### Engagements hors bilan reçus

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

■ Nîmes - Garons (Extension)	294 533 €
■ Nantes	14 229 600 €
■ Marseille	2 173 440 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	24 773 760 €

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

■ Nantes	14 229 600 €
■ Marseille	2 173 440 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	29 145 600 €

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

D - Les cautions bancaires reçues concernent les immeubles situés à Bayonne, Beaune, Bourges, Castelnau d'Estrétefonds, Le Havre, Mousse, 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 :

■ Nîmes - Garons (Extension)	294 533 €
■ Nantes	14 229 600 €
■ Marseille	2 173 440 €
■ Toulouse	33 528 000 €
■ Grenoble	24 773 760 €

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 11 135 040 €.

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2022 hors droits
<b>PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)</b>				
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	81 m <sup>2</sup>	835 000 €	790 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	65 m <sup>2</sup>	423 000 €	420 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	142 m <sup>2</sup>	1 379 500 €	920 000 €
Dijon 61/63 rue du Bourg	30-juin-2017	154 m <sup>2</sup>	1 914 500 €	1 720 000 €
Le Havre 34 avenue René Coty	30-juin-2017	142 m <sup>2</sup>	1 229 000 €	780 000 €
Saint-Nazaire Centre République	30-juin-2017	192 m <sup>2</sup>	1 005 046 €	750 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	45 m <sup>2</sup>	2 350 000 €	2 600 000 €
Toulouse Impasse de Borderouge	20-déc-2017	3 447 m <sup>2</sup>	11 897 707 €	12 500 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Châppe	30-mai-2018	13 869 m <sup>2</sup>	9 850 000 €	11 300 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	33 m <sup>2</sup>	1 600 000 €	1 770 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	45 m <sup>2</sup>	1 400 000 €	1 650 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	249 m <sup>2</sup>	1 877 500 €	1 700 000 €
Metz 34 rue des Clercs et 1 En Bonne Ruelle	20-déc-2018	214 m <sup>2</sup>	4 156 000 €	2 800 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	37 m <sup>2</sup>	1 690 000 €	1 700 000 €
Grandchamp-des-Fontaines (Nantes) 6 rue Olivier de Serres	12-juin-2019	20 179 m <sup>2</sup>	11 330 000 €	17 100 000 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs, Zac du Parc Logistique de l'Aube	17-juil-2019	36 790 m <sup>2</sup>	17 092 000 €	22 100 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	165 m <sup>2</sup>	3 700 000 €	3 350 000 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m <sup>2</sup>	14 000 000 €	21 660 000 €
Aix-en-Provence 1/3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	134 m <sup>2</sup>	6 690 000 €	5 000 000 €
Hautmont L'Escale Retail Park	14-oct-2019	3 328 m <sup>2</sup>	5 556 015 €	5 600 000 €
Villeneuve d'Ascq La Voie Perdue	6-déc-2019	2 922 m <sup>2</sup>	9 600 000 €	9 200 000 €
Castelnau-d'Estrétefonds (Toulouse) 6 avenue de l'Europe	19-déc-2019	6 862 m <sup>2</sup>	7 999 885 €	11 800 000 €
Villeneuve d'Ascq Chemin de Sainghin	17-juil-2020	1 796 m <sup>2</sup>	5 150 000 €	5 000 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 250 m <sup>2</sup>	8 550 000 €	10 400 000 €
Strasbourg - Illkirch ZAC du Parc d'innovation	7-août-2020	6 750 m <sup>2</sup>	22 991 832 €	25 950 000 €
Paris 260 boulevard Saint-Germain	27-avr-2021	1 411 m <sup>2</sup>	31 500 000 €	30 500 000 €
Nîmes - Garons Rond point de l'Aéropole	27-avr-2021	19 421 m <sup>2</sup>	19 830 000 €	21 326 373 €
Paris 66 rue de Rivoli	05-juil-2021	585 m <sup>2</sup>	54 500 000 €	49 000 000 €
Budapest Szabadság Square 14	30-juin-2022	6 542 m <sup>2</sup>	38 887 790 €	32 400 000 €
Budapest Bâtiment A - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	10 580 m <sup>2</sup>	38 461 725 €	38 600 000 €
Budapest Bâtiment B - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	9 601 m <sup>2</sup>	38 654 256 €	39 000 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>191 187 m<sup>2</sup></b>	<b>370 101 756 €</b>	<b>389 386 373 €</b>

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

## 2 - ANNEXES

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT <sup>(2)</sup>	Valeur vénale 2022 hors droits
<b>PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)</b>				
Nîmes - Garons (extension) Rond point de l'Aéropole	27-avr-2021	9 705 m <sup>2</sup>	9 404 000 €	9 850 031 €
Marseille 15 rue André Allar	10-nov-2022	3 106 m <sup>2</sup>	9 056 000 €	7 244 800 €
Nantes Rue des marchandises, Ile de Nantes	18-oct-2021	4 191 m <sup>2</sup>	16 940 000 €	5 082 000 €
Toulouse Avenue Bernard Maris, ZAC Toulouse Aérospatiale	21-juin-2022	6 415 m <sup>2</sup>	27 940 000 €	6 705 600 €
Grenoble 82 à 86 rue du Vercors	20-déc-2022	6 447 m <sup>2</sup>	24 288 000 €	3 643 200 €
<b>TOTAL</b>		<b>29 884 m<sup>2</sup></b>	<b>87 628 000 €</b>	<b>32 525 631 €</b>

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

<sup>(2)</sup> Prix d'achat HT à terminaison.

<b>ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT</b>				
Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON	SCI CHISINAU
<b>Adresse de l'actif immobilier</b>	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
<b>Date d'acquisition</b>	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avr-2021
<b>Surface</b>	6 379 m <sup>2</sup>	7 284 m <sup>2</sup>	6 497 m <sup>2</sup>	7 064 m <sup>2</sup>
<b>Valeur nette comptable et frais d'emprunts des actifs (I)</b>	42 279 454 €	26 263 408 €	22 199 943 €	56 065 633 €
<b>Valeur estimée (II)</b>	38 710 000 €	30 391 200 €	21 511 000 €	53 341 286 €
<b>PLUS (MOINS) VALUE LATENTE (III = II - I)</b>	- 3 569 454 €	4 127 792 €	- 688 943 €	- 2 724 347 €
<b>Capital (IV)</b>	6 547 165 €	6 300 546 €	3 213 000 €	26 101 000 €
<b>Actif Net réévalué (V = III + IV)</b>	2 977 711 €	10 428 337 €	2 524 057 €	23 376 653 €
<b>QP détenue par la SCPI (VI)</b>	71,90%	65%	65%	100% <sup>(1)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2 141 102 €</b>	<b>6 778 419 €</b>	<b>1 640 637 €</b>	<b>23 376 567 €</b>

<sup>(1)</sup> QP détenue par la SCPI : 99,9996%



## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2021	Acquisitions 2022	Virements de poste à poste 2022	Cessions 2022	31 décembre 2022
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	269 399 719 €	112 477 212 €	8 847 283 €	- 9 947 026 €	380 777 188 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	11 438 682 €	10 145 858 €	- 8 847 283 €	-	12 737 257 €
Immobilisations financières contrôlées	37 221 400 €	1 560 000 €	-	-	38 781 400 €
Autres	3 123 €	1 252 €	-	- 723 €	3 651 €
<b>TOTAL</b>	<b>318 062 924 €</b>	<b>124 184 322 €</b>	<b>-</b>	<b>- 9 947 749 €</b>	<b>432 299 496 €</b>

## PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2022	Exercice 2021
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	- 28 006 €	- 6 895 €
Dotations et reprises de provisions pour gros entretien	11 600 €	10 527 €
Dotations et reprises de provisions pour dépréciation de créances locatives	- 43 479 €	41 678 €

## DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2022	Exercice 2021
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	9 785 685 €	8 350 055 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	3 494 888 €	1 693 413 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	1 499 938 €	1 154 037 €
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>14 780 510 €</b>	<b>11 197 505 €</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Avances en compte courant et intérêts	57 873 602 €	54 397 975 €
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	281 118 €	1 317 105 €
Autres créances auprès des entités contrôlées	418 292 €	235 999 €
<b>TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>	<b>58 573 012 €</b>	<b>55 951 079 €</b>

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2022	31 décembre 2021
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	3 126 883 €	1 341 364 €
Créances douteuses	-	101 305 €
<b>TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>3 126 883 €</b>	<b>1 442 669 €</b>
<b>Autres créances</b>		
Fournisseurs débiteurs	3 600 €	293 363 €
Etat et autres collectivités	23 000 424 €	6 743 904 €
Autres débiteurs	1 057 964 €	323 560 €
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>24 061 988 €</b>	<b>7 360 827 €</b>

	31 décembre 2021	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	31 décembre 2022
Evolution des dépréciations				
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>43 479 €</b>	<b>0 €</b>	<b>43 479 €</b>	<b>0 €</b>

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Exercice 2022
Commissions de souscription	- 13 280 573 €
Frais constitution et frais augmentation capital	-
Honoraires notaire sur acquisitions	- 669 392 €
<b>TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>- 13 949 965 €</b>

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts et ICNE <sup>(1)</sup>	22 000 000 €	29 113 835 €
Concours bancaires	45 258 636 €	-
Dépôts de garantie reçus	2 896 991 €	2 222 150 €
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>70 155 628 €</b>	<b>31 335 985 €</b>
Locataires créditeurs	1 378 830 €	910 540 €
Fournisseurs et comptes rattachés	4 105 081 €	34 838 410 €
Etats et autres collectivités	227 403 €	268 318 €
Autres créditeurs	235 192 €	193 395 €
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>5 946 505 €</b>	<b>36 210 662 €</b>

<sup>(1)</sup> ICNE : Intérêts Courus Non Échus

## DÉTAIL DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	45 258 636 €	-	22 000 000 €	67 258 636 €
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>45 258 636 €</b>	<b>-</b>	<b>22 000 000 €</b>	<b>67 258 636 €</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts immobiliers	67 258 636 €	29 100 000 €
Autres emprunts	-	-

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

- Le 13 avril 2021, un crédit revolving auprès de Banque Palatine pour un montant de 50 000 000 € au taux de 0.90% + EURIBOR 3 mois ou 6 mois. Ce crédit revolving avait été intégralement remboursé au 31 décembre 2021 dans l'attente de nouveaux tirages, la maturité, initialement fixée au 13 avril 2023, ayant été prorogée, le 9 novembre 2022, d'un an (soit au 13 avril 2024).

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

- Le 14 décembre 2022, un emprunt auprès de la banque SOCFIM pour un montant de 50 000 000 €, au taux fixe de 1.20 % + EURIBOR 3 mois et remboursable *in fine* le 14 juin 2023. Cet emprunt est adossé aux investissements immobiliers réalisés fin 2022 et est remboursable par anticipation en cas de moindre besoin de la SCPI **Affinités Pierre**.

35

## COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

Actif	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges constatées d'avance	36 586 €	4 087 €
<b>TOTAL</b>	<b>36 586 €</b>	<b>4 087 €</b>

Passif	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	200 296 €	191 515 €
Produits constatés d'avance	480 572 €	53 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>680 868 €</b>	<b>245 115 €</b>

## TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2022
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	13 280 573 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	1 499 938 €



4 - 10 Chaussée d'Ixelles - Bruxelles, BELGIQUE

# V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

---

1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

## LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

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

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

## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société.
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels et des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées.
- Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
- Système d'information et outils fiables.
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients. Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2022 sont les suivantes :

### TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	33	2 053 772 €
Rémunération variable	21	250 175 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 303 947 €</b>

### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	1 010 011 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 166 395 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 176 406 €</b>

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

## LES CONVENTIONS

### CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

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

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 juillet 2016 remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020 ;
- 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 2022 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2022
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)</b>			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,325%	90 805 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)</b>			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%	364 651 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	520 931 €
Location surfaces vacantes	Loyers annuels HT hors franchise	20,00%	-
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyers annuels HT hors franchise	5,00%	-
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)</b>			
Gestion administrative	Forfait	230 000 € pour la SCPI, 20 000 € par SCI.	310 000 €

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

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

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

## ENCADREMENT DES TRANSACTIONS PERSONNELLES

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



4 rue Françoise d'Eaubonne - Toulouse

# VI - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

---

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

### A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SCPI **Affinités Pierre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

#### AUTRES INFORMATIONS

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 28 avril 2023  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jérôme-Eric Gras

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

#### Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

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

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

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

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

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

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

#### 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.

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

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

## 3. Commission de cession de parts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

Elle pourra percevoir à l'avenir, et au plus tôt à l'issue de la 1<sup>ère</sup> augmentation de capital, une commission de cette nature si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

### b. Commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

## 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 28 avril 2023  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jérôme-Eric Gras



Zac du Parc Logistique de l'Aube - Troyes

# VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 2022

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois au cours de l'année 2022 : le 27 avril à l'effet d'examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le 6 juillet pour élire le nouveau Président du Conseil de Surveillance et enfin le 24 novembre pour effectuer un point sur l'activité de l'exercice 2022.

Au cours de notre réunion du 26 avril 2023, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022, le capital social, composé de 2 073 554 parts sociales d'une valeur nominale de 200 euros chacune s'élève :

- En nominal, hors prime d'émission, à 414 710 800 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 518 388 500 €.

Au 31 décembre 2022, au titre de la cinquième augmentation de capital de 240 000 000 € de valeur nominale, 314 456 parts (soit 62 891 200 € en valeur nominale) restent à souscrire.

### 2. SIXIÈME AUGMENTATION DE CAPITAL

Compte-tenu des perspectives positives de collecte de la SCPI, la Société de Gestion vous propose de se prononcer sur :

- Une augmentation du capital social statutaire maximum qui serait porté de 600 000 000 € à 1 000 000 000 €,
- La sixième augmentation de capital qui démarrerait à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2023.

Le montant de la sixième augmentation de capital s'élèverait à 150 000 000 € de valeur nominale, par l'émission de 750 000 parts nouvelles de 200 € chacune de valeur nominale, la prime d'émission étant portée de 50 € à 52 €.

Sous réserve de votre approbation à l'opération d'augmentation de capital susvisée :

- Le délai de jouissance des nouvelles parts souscrites resterait fixé au 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>e</sup> mois suivant celui de la souscription,
- L'augmentation de capital pourrait être déplafonnée dans la limite maximale de 30%, par la création de 225 000 parts de 200 € de valeur nominale.

### 3. MODIFICATION DES TERMES DE L'ARTICLE 8.3 DES STATUTS

Il vous est proposé de :

- Modifier la date à compter de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit, cette date étant désormais le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui de la cession et non plus le 1<sup>er</sup> jour du trimestre de la cession,
- et de modifier en conséquence les termes de l'article 8.3 – INDIVISIBILITE des statuts.

### 4. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte économique, financier et géopolitique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et sa résilience. Par sa faible exposition à la dette, la SCPI n'a pas cédé à l'attentisme et a ainsi réalisé en 2022 près de 178 millions d'euros d'investissements immobiliers, en partie sur des actifs existants permettant d'accroître de 8% les revenus locatifs perçus sur l'exercice et en partie sur des actifs intégrant dès leur conception l'évolution des usages et des pratiques vertueuses sur le plan environnemental. En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 99.7% au second semestre 2022, et à 99.5% sur l'année 2022.

Les acquisitions de 2022 sont situées à :

- Toulouse, louée à GA Smart Building (bureaux) ;
- Marseille, louée à Jaguar Network (commerces) ;
- Budapest, louée à des locataires internationaux de premier rang (bureaux) ;
- Marseille, sous garantie locative de 12 mois (bureaux) ;
- Budapest, louée principalement à Diageo, leader mondial des spiritueux (bureaux) ;
- Grenoble, sous garantie locative de 15 mois (bureaux).

Le 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet de sa septième expertise immobilière par son expert externe en évaluation, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE.

La valeur (hors droits) du patrimoine s'élève ainsi à 421 912 005 € (contre 308 681 683 € en 2021) à comparer à une valeur bilantielle de 393 514 445 €, soit une plus-value latente de 28 397 560 €.

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

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

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

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

- La valeur comptable 462 869 335,99 €, soit 223,23 € par part,
- La valeur de réalisation 486 466 620,23 €, soit 234,61 € par part,
- La valeur de reconstitution 551 877 271,10 €, soit 266,15 € par part.

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

La SCPI a, en outre, procédé à une cession en décembre 2022 par la vente de l'actif de bureaux situé à Angers, Cours Saint Laud, pour un montant de 12,3 M€, cristallisant ainsi une plus-value de près de 25% par rapport au prix d'acquisition en 2016. Une distribution sur plus-values immobilières a été effectuée à hauteur de 2 106 973,77 euros fin janvier 2023 et l'impôt sur la plus-value immobilière, a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu, à hauteur de 326 052 euros.

## 5. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Notre Conseil de Surveillance du 26 avril 2023 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du septième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 17 586 401,33 euros.

Au titre de l'exercice 2022, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
28 avril 2022	2,71 €
28 juillet 2022	2,60 €
28 octobre 2022	2,64 €
31 janvier 2023	3,95 €
<b>TOTAL</b>	<b>11,90 €</b>

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 8 541,25 euros, et d'une distribution s'élevant à 17 577 860,08 euros, le solde de 18 844,85 euros pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette affectation.

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

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2022 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.

## 7. 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 Mixte et vous invite à les approuver.

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

Le Conseil de Surveillance

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (1/4)

---

## PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 17 586 401,33 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 2022 à 414 710 800 euros.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

48

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice comptable de l'exercice 2022 s'élevant à 17 586 401,33 euros, et de sommes distribuables définies comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2022 :	17 586 401,33 €
■ Report à nouveau :	10 303,60 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2022 :	17 596 704,93 €
décide de l'affectation suivante des sommes distribuables :	
■ Dividendes :	17 577 860,08 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	18 844,85 €

étant rappelé que des acomptes sur dividendes ont déjà été versés au titre de l'exercice 2022 pour un montant total de 17 577 860,08 euros, soit :

- 3 803 353,33 euros le 28 avril 2022,
- 3 927 008,67 euros le 28 juillet 2022,
- 4 383 771,92 euros le 28 octobre 2022, et
- 5 463 726,16 euros le 30 janvier 2023.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la distribution sur plus-values immobilières effectuée à hauteur de 2 106 973,77 euros.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquittée au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu, à hauteur de 326 052 euros sur l'exercice 2022.



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (2/4)

## SEPTIÈME RÉOLUTION

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

## HUITIÈME RÉOLUTION

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

- La valeur comptable 462 869 335,99 €, soit 223,23 € par part,
- La valeur de réalisation 486 466 620,23 €, soit 234,61 € par part,
- La valeur de reconstitution 551 887 271,10 €, soit 266,15 € par part.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat des membres en fonction.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de rembourser les frais afférents aux déplacements des membres du Conseil de Surveillance s'agissant du cadre normal de leurs fonctions pour la tenue des Conseils au siège social de la SCPI Affinités Pierre lorsque ceux-ci ne résident pas en Ile-de-France. Les remboursements seront effectués sur présentation de pièces justificatives et ne dépasseront pas 300 euros par réunion et par membre du Conseil.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, et sous réserve de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, décide de modifier le montant du capital social statutaire maximum à compter de la date de clôture de la cinquième augmentation de capital, pour le porter à 1 000 000 000 €, sans qu'il y ait une quelconque obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil de Surveillance et de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide d'augmenter le capital à compter de la date de clôture de la cinquième augmentation de capital et jusqu'au 31 décembre 2024, d'un montant nominal de 150 000 000 euros par l'émission de 750 000 parts nouvelles de 200 euros chacune de valeur nominale, la prime d'émission étant portée de 50 euros à 52 euros, soit une augmentation de capital prime incluse de 189 000 000 euros. L'Assemblée Générale prend acte que la jouissance des parts souscrites prendra effet au premier jour du cinquième mois suivant celui de la souscription.

Conformément à l'article 7.1 des statuts, tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés à la Société de Gestion pour :

- décider du montant et,
- des modalités des augmentations de capital et, en particulier, de la date d'ouverture et de clôture,
- diviser en plusieurs tranches l'augmentation du capital social statutaire maximum, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (3/4)

---

Conformément à l'article 7 des statuts, les augmentations de capital successives pour atteindre le capital social statutaire maximum pourront être dé plafonnées dans la limite de 30% maximum du montant de l'augmentation de capital sans pouvoir dépasser le capital social statutaire maximum.

## TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier l'article 7.1 – POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION comme suit :

### 7.1 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Les associés confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion, à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, par souscription en numéraire, à un montant maximum **d'un milliard (1 000 000 000) euros**, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Les émissions de parts nouvelles se font à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission, telle que définie ci-après. Toute augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, être divisée en plusieurs tranches, les droits des parts étant déterminés par la tranche au cours de laquelle elles ont été souscrites.

Les associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion, pour :

- procéder à toute augmentation de capital social, aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur,
- proroger ou clore par anticipation et sans préavis chaque augmentation de capital,
- dé plafonner le montant de l'augmentation de capital en cours dans la limite de 30% du montant maximum prévu de l'augmentation de capital,
- arrêter à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période de souscription, pour autant que les souscriptions recueillies pendant cette période atteignent 75% minimum du montant prévu de l'augmentation de capital,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, en particulier régler les frais d'enregistrement et procéder aux modifications des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,

fixer les autres modalités des augmentations de capital, à savoir notamment :

- le montant de la prime d'émission,
- les conditions de libération,
- la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

## QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier :

- la date à compter de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit, cette date étant désormais le premier jour du mois suivant celui de la cession et non plus le premier jour du trimestre de la cession,
- et, en conséquence, les termes de l'article 8.3 – INDIVISIBILITE comme suit :

### 8.3 - INDIVISIBILITE

Chaque part est indivisible à l'égard de la SCPI.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à compter du premier jour **du mois suivant celui de la cession**.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la SCPI par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (4/4)

---

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la SCPI, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Par ailleurs, la SCPI sera valablement libérée du paiement des distributions de plus-values ainsi que des acomptes sur liquidation, par leur versement à l'usufruitier, à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Les plus-values sur cession d'immeubles seront aussi imposées chez l'usufruitier.

### QUINZIÈME RÉOLUTION

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



[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)

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



Groupama Gan  
**REIM**

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



Groupama Gan REIM, Société de Gestion  
agrée par l'AMF sous le n°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