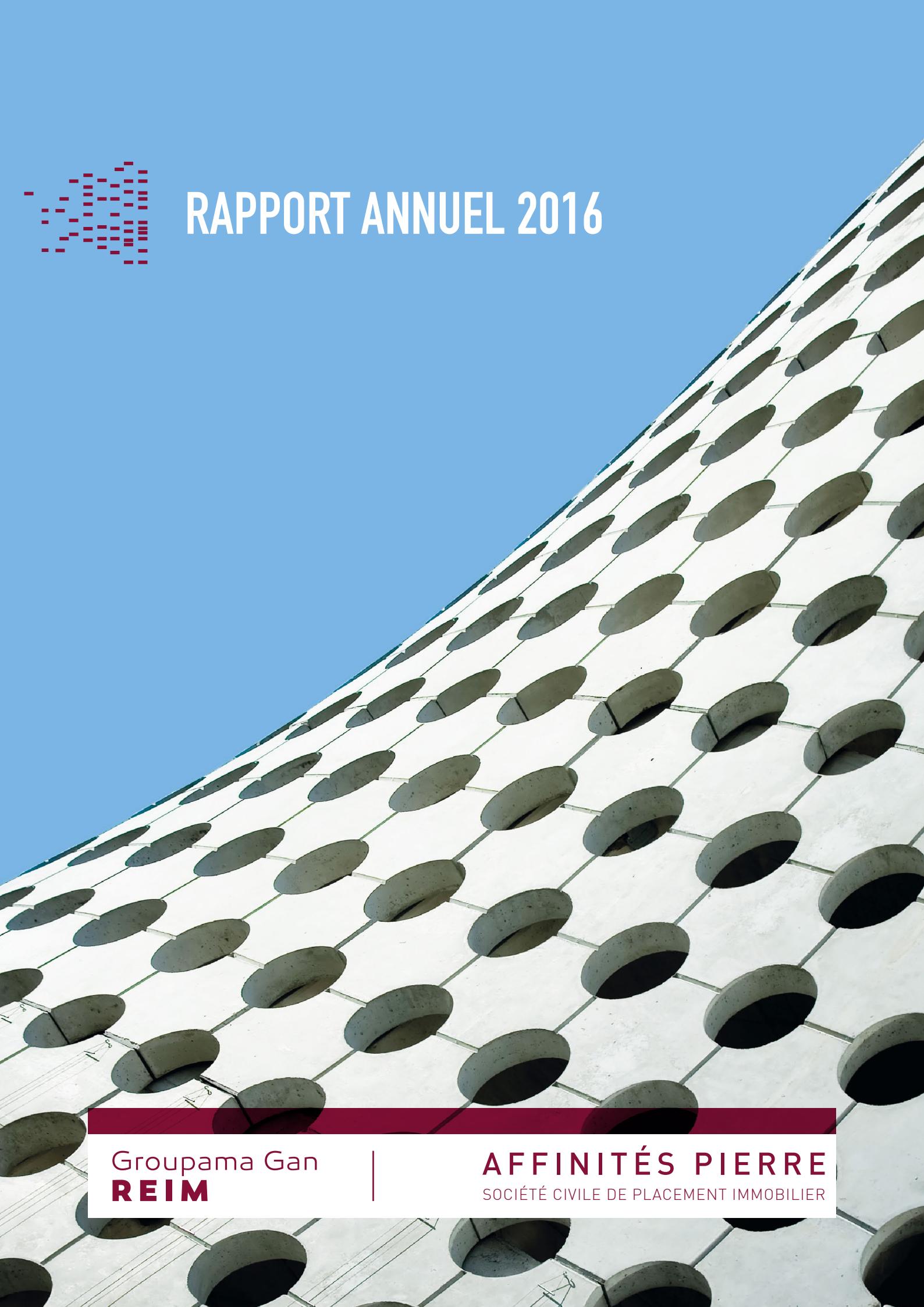


# RAPPORT ANNUEL 2016



Groupama Gan  
**REIM**

**AFFINITÉS PIERRE**  
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER



## BILAN 2016 ET PERSPECTIVES 2017

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

**C**réée le 30 décembre 2015, la SCPI **Affinités Pierre** clôture son premier exercice sur un bilan positif et en phase avec les objectifs fixés.

Les acquisitions, en mai 2016, en VEFA, d'un immeuble de bureaux à Angers et, en septembre 2016, de commerces à Bayonne et à Bourges ont traduit la logique de diversification géographique et sectorielle dans laquelle est inscrite la SCPI **Affinités Pierre**.

Si l'objectif premier est la perception de revenus réguliers, rendu possible par la location des actifs immobiliers à des entreprises dont la solvabilité est démontrée (Adim, Biocoop, Etam, Sogea), la SCPI **Affinités Pierre** s'applique également à rechercher la valorisation du capital investi pour permettre aux associés de constater une évolution favorable de la valeur de leurs parts.

Le patrimoine constitué à fin 2016 affiche, selon les experts, une valeur de réalisation supérieure de plus de 112 K€ au prix d'acquisition des actifs et illustre l'engagement de la SCPI **Affinités Pierre** d'investir dans des immeubles neufs, bénéficiant des meilleurs emplacements, et d'une conception adaptée aux besoins des utilisateurs.

À capital fixe, la SCPI **Affinités Pierre** permet à l'équipe de gestion de s'affranchir de la pression à l'investissement pour ne solliciter des moyens supplémentaires, sous forme d'augmentation de capital, qu'après identification, voire pré-sécurisation, d'opportunités d'investissement.

Pour l'année 2017, la SCPI **Affinités Pierre**, qui procèdera à sa seconde augmentation de capital, poursuivra ses investissements en bureaux, en commerces, à l'instar de la boutique Fusalp à Paris 16<sup>ème</sup> acquise en janvier 2017, et tentera de réaliser sa première acquisition en logistique. Ces actions traduiront à nouveau l'engagement de la SCPI **Affinités Pierre** de développer un portefeuille cohérent d'actifs immobiliers tertiaires composé d'immeubles de qualité, loués à des enseignes de référence et localisés sur des emplacements stratégiques dans leurs marchés."

# = SOMMAIRE =

**1**

## SCPI AFFINITÉS PIERRE

- 6** Présentation
- 8** Profil de risque
- 9** Direction & Caractéristiques

**2**

## CONJONCTURE ET MARCHÉS 2016

- 11** Contexte de marchés
- 12** Marchés immobiliers

**3**

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- 14** Faits marquants
- 16** Investissements
- 18** Patrimoine
- 20** Résultats
- 23** Évènements postérieurs à la clôture

**4**

## ÉTATS FINANCIERS 2016

- 25** Comptes annuels
- 30** Annexe

**5**

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 36** Rapport sur les comptes annuels
- 37** Rapport Spécial sur les conventions réglementées

**6**

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 39** Rapport du Conseil de Surveillance
- 40** Texte des résolutions

**7**

## PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

- 42** Contrôle interne
- 43** Groupama Gan REIM

1

SCPI  
AFFINITÉS PIERRE

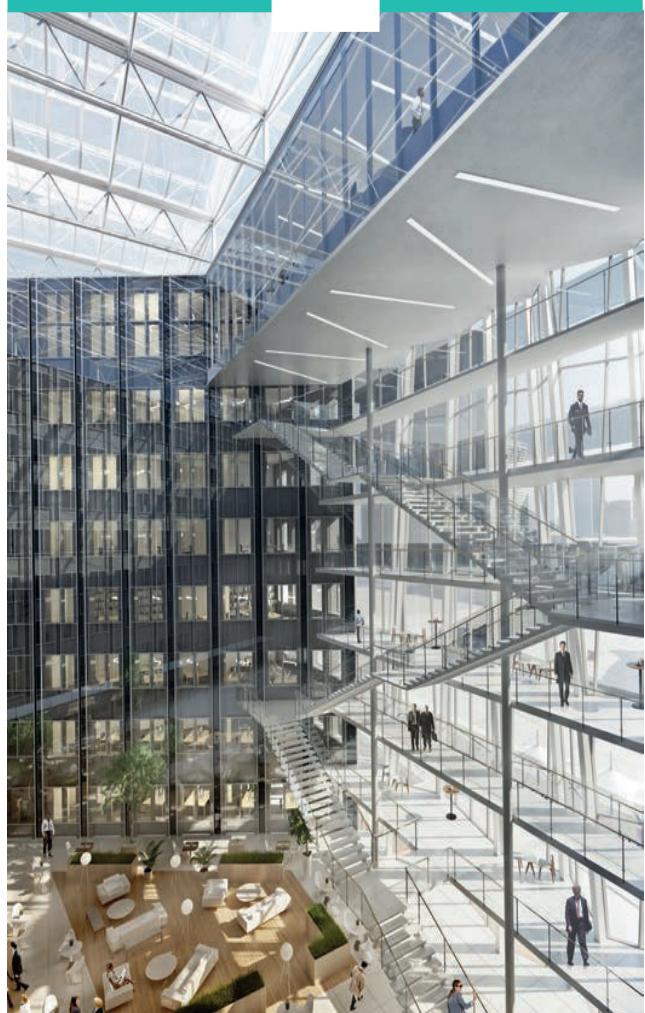
1 - PRÉSENTATION  
2 - PROFIL DE RISQUE

3 - DIRECTION  
& CARACTÉRISTIQUES



## L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

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



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

# STRATÉGIE

---

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

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

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



## 2 PROFIL DE RISQUE



### 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 et les Statuts, documents réglementaires disponibles sur le site [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).

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

A

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

B

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

C

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

D

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

*Crédits Photos / Images  
Pages 10 et 11 : FLATICON*

# DIRECTION ET CONTRÔLE

S C P I  
AFFINITÉS PIERRE

Groupama Gan  
**REIM**

caceis  
BANK

 BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

### ■ Membres

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION

### ■ Groupama Gan REIM

21 boulevard Malesherbes - Immeuble B - 75008 Paris

### ■ Directeur général

M. Jean-François HOUDEAU

## DÉPOSITAIRE

### ■ CACEIS Bank France

1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

## EXPERT IMMOBILIER

### ■ BNP PARIBAS Real Estate Valuation France

167 quai de La Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

### ■ PricewaterhouseCoopers

63 rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine

# CARACTÉRISTIQUES

**Date d'immatriculation** : 30 décembre 2015

**Forme juridique** : SCPI à capital fixe

**Visa AMF** : n°15-29 du 11 décembre 2015

**Souscription minimum** : 5 parts

**Prime d'émission** : 40 € pour une valeur nominale de 200 €

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

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

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



2

## CONJONCTURE ET MARCHÉS 2016

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS



# ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



Croissance

**+1,10 %**

La croissance économique française s'est établie à 1,10%, contre 1,20% en 2015, dans un environnement international rendu incertain par le Brexit et les élections américaines et dans un contexte national marqué par des risques d'attentats terroristes.

OAT 10 ans

**0,68 %**

Le taux de l'OAT à 10 ans (obligation émise par l'Etat français) termine l'année à 0,68%, en baisse de 30 points de base sur un an. L'intervention massive (Quantitative Easing) de la Banque Centrale Européenne (BCE) a continué à produire ses effets sur les taux d'intérêts des pays de l'Union Européenne.

Inflation

**+0,20 %**

La hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation ont contribué sensiblement à l'inflation qui s'établit à 0,20% en rythme annuel, contre 0,00% en 2015.

# MARCHÉS FINANCIERS



La BCE a abaissé ses trois taux directeurs, dont le principal, le taux central, qui constitue le baromètre du crédit en zone euro, celui-ci ayant été ramené de 0,05% à 0,00%, et ayant encouragé une demande de prêts massive et une relance des investissements.

L'indice CAC 40, qui regroupe les 40 capitalisations françaises les plus importantes, a progressé de 4,86%, contre 8,53% en 2015, la contreperformance des secteurs des télécommunications et des services aux collectivités ayant pesé sur l'évolution de l'indice.

Taux BCE

**0,00 %**

CAC 40

**+4,86 %**

Livret A

**0,75 %**

Malgré un contexte de taux négatif, le taux du Livret A a été maintenu à 0,75%. La collecte nette annuelle a atteint 1,75 milliard d'euros après deux années de décollecte nette.

# MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Investissement

**31 Mds€**

31 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise, au-dessus du niveau de 2007 (30,9 milliards d'euros) et proche du record de 2015 (32,0 milliards d'euros).

Part des investissements réalisés en Île-de-France

**75 %**

75% des investissements réalisés en immobilier d'entreprise sont concentrés en Île-de-France. La transaction la plus importante (1,0 milliard d'euros) a été réalisée par le fonds de pension norvégien Norges Bank pour l'acquisition de l'immeuble Vendôme Saint-Honoré à Paris.

Part des Investisseurs nationaux dans le marché intérieur

**71 %**

Dans un contexte de concurrence exacerbée pour l'acquisition des meilleurs actifs, les investisseurs français ont représenté 71% des volumes investis, suivis par les acteurs anglo-saxons qui représentent 14%.

## 2 MARCHÉS IMMOBILIERS

### BUREAUX



**18,0 Mds€**

#### Investissement

Le marché français de l'investissement en bureaux s'élève à 18,0 milliards d'euros, en baisse de 6,00% par rapport à 2015. Les bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs.

**3,15 %**

#### Rendement prime

Les taux de rendement prime des bureaux ont poursuivi leur compression pour s'établir à 3,15% à Paris QCA, à 4,75% à La Défense, à 4,80% à Lyon et à 6,10% à Marseille.

**3,9 Mm<sup>2</sup>**

#### Demande placée

La demande placée en Île-de-France s'est élevée à 2,4 millions de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2016, en progression de 7,00% par rapport à 2015, et à plus de 1,5 million en régions.

### COMMERCES



**4,9 Mds€**

#### Investissement

Le volume de transactions des commerces en France s'inscrit en recul de 10% par rapport à 2015. L'appétit des investisseurs pour les commerces se heurte à la rareté de l'offre sur le marché.

**2,75 %**

#### Rendement prime

Les taux de rendement des commerces sont en baisse et s'établissent désormais en-dessous de la barre des 3,00% pour le commerce de pied d'immeuble à Paris, et à 4,20% pour les centres commerciaux en France.

**5,1 Mm<sup>2</sup>**

#### Surfaces commerciales autorisées

Le volume des surfaces commerciales autorisées a progressé de 21% par rapport à 2015.

### ENTREPÔTS



**1,7 Md€**

#### Investissement

La baisse de l'activité relevée cette année (-20%) est à relativiser compte tenu de la performance exceptionnelle du marché en 2015 (2,1 milliards d'euros).

**5,50 %**

#### Rendement prime

Les taux de rendement prime des entrepôts n'échappent pas à la compression pour s'établir à 5,50% en Île-de-France et à 6,25% en régions.

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

#### Demande placée

La demande placée en France s'est élevée à 3,2 millions de m<sup>2</sup>. Ce volume (+19% en un an) marque un record décennal.

Sources : INSEE, Trésor Public, BCE, CDC, Thomson Reuters, Cushman & Wakefield, IEIF, BNPP RE

# 3

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### FAITS MARQUANTS

- 1 - INVESTISSEMENTS
- 2 - PATRIMOINE
- 3 - RÉSULTATS

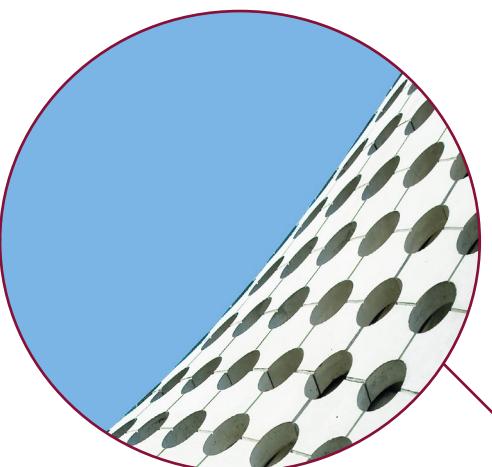
- 4 - ÉVÈNEMENTS  
POSTÉRIEURS À  
LA CLÔTURE

# FAITS MARQUANTS

## Visa

Obtention, le 11 décembre 2015,  
du visa de l'Autorité des marchés financiers

S C P I  
**AFFINITÉS PIERRE**



## Investissement

Acquisition, le 21 septembre 2016,  
d'un portefeuille de deux commerces  
situés à Bourges et à Bayonne  
et loués au Groupe Etam

Investissement <sup>(1)</sup>

**1,3 M€**

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

**5,9%**



*Etam*  
Etam Lingerie 1 DEUX TROIS

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

# FAITS MARQUANTS

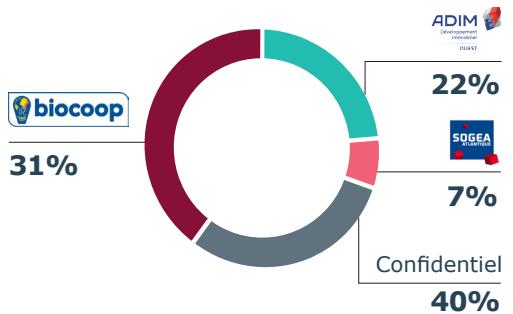


## Investissement

Acquisition, le 12 mai 2016,  
d'un ensemble immobilier de bureaux  
de plus de 4 000 m<sup>2</sup> à Angers

Investissement <sup>(1)</sup>  
**9,8M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**7,2%**



## Acquisition en cours

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

Investissement <sup>(1)</sup>  
**739K€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,5%**



# 1 INVESTISSEMENTS

## BUREAUX

ANGERS



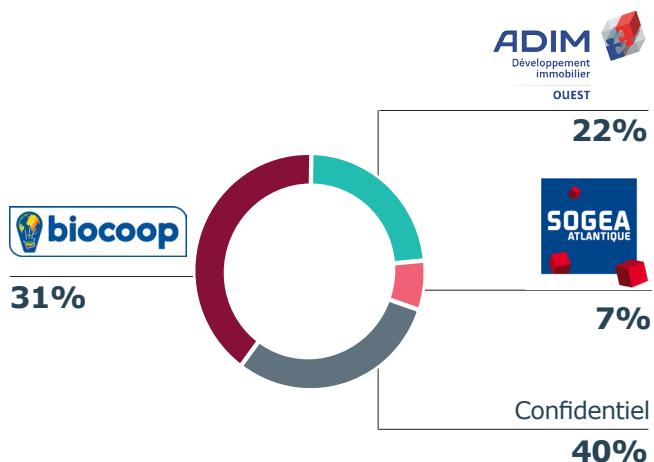
La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 12 mai 2016, en VEFA<sup>(1)</sup> payable à terme, un ensemble immobilier de bureaux de 4 138 m<sup>2</sup> situé au cœur du quartier d'affaires Cours Saint-Laud à Angers.

L'immeuble, développé par Vinci Construction et qui sera livré au second semestre 2017, est loué à **Biocoop** et à **Sogea Atlantique**, sur la base de baux d'une durée ferme de 6 ans, et à **Adim Ouest**, sur la base d'un bail 3/6/9.

Investissement<sup>(2)</sup>  
**9,8M€**

Rendement locatif<sup>(2)</sup>  
**7,2%**

Expertise<sup>(3)</sup>  
**10,2M€**



« Cette acquisition, qui affiche un rendement locatif performant, constitue le premier investissement réalisé par la SCPI **Affinités Pierre** et traduit la volonté et l'engagement d'**Affinités Pierre** de se positionner sur des immeubles neufs, de qualité, aux rendements sécurisés et localisés sur des emplacements "prime" dans leurs marchés. »

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

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

<sup>(2)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

<sup>(3)</sup> Au 31 décembre 2016, la valeur vénale de l'actif s'établit à 10 150 000 € acte en main.

# COMMERCES



La SCPI **Affinités Pierre** a acquis, le 21 septembre 2016, à Bayonne et à Bourges, un portefeuille de deux commerces loués au **Groupe Etam**.

Situés sur les artères commercantes, au coeur des centres-villes de Bayonne et de Bourges, les deux actifs bénéficient d'une exposition commerciale privilégiée.

Investissement <sup>(1)</sup>  
**1,3M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,9%**

Expertise <sup>(2)</sup>  
**1,5M€**

# Etam

**Etam**  
Lingerie

1 2 3  
UN DEUX TROIS



« Après l'acquisition, en mai 2016, d'un ensemble immobilier de bureaux à Angers, la SCPI **Affinités Pierre** a poursuivi ses investissements en région dans la logique de diversification immobilière, géographique et sectorielle qui prévaut depuis sa création. »

**Victor Pinto,**  
Responsable de portefeuilles immobiliers, Groupama Gan REIM

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

<sup>(2)</sup> Au 31 décembre 2016, la valeur vénale du commerce situé à Bayonne s'établit à 930 000 € acte en main et la valeur vénale du commerce situé à Bourges s'établit à 525 000 € acte en main.

## INDICATEURS CLÉS

### RÉPARTITION DES ACTIFS



Immobilier : **22%**

Trésorerie : **78%**

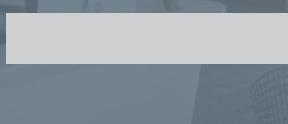
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER<sup>(1)</sup>



Commerces : **12%**

Bureaux : **88%**

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



Régions : **100%**

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100%

Actifs immobiliers livrés

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

100%

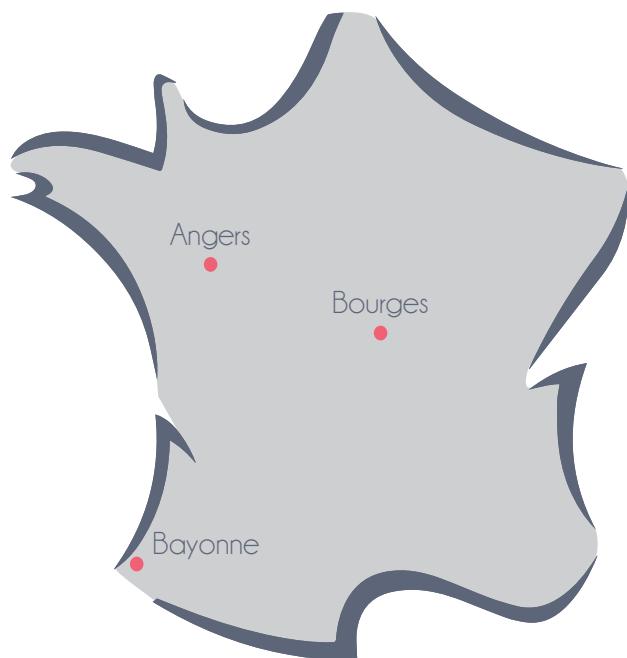
Actifs immobiliers livrés

### LOYERS ENCAISSÉS

**22 K€**

Hors taxes, du 21 septembre 2016  
au 31 décembre 2016

## LOCALISATION

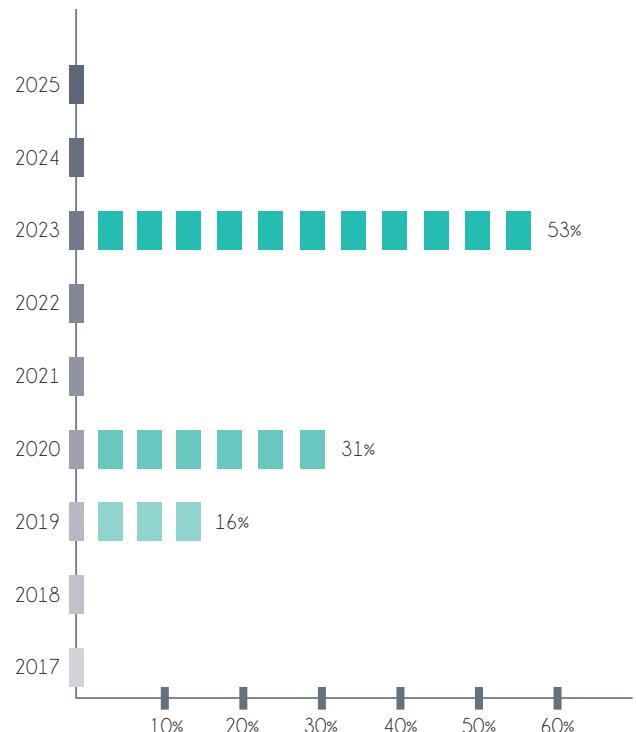


<sup>(1)</sup> Intégrant l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers et acquis en VEFA payable à terme



## BAUX

Echéances fermes



# VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

	Bureaux	Commerces	Total	%
Angers <sup>(1)</sup>	9 970 000 €	-	<b>9 970 000 €</b>	88%
Bayonne	-	870 000 €	<b>870 000 €</b>	8%
Bourges	-	500 000 €	<b>500 000 €</b>	4%
<b>TOTAL</b>	<b>9 970 000 €</b>	<b>1 370 000 €</b>	<b>11 340 000 €</b>	<b>100%</b>
<b>%</b>	<b>88%</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>(1)</sup> Valeur vénale à terminaison

La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte d'une expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate Valuation sur la base de la moyenne des valeurs obtenues par :

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

# EMPLOI DES FONDS

	Au cours de l'année 2016	Total au 31 décembre 2016
Fonds collectés	6 478 200.00 €	6 478 200.00 €
+ cessions d'immeubles	-	-
+ divers	-	-
- commission de souscription	-563 844.00 €	-563 844.00 €
- achat d'immeubles	-1 258 000.00 €	-1 258 000.00 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	-88 887.35 €	-88 887.35 €
- divers : frais bancaires	-9 150.00 €	-9 150.00 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	-1 126.48 €	-1 126.48 €
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>4 557 192.17 €</b>	<b>4 557 192.17 €</b>

L'ensemble immobilier situé à Angers et acquis en VEFA payable à terme a fait l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan pour la totalité de l'engagement immobilier donné et reçu. Le montant de l'engagement Hors Bilan sera décaissé et immobilisé par la SCPI **Affinités Pierre** à la livraison de l'ensemble immobilier.

*La présentation des informations relatives aux cessions des actifs immobiliers, aux travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation et aux vacances significatives constatées en cours d'exercice n'est pas applicable.*

### 3 RÉSULTATS

## VALEURS CLÉS

Au 31 décembre 2016	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART
<b>■ VALEUR COMPTABLE</b>	<b>5 822 838.12 €</b>	<b>213.84 €</b>
Valeur comptable du patrimoine immobilier	1 258 000.00 €	
Valeur nette des autres actifs	4 564 838.12 €	
<b>■ VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>5 934 838.12 €</b>	<b>217.95 €</b>
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	1 370 000.00 €	
Valeur nette des autres actifs	4 564 838.12 €	
<b>■ VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup></b>	<b>6 595 483.13 €</b>	<b>242.21 €</b>
Valeur de réalisation	5 934 838.12 €	
- <i>patrimoine immobilier</i>	1 370 000.00 €	
- <i>autres actifs</i>	4 564 838.12 €	
Frais de constitution du patrimoine immobilier	660 645.01 €	

<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.

## CHIFFRES CLÉS

PRIX  
PAR PART

240 €

RÉSULTAT  
PAR PART <sup>(1)</sup>

1,30 €

REPORT À NOUVEAU  
PAR PART <sup>(1)</sup>

1,30 €

2016

2016

2016

La SCPI **Affinités Pierre** a décidé d'affecter en report à nouveau l'intégralité du résultat 2016.

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance au 31 décembre 2016

# RÉSULTAT PAR PART <sup>(1)</sup>

	2016	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	3.78 €	100.00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	-	-
Produits divers	-	-
<b>Total revenus</b>	<b>3.78 €</b>	<b>100.00%</b>
<b>CHARGES</b>		
Commission de gestion	-	-
Autre frais de gestion	2.48 €	65.61%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-
Charges locatives non récupérées	-	-
<b>Sous total charges externes</b>	<b>2.48 €</b>	<b>65.61%</b>
Amortissements nets		
- <i>patrimoine</i>	-	-
- <i>autres</i>	-	-
Provisions nettes		
- <i>pour travaux</i>	-	-
- <i>autres</i>	-	-
<b>Sous total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total charges</b>	<b>2.48 €</b>	<b>65.61%</b>
<b>RÉSULTAT</b>		
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>1.30 €</b>	<b>34.39%</b>
Variation report à nouveau	1.30 €	34.39%
Résultat sur exercice antérieur	Non applicable	Non applicable
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire non libératoire	-	-
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire non libératoire	-	-

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance au 31 décembre 2016

### 3 RÉSULTATS

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2016, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 5 446 000 € et une capitalisation de 6 535 200 € répartie entre 128 associés.

2016

Montant du capital nominal au 31 décembre	5 446 000.00 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	5 446 000.00 €
Nombre de parts au 31 décembre	27 230
Nombre d'associés au 31 décembre	128
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	400 464.00 €
Prix d'entrée au 31 décembre	240.00 €

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

2016

Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	240.00 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	-
Rentabilité de la part (en %) <sup>(2)</sup>	-
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup>	1.30 €

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année 2016

<sup>(2)</sup> Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription constaté sur la même année

<sup>(3)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

2016

Nombre de parts cédées ou retirées	-
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	-
Demande de cessions ou de retraits en suspens	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € H.T.)	Non applicable

## SITUATION D'ENDETTEMENT

Le 12 décembre 2016, l'Assemblée Générale de la SCPI **Affinités Pierre** a décidé l'augmentation de la capacité maximale d'endettement de la SCPI pour la porter de 15% à 50%. Cette modification permet à la SCPI d'accroître ses capacités d'investissement et de bénéficier davantage de l'effet de levier permis par le coût du crédit historiquement bas.

2016

Endettement au 31 décembre	Non utilisé
----------------------------	-------------

## INVESTISSEMENT



Investissement <sup>(1)</sup>

**739K€**

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

**6,5%**

La SCPI **Affinités Pierre**, a acquis, le 31 janvier 2017, un commerce loué à **Fusalp**.

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



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

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

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



A large, modern building facade is visible in the background, featuring a pattern of red and grey panels and black horizontal louvers. The building's architecture is reflected in the glass windows at the bottom of the frame.

4

ÉTATS FINANCIERS  
2016

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXE

# ÉTAT DU PATRIMOINE (1/2)

	Exercice 2016	Valeurs bilan	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>			
<b>Immobilisations locatives</b>			
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-
Concessions	-	-	-
Amortissements des concessions	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	-	-	-
Terrains et constructions locatives	1 258 000.00 €	1 370 000.00 €	1 370 000.00 €
Immobilisations en cours	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-
Gros entretiens	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>			
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>1 258 000.00 €</b>		<b>1 370 000.00 €</b>
<b>IMMobilisations FINANCIÈRES</b>			
Immobilisations financières non contrôlées	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMobilisations FINANCIÈRES)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>			
Actifs immobilisés	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participation (dépôt de garantie...)	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-

# 1 COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE (2/2)

### Créances

Locataires et comptes rattachés	2 757.21 €	2 757.21 €
Autres créances	337 856.06 €	337 856.06 €
Provision pour dépréciation des créances	-	-

### Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	4 388 721.38 €	4 388 721.38 €
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>4 729 334.65 €</b>	<b>4 729 334.65 €</b>

### Provision pour risques et charges

### Dettes

Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-164 496.53 €	-164 496.53 €
Dettes diverses	-	-
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>-164 496.53 €</b>	<b>-164 496.53 €</b>

### COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance	-	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	-	-
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>5 822 838.12 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>5 934 838.12 €</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 30 décembre 2015	Mouvements 2016	Situation de clôture 31 décembre 2016
<b>Capital</b>	-	<b>5 446 000.00 €</b>	<b>5 446 000.00 €</b>
Capital souscrit	-	-	-
Capital en cours de souscription	-	5 446 000.00 €	5 446 000.00 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	-	<b>369 192.17 €</b>	<b>369 192.17 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	-	-	-
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	-	1 032 200.00 €	1 032 200.00 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	-	-663 007.83 €	-663 007.83 €
<b>Écarts de réévaluation</b>	-	-	-
Écarts de réévaluation	-	-	-
Écart 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>Réserves</b>	-	-	-
<b>Report à nouveau</b>	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	<b>7 645.95 €</b>	<b>7 645.95 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>5 822 838.12 €</b>	<b>5 822 838.12 €</b>

# ENGAGEMENTS HORS BILAN

31 décembre 2016

Dettes garanties	-
Engagements donnés - Paiement du prix TTC convenu aux échéances définies sur l'ensemble immobilier de bureaux en VEFA situé à Angers	11 492 400,00 €
Engagements reçus - Livraison de l'ensemble immobilier de bureaux situé à Angers	11 492 400,00 €
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

# 1 COMPTES ANNUELS

## COMpte DE RÉSULTAT (1/2)

### PRODUITS IMMOBILIERS

	Exercice 2016
Loyers	22 173.92 €
Charges facturées	2 847.01 €
Produits des participations contrôlées	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions	-
Transferts de charges immobilières	-
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>25 020.93 €</b>

### CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Charges ayant leur contrepartie en produits	2 847.01 €
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 847.01 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>22 173.92 €</b>

### PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprise d'amortissement d'exploitation	-
Reprise de provision d'exploitation	-
Autres produits d'exploitation	49 141.15 €
Transferts de charges d'exploitation	661 881.35 €
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>711 022.50 €</b>

### CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la Société de Gestion	563 844.00 €
Charges d'exploitation de la société	161 705.61 €
Diverses charges d'exploitation	0.86 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	-

# COMPTE DE RÉSULTAT (2/2)

Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>725 550.47 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>- 14 527.97 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	-
Reprises de provisions sur charges financières	-
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	-
Dépréciations	-
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I-II</b>	<b>-</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
Produits exceptionnels	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-
<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>7 645.95 €</b>

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

## 1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

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

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

## 2 - PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations locatives

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

### Modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA

Dans la mesure où le plan comptable des SCPI ne précise pas les traitements idoines à appliquer aux acquisitions de type VEFA, les règles spécifiques sur ce sujet, définies dans le plan comptable général, sont retenues.

Dans celui-ci, il est indiqué expressément qu'une distinction doit être faite entre le patrimoine juridique essentiellement fondé sur le transfert de propriété, et le patrimoine comptable et qu'en matière de comptabilisation des immobilisations à l'actif, ce n'est pas le critère de propriété qui est essentiel mais celui de contrôle.

Aussi, le transfert de contrôle (sous l'angle des risques et des avantages) est une étape sensible dans les processus de vente de type VEFA.

Si la propriété est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de la construction du bien, en revanche, le transfert des risques n'intervient qu'au stade de la livraison. Le vendeur conserve en effet la qualité de Maître d'ouvrage jusqu'à cette date. Ainsi, au cours de la construction, les risques pèsent sur le seul vendeur.

C'est pourquoi, l'ensemble immobilier situé à Angers et acquis en VEFA payable à terme a fait l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan pour la totalité de l'engagement immobilier donné et reçu. Le montant de l'engagement Hors Bilan sera décaissé et immobilisé par la SCPI **Affinités Pierre** à la livraison de l'ensemble immobilier.

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

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

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

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

### Modalités 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 tel que défini 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 5 prochaines années.

### **3 - INFORMATIONS DIVERSES :**

#### **Modalités d'affectation de la commission de souscription**

##### ***Commission de souscription***

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

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion en 2016 s'élèvent à 563 844.00 €. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises en 2016 s'élèvent à 88 887.35 € et sont comptabilisés en charge. Ils ont été imputés sur la prime d'émission en contrepartie d'un compte de transfert de charges.

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

Les frais de constitution et d'augmentation de capital d'**Affinités Pierre**, d'un montant de 1 126.48 €, sont prélevés sur la prime d'émission. Le coût de la caution bancaire mise en place jusqu'à l'obtention du capital minimum statutaire s'élève à 9 150.00 €, cette charge a également été prélevée sur la prime d'émission en 2016.

##### ***Gestion locative***

Pour l'administration de la SCPI **Affinités Pierre**, la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, perçoit 10 % H.T. du montant :

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

La Société de Gestion, Groupama Gan REIM, a décidé de ne pas appliquer de commission de gestion de 10 % H.T. du montant des produits locatifs et financiers encaissés par la SCPI **Affinités Pierre** sur l'année 2016.

##### ***Refacturations exceptionnelles à la Société de Gestion***

Des honoraires d'intermédiaires et des frais d'audit technique d'un montant de 49 140.00 € H.T et relatifs aux acquisitions réalisées au cours de l'exercice, ont été supportés par la SCPI **Affinités Pierre** alors qu'ils incombaient à la Société de Gestion Groupama Gan REIM. Ils sont donc refacturés à la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

##### ***Créances clients***

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

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

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale 2016 hors droits
40 rue Mirebeau Bourges	21-sept-2016	108 m <sup>2</sup>	423 000 €	-	423 000 €	500 000 €
32 rue Victor Hugo Bayonne	21-sept-2016	182 m <sup>2</sup>	835 000 €	-	835 000 €	870 000 €
<b>PATRIMOINE EXISTANT</b>		<b>290 m<sup>2</sup></b>	<b>1 258 000 €</b>	<b>-</b>	<b>1 258 000 €</b>	<b>1 370 000 €</b>

Le patrimoine de la SCPI **Affinités Pierre** est également constitué de l'ensemble immobilier de bureaux acquis en VEFA payable à terme :

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT à terminaison <sup>(2)</sup>	Frais accessoires	Coût d'acquisition	Valeur vénale à terminaison hors droits
Rue Fulton Angers	12-mai-2016	4 138 m <sup>2</sup>	9 577 000 €	Non applicable	Non applicable	9 970 000 €
<b>PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT</b>		<b>4 138 m<sup>2</sup></b>	<b>9 577 000 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 970 000 €</b>

<sup>(1)</sup> Surface utile brute locative pour les actifs de bureaux et surface au sol pour les actifs de commerce

<sup>(2)</sup> Montant HT de l'engagement comptabilisé en hors-bilan

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

Exercice 2016

Emprunts	-
Concours bancaires courants	-
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>-</b>
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	156 948.53 €
États et autres collectivités	7 548.00 €
Autres crébiteurs	-
Produits constatés d'avance	-
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>164 496.53 €</b>

# DÉTAILS DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	Exercice 2016
<b>CRÉANCES LOCATAIRES</b>	
Créances locataires	2 757.21 €
Créances douteuses	-
<b>TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES</b>	<b>2 757.21 €</b>
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	
Intérêts ou dividendes à recevoir	-
État et autres collectivités	49 043.36 €
Syndics	-
Autres débiteurs	288 812.70 €
Charges constatées d'avance	-
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>337 856.06 €</b>
Dotation de l'exercice 2016	Exercice 2016
<b>ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS</b>	
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>-</b>

# DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	31 décembre 2016
Commissions de souscriptions sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	400 464.00 €
Commissions de souscriptions sur frais de recherche (2.5% HT du total des souscriptions )	163 380.00 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>563 844.00 €</b>

# PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

Au 31 décembre 2016, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune Provision pour Gros Entretien. Au regard du bon état des actifs, aucun budget travaux n'a été envisagé pour les 5 prochaines années.

## PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Commissions de souscriptions	563 844.00 €
Honoraires de notaire pour les acquisitions	88 887.35 €
Frais de caution	9 150.00 €
Frais de constitution et d'augmentation de capital	1 126.48 €
<b>TOTAL</b>	<b>663 007.83 €</b>

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature	Acquisitions 2016	Cessions 2016	Exercice 2016
Terrains nus	-	-	-
Terrains et constructions	1 258 000.00 €	-	1 258 000.00 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-
Autres	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 258 000.00 €</b>	<b>-</b>	<b>1 258 000.00 €</b>

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31 décembre 2016, la SCPI **Affinités Pierre** n'a constitué aucune provision pour risques et charges.

## TRANSACTIONS DES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant H.T.
Groupama G&P REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	-563 844.00 €
<b>Refacturations exceptionnelles incombant à la Société de Gestion</b>			
Groupama G&P REIM	Société de Gestion	Honoraires de commercialisation liés aux acquisitions des ensembles immobiliers de Bourges et de Bayonne	37 740.00 €
Groupama G&P REIM	Société de Gestion	Frais d'audit technique liés à l'acquisition de Bayonne	1 200.00 €
Groupama G&P REIM	Société de Gestion	Frais d'audit technique liés à l'acquisition d'Angers	10 200.00 €

5

RAPPORTS DU  
COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES  
COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL  
SUR LES  
CONVENTIONS  
RÉGLEMENTÉES

# 1 RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016 AUX ASSOCIÉS.

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AFFINITÉS PIERRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 18 décembre 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 2 de l'annexe concernant les modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA.

### 2 - JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Règles et principes comptables

La note 2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

## AUX ASSOCIÉS,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes autorisées au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Avec la société de gestion Groupama Gan REIM :

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

- Une commission de souscription du produit de l'augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10% TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant comme suit :
  - Frais de collecte de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261- c) 1° e) du Code général des impôts) ;
  - Des frais de recherches des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc..., de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

Au titre de l'exercice 2016, la Société de Gestion a perçu une commission s'élevant à 563 844 €.

- Une commission de gestion de 10% H.T. du montant (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI), et (ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.

- Commission de cession de parts dans les cas suivants :
  - Transmission de parts par voie de succession, divorce ou donation : Commission forfaitaire perçue par la société de gestion de cent trente-cinq (135) € HT par type d'opération ;
  - Cession de gré à gré : Commission forfaitaire perçue par la société de gestion de cent (100) € HT par type d'opération ;
  - Cession sur le marché secondaire : Commission d'intervention perçue par la société de gestion de 5 % HT du montant de la transaction (prix d'exécution).

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.

- Commission de cession d'actifs à compter du sixième exercice, de 2 % HT du prix de cession net vendeur.

Aucune commission de ce type n'a été versée au cours de l'exercice 2016.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

6

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1 - RAPPORT DU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES  
RÉSOLUTIONS

# CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, conformément aux dispositions à l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Afin de faciliter notre mission d'assistance, la Société de Gestion nous a communiqué l'ensemble des informations nécessaires à notre compréhension.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 21 novembre 2016 à l'effet de délibérer sur l'augmentation du plafond d'endettement de la SCPI afin de le porter de 15% à 50%. Pour mémoire, l'Assemblée Générale du 12 décembre 2016 a approuvé l'augmentation de la capacité d'endettement de notre SCPI.

Au cours de notre dernière réunion, le 1<sup>er</sup> mars 2017, nous avons examiné les comptes de l'exercice écoulé, l'évolution et la valeur du patrimoine ainsi que les projets de résolutions qui nous ont été soumis.

## 1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Notre SCPI est en cours de collecte.

Au 31 décembre 2016, le capital social est composé de 27 230 parts sociales d'une valeur nominale de 200 € chacune. Le capital social hors prime d'émission s'élève par conséquent à 5 446 000 €. En capitalisation, prime d'émission incluse, le capital souscrit s'élève à 6 535 200 €.

La première augmentation de capital est prévue se clôturer le 31 décembre 2017.

## 2. PATRIMOINE IMMOBILIER

A l'occasion de la clôture du premier exercice social de notre SCPI, le Conseil de Surveillance a pu faire un point sur les investissements réalisés. L'acquisition de locaux commerciaux (Etam à Bourges et Bayonne, et Fusulp à Paris), et d'un actif de bureaux en VEFA à Angers s'inscrit fidèlement dans la stratégie d'investissement de la SCPI.

Notre patrimoine immobilier a fait l'objet de sa première expertise immobilière le 31 décembre 2016 par son expert externe en évaluation, BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE.

La valeur du patrimoine existant résultant des expertises réalisées s'élève à 1 370 000 € (hors droits) au 31 décembre 2016, comparée à une valeur d'achat totale de 1 258 000 € (hors droits).

La Société de Gestion arrête chaque année, sur la base de l'expertise de l'exercice clos, les valeurs de réalisation et de reconstitution.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles (basée sur l'expertise) et de la valeur nette des autres actifs de la société.

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

## 3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

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

Il s'agit du premier exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 7 645,95 € qu'il est proposé de reporter « à nouveau ».

## 4. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice ainsi que celles statutaires existant ultérieurement font l'objet d'un rapport de notre Commissaire aux Comptes annexé au rapport annuel de la Société de Gestion. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre connaissance. Ce rapport n'a suscité de notre part aucune observation.

## 5. PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

---

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve ces rapports dans toutes leurs parties ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de 7 645,95 €.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que le capital social prime d'émission incluse s'élève au 31 décembre 2016 à 6 478 200 €.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de 7 645,95 € au compte « report à nouveau ».

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

- la valeur comptable : 5 822 838,12 €, soit 213,84 € par part ;
- la valeur de réalisation : 5 934 838,12 €, soit 217,95 € par part ;
- la valeur de reconstitution : 6 595 483,13 €, soit 242,21 € par part.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

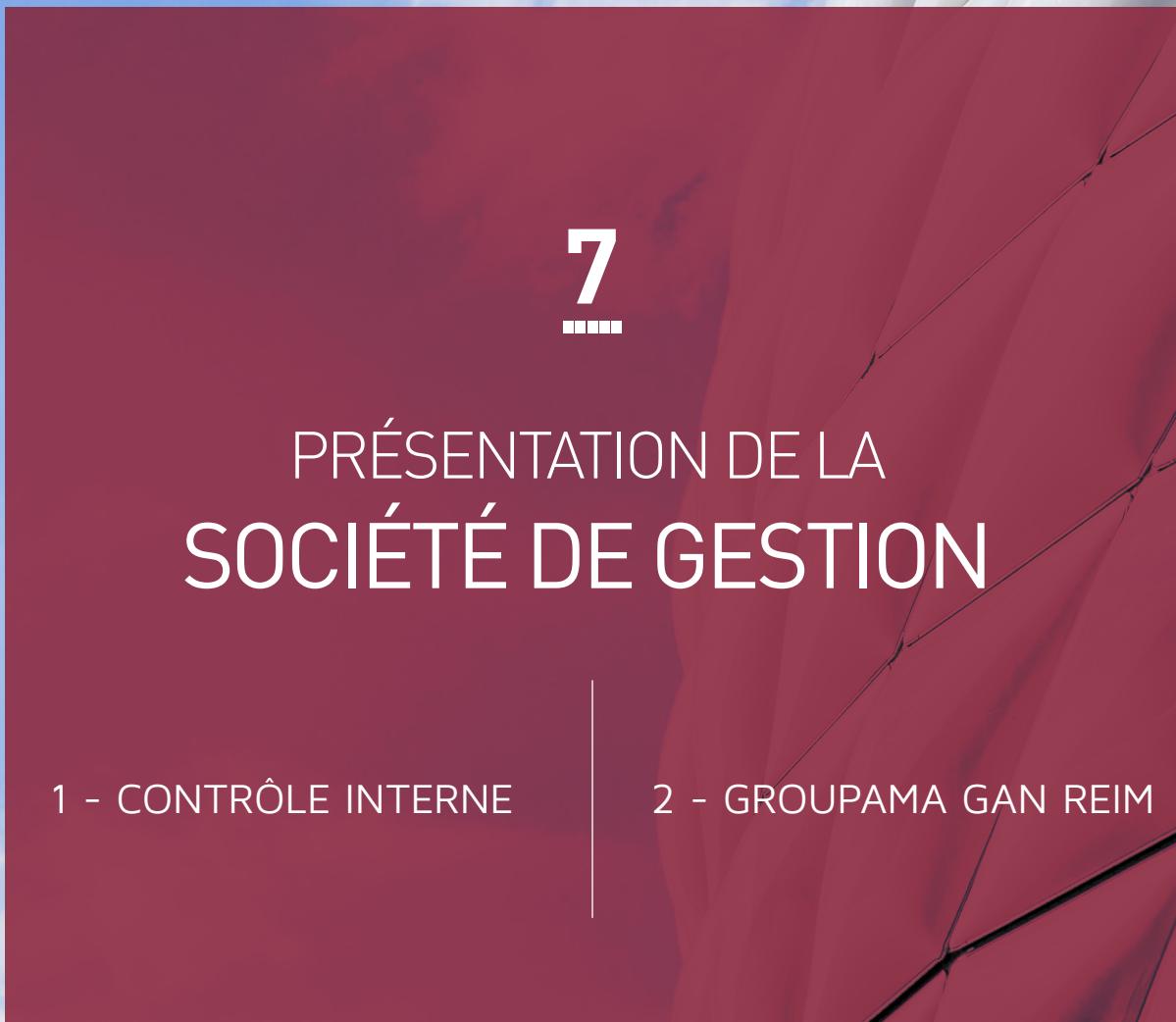
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

7

# PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1 - CONTRÔLE INTERNE

2 - GROUPAMA GAN REIM



## LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

### LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Les responsables de services et opérationnels pour le contrôle de premier niveau. Le RCCI (Responsable du contrôle et de la conformité interne) est rattaché au Président afin de garantir l'indépendance de sa mission conformément à l'article 313-3 du règlement général de l'AMF, pour le contrôle de deuxième niveau. Les reportings et audit Groupe pour le contrôle de troisième niveau.

### LES RÉFÉRENCES LÉGALES ET RÈGLEMENTAIRES

- La Société de Gestion de portefeuille est soumise à un ensemble de dispositions légales et réglementaires d'application stricte visant notamment le contrôle interne :
  - Livre III et IV du Règlement de l'autorité des marchés financiers ;
  - Procédures, instruction, règlement intérieur, et code déontologiques définis par la Société de Gestion pour l'exercice de son activité ;
  - Règles déontologiques des associations professionnelles dont elle est membre, ainsi que celles du Groupe.

### LE PÉRIMÈTRE DU CONTRÔLE INTERNE

- La Société de Gestion de portefeuille, Groupama Gan Reim a reçu l'agrément n° GP 14000046 de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2014. Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF la Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.
- Les principes d'organisation du contrôle et de la conformité interne sont :
  - « **Chinese wall** », **muraillles de chines** : ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels et des acteurs du contrôle

permanent sont clairement séparées ;

- **Définition claire des responsabilités** : les pouvoirs et tâches des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de description de tâches et/ou de fonctions, de délégations respectant le principe de séparation des tâches ;
- **Dispositif de gestion des risques** : les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société ;
- **Existence d'un référentiel procédural** : la Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures et instructions s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous. Les procédures et instructions sont mises à jour régulièrement et communiquées à chaque nouveau collaborateur ;
- **PCA** : le plan de continuation d'activité testé est opérationnel.

### LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

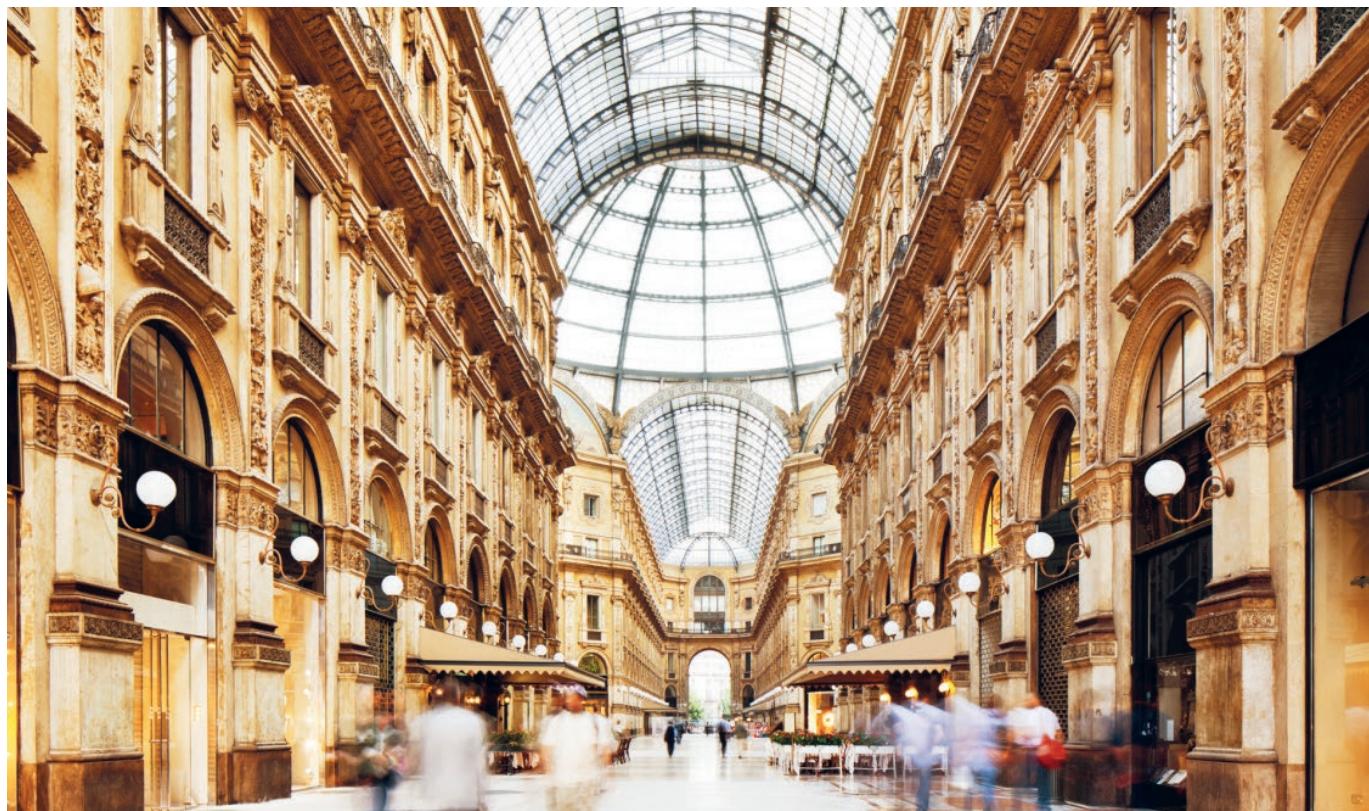
- Le RCCI (Responsable de la conformité interne) pilote le contrôle interne. Le RCCI veille à la cohérence et à l'efficacité du contrôle interne et particulièrement à assurer :
  - La conformité aux lois et règlements ;
  - L'application des instructions données par la direction générale ;
  - L'efficacité des processus internes à la société ;
  - La fiabilité des informations.
- En outre, le dispositif de contrôle conformité est organisé autour des thématiques suivantes :
  - Prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
  - Primauté de l'intérêt du client ;
  - Prévention et gestion des conflits d'intérêts ;
  - Identification et gestion des risques ;
  - Suivi renforcé des prestations externalisées ;
  - L'éthique professionnelle.

# L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE SCPI

## GROUPAMA GAN REIM PROPOSE LA STRUCTURATION ET LE DÉVELOPPEMENT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS POUR LE COMPTE D'UNE CLIENTÈLE D'INVESTISSEURS DIVERSIFIÉE

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

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissements en immobilier d'entreprise, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs répondant aux attentes des investisseurs ;
- une gestion active et pérenne ;
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité des capitaux investis.



## INFORMATION SUR LA RÉMUNÉRATION

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



[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 dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).