La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

RAPPORT ANNUEL 2024

Affinités Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

BILAN 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

"Depuis quatre ans, à l'occasion de l'établissement du Rapport Annuel de la SCPI **Affinités Pierre**, nous formulons la même antienne : une année de difficultés exceptionnelles, un « stress test » grandeur nature, un moment d'incertitudes sans précédent, imaginant que l'exercice qui démarre s'annonce enfin sous des auspices apaisés dont nous rêvons l'augure …

Après deux années de COVID en 2020 et 2021 et le drame du « quoi qu'il en coûte » qui a dégradé davantage les finances françaises, le déclenchement du conflit ukrainien en 2022, l'explosion de l'inflation et des taux d'intérêts en 2023 qui a laminé le pouvoir d'achat des classes moyennes et mis à mal la valorisation des actifs, l'année 2024 n'a pas été en reste. La France a basculé dans une crise institutionnelle et politique concrétisant le dévoiement actuel des piliers de la Vème République, l'Europe a montré son incapacité à n'être autre chose qu'un marché de consommateurs, proie de tous les lobbys et idéologies fanatiques, et le monde a vu le jeu des alliances stratégiques rebattu sous l'effet de l'émergence d'un nouveau piège de Thucydide.

Malgré un retour à des niveaux d'inflation et de taux d'intérêt plus normatifs mais encore incertains, les chiffres des marchés immobiliers sont en berne : atonie de l'investissement, demande placée en net recul en ce qui concerne les bureaux et les actifs logistiques, chute de la collecte des principaux supports d'investissement « pierre-papier » (OPCI, SCPI, SCI), correction sévère à la baisse du prix des parts de ces mêmes supports …

C'est dans ce contexte de fortes turbulences, et à l'instar des années précédentes, que Groupama Gan REIM a poursuivi ses actions pour le compte de la SCPI **Affinités Pierre** avec pour objectif la valorisation du capital investi et la distribution d'un rendement récurrent et résilient et avec la satisfaction d'y être parvenu puisque le prix de la part a progressé de 250 € à 252 € en janvier 2024 et le Taux de Distribution 2024 a atteint 5,05%, contre 5,04% en 2023.

En corollaire, la SCPI **Affinités Pierre** enregistre :

- Une collecte de 57 M€ et des demandes de retraits de parts faibles, représentant environ 0,2% des parts en circulation, confirmant l'attractivité du modèle développé,
- Une validation par l'AMF de la prorogation de l'augmentation de capital en cours dont le terme est désormais fixé au 31 décembre 2027, traduisant l'assentiment de l'autorité de régulation dans les ambitions affichées pour le futur,
- Une absence de défaut de paiement avéré sur l'ensemble des actifs détenus soulignant la qualité de signature des locataires du patrimoine,
- Une absence de restitution de surface en dépit de l'essor du télétravail, le patrimoine, composé à 60% d'actifs de bureaux, affichant un taux d'occupation de près de 93% qui ne prend pas en compte les baux sécurisés ces dernières semaines et qui entreront en vigueur au cours du premier semestre 2025, et traduisant le caractère stratégique des actifs pour les locataires en place,
- Un prix de part confirmé par l'actualisation des expertises du patrimoine immobilier à fin 2024 malgré la poursuite de la baisse générale des valeurs, traduisant la résilience et la robustesse des investissements réalisés historiquement,

- La livraison de trois actifs acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) permettant d'élargir le socle des revenus locatifs du patrimoine :

  1. Le 12 janvier 2024, la livraison de l'immeuble de bureaux situé à Toulouse et loué à GA Smart Building sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années,

  2. Le 22 janvier 2024, la livraison de l'ensemble immobilier de bureaux situé à Nantes et loué à Altyn sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années,

  3. Le 20 décembre 2024, la livraison de l'immeuble de bureaux situé à Grenoble et couvert par une garantie locative de 15 mois,

- La réalisation de deux arbitrages pour un montant total de 23 M€ hors droits et qui ont permis de cristalliser près de 3,7 M€ de plus-value :

  1. Le 15 octobre 2024, la cession d'une plateforme logistique située à Nantes pour un montant de 13,6 M€ hors droits et une plus-value de 2,2 M€ représentant une performance de +20% par rapport à son prix d'acquisition de 11,3 M€,

  2. Le 4 décembre 2024, la cession d'une plateforme logistique située à Toulouse pour un montant de 9,5 M€ hors droits et une plus-value de 1,4 M€ représentant une performance de +19% par rapport à son prix d'acquisition de 8,1 M€,

- Une dette bancaire, principalement à long terme et libellée à des taux fixes inférieurs à 1,7%, parfaitement maîtrisée puisque représentant seulement 8% de la valeur du patrimoine immobilier et s'inscrivant en baisse par rapport à fin 2023 (10%),

- Des résultats et une trésorerie disponible qui ont permis d'assurer aux porteurs de parts le versement de quatre acomptes sur dividendes pour un total de 12,62 € par part au titre de l'année 2024, en légère progression par rapport à l'année 2023 (+0,6%), permettant d'afficher un taux de distribution de 5,05%, au-delà des objectifs de performance (entre 4% et 5%) annoncés en début d'année par Groupama Gan REIM et au-dessus à nouveau de la moyenne du marché qui s'établit à 4,72%.

La performance moyenne du marché en 2024 est supérieure à celle de 2023 : 4,72% à comparer à 4,52%. Cependant, il s'agit d'un effet en trompe l'oeil puisque 25% des SCPI en nombre, mais bien plus en poids relatifs au regard de la taille de leur capitalisation, ont baissé leurs prix de parts bénéficiant ainsi d'un effet dénominateur (baisse de valeur de la part) sans amélioration du numérateur (dividende distribué). A l'inverse de ces SCPI en difficultés, la SCPI **Affinités Pierre** emprunte un chemin plus vertueux pour ses porteurs parts qui consiste à faire progresser ses revenus et ses dividendes (effet numérateur) tout en continuant à travailler à la valorisation de son prix de part.

Bien que « les performances passées ne préjugent pas des performances futures », comme l'exige la mention réglementaire, la SCPI **Affinités Pierre,** qui affiche désormais une capitalisation de plus de 700 M€, 9 années d'existence et plus de 11.000 porteurs de parts, aborde l'année 2025 avec sérénité et détermination afin de pérenniser la valorisation du patrimoine géré, de saisir les opportunités d'investissement immobilier vecteurs de création de valeur future, de cristalliser certaines plus-values latentes par la cession d'actifs arrivés à maturité, et enfin de poursuivre plus largement la diversification patrimoniale.

SOMMAIRE

I
SCPI AFFINITÉS PIERRE

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

II
CONJONCTURE ET MARCHÉS 2024

Contexte de marchés 13
Marchés immobiliers 14

III
RAPPORT DE GESTION

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

IV
ÉTATS FINANCIERS 2024

Comptes annuels 27
Annexes 30

V
CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne et Conventions 39

VI
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

VII
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2024

Rapport du Conseil de Surveillance 48
Texte des résolutions 50

Chaussée d'Ixelles 4-10 - Bruxelles, BELGIQUE

I - SCPI AFFINITÉS PIERRE

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

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

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

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

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

14 rue de Bretagne - Paris

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

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.

Szabadság Square 14 - Budapest, HONGRIE

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

AVERTISSEMENT

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

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

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

B

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

C

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

D

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

E

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

F

Risque en matière de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

CARACTÉRISTIQUES

- Date de création : 30 décembre 2015
- Forme juridique : SCPI à capital fixe
- Visa AMF : n° 23-14 du 5 décembre 2023
- Souscription minimum : 5 parts
- Prime d'emission : 52 € pour une valeur nominale de 200 €
- Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 25,2 € TTC par part
- Délai de jouissance : 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription des parts
- Cession des parts : sur le marché secondaire ou de gré à gré

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

DIRECTION ET CONTRÔLE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Membres**
  - Monsieur Michel CATTIN
  - Monsieur Eric GELPE
  - Monsieur Francis HEBERT
  - Monsieur René JEGAT
  - Monsieur Soufiane TENOURI
  - Monsieur Guilllaume VALARCHER
  - Gan Foncier II, représentée par Monsieur Vincent POTIER
  - Groupama Paris Val de Loire, représentée par Monsieur Vincent COUSIN

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

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

DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank France**
  89-91, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge

EXPERT IMMOBILIER

- **Cushman & Wakefield Valuation France**
  185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

260 boulevard Saint-Germain - Paris 7ème

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2024

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Croissance
+1,10%
+0,90% en 2023

Inflation
+1,30%
+4,90% en 2023

OAT 10 ans
+3,10%
+2,56% en 2023

MARCHÉS FINANCIERS

CAC 40
-2,15%
+16,50% en 2023

Livret A
+3,00%
+3,00% en 2023

Taux BCE
+3,00%
+4,00% en 2023

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissements réalisés en France
12,3 Mds €
12,7 Mds € en 2023

Investissements réalisés en Ile-de-France
5,5 Mds €
5,8 Mds € en 2023

Investissements réalisés en Régions
5,2 Mds €
5,9 Mds € en 2023

Sources : Agence France Trésor, BCE, Cushman & Wakefield, INSEE, Le Figaro, Le Monde, Les Echos

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

BUREAUX

4,8 Mds €
Investissements
-23,81% par rapport à 2023

4,10 %
Rendement prime
4,10% à Paris QCA, 4,38% à Paris hors QCA, 6,58% à La Défense, 5,63% à Lyon, 5,90% à Marseille et 6,05% à Lille

1,8 Mm²
Demande placée
-9,33% par rapport à 2023

COMMERCES

2,5 Mds €
Investissements
-16,67% par rapport à 2023

4,28 %
Rendement prime
4,28% à Paris et 5,50% pour les centres commerciaux

3,9 Mm²
Surfaces commerciales autorisées
-4,88 % par rapport à 2023

LOGISTIQUE

5,1 Mds €
Investissements
+131,82% par rapport à 2023

4,83 %
Rendement prime
4,75% en 2023

3,0 Mm²
Demande placée
-16,67% par rapport à 2023

Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, INSEE, JLL

Dósza György út 146-148 - Budapest, HONGRIE

III – RAPPORT DE GESTION

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

AUGMENTATION DE CAPITAL

15/01

Affinités Pierre

Ouverture de la 6ème augmentation de capital pour un montant nominal de 150 M€ à un prix par part de 252 €.

PERFORMANCE

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 3,94 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2024, à 12,62 € par part

TD 2024[1]
5,05%

31/12

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

CESSION

Cession, le 15 octobre 2024, d'une plateforme logistique de plus de 20 000 m² située à Nantes - Grandchamp-des-Fontaines. Acquis en juin 2019, l'actif a été cédé pour une valeur supérieure de 20% à son prix d'achat.

Cession [1]	Plus-value [1]
13,6M€	+2,2M€

[1] 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.

15/10

CESSION

Cession, le 4 décembre 2024, d'une plateforme logistique de plus de 6 900 m² à Toulouse - Castelnau-d'Estrétefonds.
Acquis en décembre 2019, l'actif a été cédé pour une valeur supérieure de 19% à son prix d'achat.

Cession [1]	Plus-value [1]
9,5M€	+1,4M€

[1] 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.

04/12

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
Groupama Gan REIM

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'année 2024.

CESSIONS RÉALISÉES

NANTES

GROUPE LDLC

Cession [1]	Plus-value [1]
13,6M€	+2,2M€

TOULOUSE

GEFCO

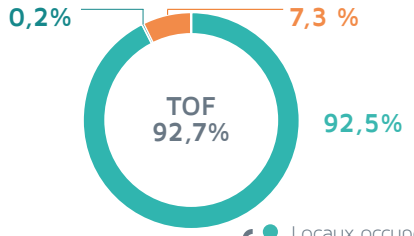
Cession [1]	Plus-value [1]
9,5M€	+1,4M€

[1] 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.

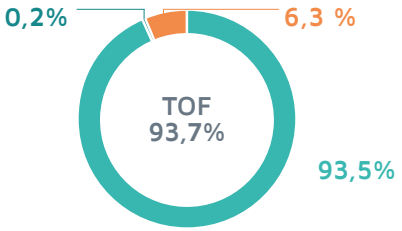
La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier [1]
(au 2ème semestre 2024)

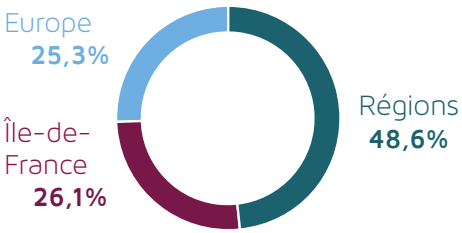


Taux d'occupation financier [1]
(sur l'année 2024)

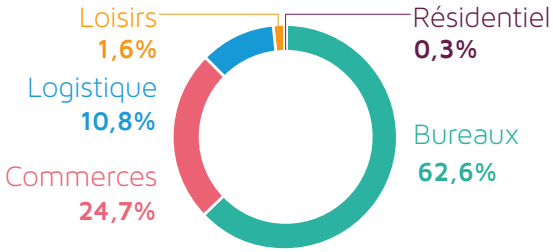


TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégré au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

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



Répartition géographique [2]



Répartition typologique [2]

[2] Prix d'achat à terminaison integrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Grenoble acquis en VEFA

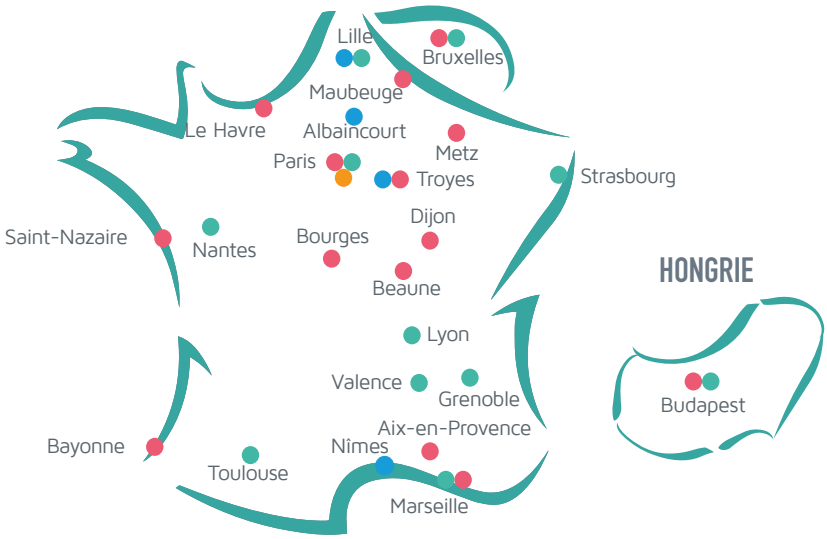
REVENUS LOCATIFS

T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
8,8 M€	9,4 M€	8,5 M€	8,3 M€

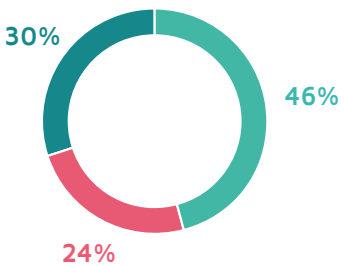
Année 2024 : 35 M€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

LOCALISATION



BAUX



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

Echéance ferme moyenne des baux

4,2 ans

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Logistique	Commerces	Loisirs	Résidentiel
Région parisienne	10,3%	-	15,9%	2,4%	-
Province	32,3%	13,2%	3,6%	-	-
Europe	17,4%	-	4,7%	-	0,2%
TOTAL	60,0%	13,2%	24,2%	2,4%	0,2%

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

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

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2023	Au cours de l'année 2024	Total au 31 décembre 2024
Fonds collectés	638 460 250 €	56 510 244 €	694 970 494 €
+ cessions d'immeubles	10 632 026 €	19 382 330 €	30 014 356 €
+ divers : emprunts	42 000 000 €	- 20 000 000 €	22 000 000 €
- commission de souscription	- 56 429 089 €	- 5 368 473 €	- 61 797 563 €
- achat d'immeubles	- 480 750 103 €	- 17 626 847 €	- 498 376 949 €
- investissements immobiliers indirects	- 64 786 414 €	-	- 64 786 414 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 18 581 178 €	- 252 640 €	- 18 833 818 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 979 504 €	-	- 979 504 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 13 713 €	-	- 13 713 €
SOMMES RESTANT À INVESTIR	69 552 275 €	32 644 614 €	102 196 889 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Neuville-en-Ferrain 9 rue du Vertuquet	29 mars 2024	Login	19 857 m²
Paris 66 rue de Rivoli	30 juin 2024	Sephora	328 m²
Paris 66 rue de Rivoli	30 novembre 2024	Mendel Compagnie	328 m²

Surfaces en cours de commercialisation

Actif	Typologie	Commentaires	Surface
Neuville-en-Ferrain 9 rue du Vertuquet	Logistique	Discussions en cours avec des candidats locataires	19 857 m²
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	Discussions en cours avec des candidats locataires	1 577 m²
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux	Discussions en cours avec des candidats locataires	1 021 m²
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	284 m²
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	199 m²
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	187 m²

Commercialisation et renouvellement

Actif	Date	Locataire	Surface
Budapest Szabadság Square 14	1er juin 2024	ABC Consulting	465 m²
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	13 décembre 2024	Etelbar	440 m²
Budapest Szabadság Square 14	5 février 2024	KMW	362 m²
Paris 66 rue de Rivoli	19 août 2024	Mendel Compagnie	328 m²

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

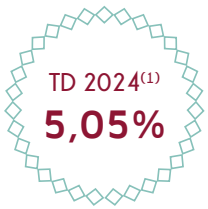
VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2024	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR COMPTABLE	**625 100 556 €**	**224,23 €**	**97,26 %**
Valeur comptable du patrimoine immobilier	478 994 620 €	171,82 €	74,53 %
Valeur comptable des participations	64 786 414 €	23,24 €	10,08 %
Valeur comptable des avances sur comptes courants	87 588 748 €	31,42 €	13,63 %
Valeur nette des autres actifs et passifs	-6 269 226 €	-2,25 €	-0,98 %
VALEUR DE RÉALISATION	**559 172 445 €**	**200,58 €**	**87,00 %**
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	422 461 374 €	151,54 €	65,73 %
Valeur vénale des participations	55 129 591 €	19,78 €	8,58 %
Valeur des avances sur comptes courant	87 588 748 €	31,42 €	13,63 %
Valeur nette des autres actifs	-6 007 269 €	-2,15 €	-0,93 %
VALEUR DE RECONSTITUTION (1)	**642 728 086 €**	**230,56 €**	**100,00 %**
Valeur de réalisation	559 172 445 €	200,58 €	87,00 %
- Sur immeubles et participations	*477 590 965 €*	*171,32 €*	*74,31 %*
- Autres actifs	*81 581 480 €*	*29,26 €*	*12,69 %*
Frais acquisition	21 758 078 €	7,80 €	3,39 %
Commission de souscription au 31/12/2024	61 797 563 €	22,17 €	9,61 %

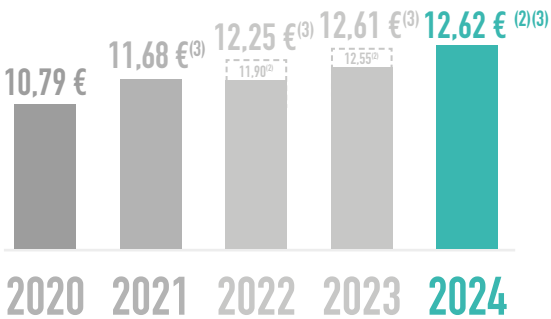
(1) La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice. Ces frais sont ceux estimés par l'expert dans le cadre de la dernière campagne d'expertise.

PERFORMANCES

PRIX PAR PART



DIVIDENDES PAR PART (1)



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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

RÉSULTAT PAR PART [1]

Revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	10,55 €	70,19%	9,66 €	68,56%
Produits financiers avant PFU	3,91 €	26,01%	3,48 €	24,70%
Produits divers	0,57 €	3,80%	0,95 €	6,74%
Total revenus	**15,03 €**	**100,00%**	**14,09 €**	**100,00%**
Charges				
Commission de gestion	1,04 €	6,92%	0,96 €	6,81%
Autres frais de gestion[2]	0,32 €	2,13%	0,50 €	3,55%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,23 €	1,53%	0,77 €	5,46%
Sous total charges externes	**1,59 €**	**10,58%**	**2,23 €**	**15,83%**
Charges financières	0,66 €	4,39%	0,26 €	1,85%
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	0,15 €	1,00%	0,07 €	0,50%
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	0,05 €	0,33%	0,04 €	0,28%
- autres	-	-	0,05 €	0,35%
Sous total charges internes	**0,87 €**	**5,78%**	**0,41 €**	**2,94%**
Total charges	**2,46 €**	**16,36%**	**2,64 €**	**18,77%**
RÉSULTAT COURANT	12,57 €	83,64%	11,45 €	81,23%
Variation du report à nouveau	0,02 €	0,13%	0,02 €	0,14%
Revenus distribués avant PFU	12,55 €	83,50%	12,62 €	89,57%
Revenus distribués après PFU	12,26 €	81,57%	12,27 €	87,08%

[1] Part en pleine jouissance sur l'année
[2] Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2023	2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	250,00 €	250,00 €
Dividende versé au titre de l'année [1]	12,55 €	12,62 €
Dividende brut au titre de l'année [2]	12,61 €	12,62 €
Rentabilité de la part (en %) [3]	5,04%	5,05%
Report à nouveau cumulé par part [4]	0,01 €	0,04 €

[1] Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année
[2] Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé
[3] Ce taux est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2024, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 557 543 200 € et une capitalisation de 702 504 432 € répartie entre 11 061 associés.

	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal au 31 décembre	302 874 400 €	414 710 800 €	512 693 800 €	557 543 200 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	95 429 200 €	111 836 400 €	97 983 000 €	44 849 400 €
Nombre de parts au 31 décembre	1 514 372	2 073 554	2 563 469	2 787 716
Nombre d'associés au 31 décembre	6 441	8 432	10 187	11 061
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	10 043 468 €	13 280 573 €	10 414 306 €	5 368 473 €
Prix d'entrée au 31 décembre	250 €	250 €	250 €	252 €

ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

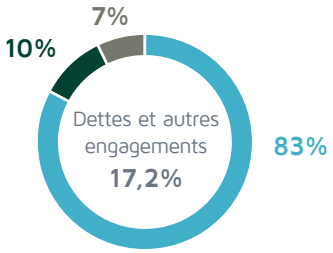
	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	1 066	1 582	6 486	4 896	6 933
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	0,17%	0,15%	0,31%	0,19%	0,25%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

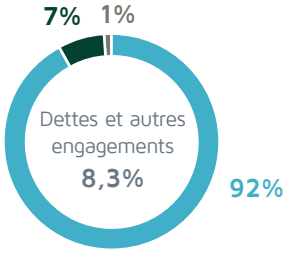
SITUATION D'ENDETTEMENT

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 2023 [1]



Ratio d'endettement 2024 [1]



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

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

ANALYSE EXTRA FINANCIÈRE

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.

Groupama Gan REIM n'est pas engagée dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements dans la SCPI **Affinités Pierre**. Cependant, la recherche d'actifs disposant de certifications et de labels est privilégiée.

La politique de rémunération n'intègre pas à ce stade les risques en matière de durabilité. Néanmoins, Groupama Gan REIM met en oeuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture du 31 décembre 2024.

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

IV – ÉTATS FINANCIERS 2024

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	456 351 764 €	422 461 375 €	429 237 280 €	389 960 853 €
Immobilisations en cours	22 642 856 €	-	51 512 823 €	70 267 539 €
Provision pour gros entretien	- 261 958 €	-	- 157 100 €	-
Provision pour risques et charges	- 10 124 €	- 10 124 €	- 10 124 €	- 10 124 €
Immobilisations financières controlées	64 786 414 €	55 129 591 €	64 786 414 €	61 146 580 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	543 508 952 €	477 580 842 €	545 369 293 €	521 364 849 €
Immobilisations financières				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	87 588 748 €	87 588 748 €	84 636 970 €	84 636 970 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	87 588 748 €	87 588 748 €	84 636 970 €	84 636 970 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	14 782 €	14 782 €	8 594 €	8 594 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 914 313 €	3 914 313 €	4 239 829 €	4 239 829 €
Autres créances	6 761 166 €	6 761 166 €	6 406 501 €	6 406 501 €
Provision pour dépréciation des créances	- 134 303 €	- 134 303 €	- 13 213 €	- 13 213 €
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	8 014 832 €	8 014 832 €	7 012 888 €	7 012 888 €
Autres disponibilités	10 474 850 €	10 474 850 €	7 969 462 €	7 969 462 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	29 045 640 €	29 045 640 €	25 624 060 €	25 624 060 €
Dettes				
Dettes financières	- 27 194 544 €	- 27 194 544 €	- 45 765 871 €	- 45 765 871 €
Dettes d'exploitation	- 4 327 007 €	- 4 327 007 €	- 2 252 929 €	-2 252 929 €
Dettes diverses	- 2 039 647 €	- 2 039 647 €	- 35 047 734 €	- 35 047 734 €
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 33 561 199 €	- 33 561 199 €	- 83 066 534 €	- 83 066 534 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	-	-	4 108 €	4 108 €
Produits constatés d'avance	-1 658 321 €	-1 658 321 €	- 1 840 526 €	- 1 840 526 €
Autres comptes de régularisation	176 734 €	176 734 €	355 431 €	355 431 €
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 1 481 587 €	- 1 481 587 €	- 1 480 987 €	- 1 480 987 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	625 100 556 €		571 082 802 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		559 172 445 €		547 078 357 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1er janvier 2024	Affectation du résultat 2023	Mouvements 2024	Situation de clôture 31 décembre 2024
Capital	**512 693 800 €**		**44 849 400 €**	**557 543 200 €**
Capital souscrit	512 693 800 €	-	-	512 693 800 €
Capital en cours de souscription	-	-	44 849 400 €	44 849 400 €
Primes d'émission ou de fusion	**50 733 320 €**	**-**	**6 039 731 €**	**56 773 051 €**
Primes d'émission ou de fusion	125 766 450 €	-	-	125 766 450 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	-	-	11 660 844 €	11 660 844 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 75 033 130 €	-	- 5 621 113 €	- 80 654 243 €
Ecarts de réévaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**3 273 170 €**	**3 273 170 €**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**18 845 €**	**46 570 €**	**-**	**65 415 €**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**29 700 551 €**	**29 700 551 €**
Acompte sur distribution	**-**	**-**	**- 22 254 831 €**	**- 22 254 831 €**
Résultat de l'exercice précédent	**27 079 752 €**	**- 27 079 752 €**	**-**	**-**
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	**-19 442 915 €**	**27 033 182 €**	**- 7 590 268 €**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	571 082 802 €	-	54 017 754 €	625 100 556 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Travaux restants à réaliser sur actifs immobiliers	6 174 004 €	56 856 063 €
Garantie à première demande	6 051 888 €	56 671 392 €
Lignes de crédit et facilités de caisse	30 000 000 €	10 000 000 €
Cautions bancaires locataires	6 530 061 €	1 951 809 €
TOTAL	48 755 953 €	125 479 264 €

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	6 174 004 €	56 856 063 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	23 550 368 €	23 525 493 €
TOTAL	29 724 372 €	80 381 556 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2024	Exercice 2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	25 072 598 €	22 674 698 €
Charges facturées	5 228 362 €	5 563 744 €
Produits des participations contrôlées	3 712 116 €	3 566 507 €
Produits annexes	1 202 540 €	589 113 €
Reprises de provisions	157 100 €	44 000 €
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	35 372 716 €	32 438 062 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 228 362 €	5 563 744 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	261 958 €	156 700 €
Autres charges immobilières	2 129 227 €	2 800 037 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	7 619 548 €	8 520 481 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	27 753 168 €	23 917 581 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation	-	6 109 €
Autres produits d'exploitation	1 257 629 €	618 130 €
Transferts de charges d'exploitation	5 621 113 €	14 583 421 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	13 213 €	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	6 891 954 €	15 207 661 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	7 864 857 €	12 644 496 €
Charges d'exploitation	733 120 €	2 354 674 €
Diverses charges d'exploitation	721 374 €	141 085 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	178 697 €	319 481 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	134 303 €	13 213 €
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	9 632 351 €	15 472 950 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-2 740 397 €	- 265 289 €
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	4 054 103 €	2 779 401 €
Autres produits financiers	1 298 945 €	2 093 323 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	5 353 049 €	4 872 724 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	551 057 €	1 163 298 €
Autres charges financières	114 212 €	281 967 €
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	665 269 €	1 445 264 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	4 687 780 €	3 427 460 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	-	-
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	29 700 551 €	27 079 752 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

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 2024 a été marquée par le début de baisse des taux directeurs par la Banque Centrale Européenne, avec pour conséquences le ralentissement de l'inflation et une stabilisation des 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 2024.

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 2024..

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'emission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charges sur la durée de l'emprunt.

3 - INFORMATIONS DIVERSES

Transfert de charges

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

- Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, s'élevant à 5 368 473 € en 2024 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 252 640 € en 2024 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Affinités Pierre** pour sa constitution (non applicable en 2024) ;

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 :

- Nantes 1 501 797 €
- Marseille 79 529 €
- Toulouse 352 044 €
- Grenoble 4 240 633 €

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 1 422 960 €
- Marseille 67 536 €
- Toulouse 335 280 €
- Grenoble 4 226 112 €

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

D - Les cautions bancaires reçues concernent les immeubles situés à Bayonne, Bourges, Beaune, Moussey, Hautmont, Villeneuve d'Ascq, Ablaincourt, Paris boulevard Saint-Germain, Paris rue de Rivoli, Paris rue des Francs-Bourgeois, Toulouse, Nantes et Bruxelles.

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 :

- Nantes 1 501 797 €
- Marseille 79 529 €
- Toulouse 352 044 €
- Grenoble 4 240 633 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée, auprès des SCI qu'elle contrôle (SCI Lumen, SCI Varsovie, SCI Wellington, SCI Chisinau et SCI Manille), à les financer via des comptes courants d'associés pour un montant de 23 550 368 €.

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface[1]	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2024 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	81 m²	835 000 €	670 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	65 m²	423 000 €	380 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	142 m²	1 379 500 €	760 000 €
Dijon 61-63 rue du Bourg	30-juin-2017	154 m²	1 914 500 €	1 200 000 €
Le Havre 34-36 avenue René Coty	30-juin-2017	142 m²	1 229 000 €	770 000 €
Saint-Nazaire 3 Centre République	30-juin-2017	192 m²	1 005 046 €	680 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	45 m²	2 350 000 €	1 850 000 €
Toulouse 4-4bis rue Françoise d'Eaubonne	20-déc-2017	3 447 m²	11 897 707 €	10 390 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m²	9 850 000 €	10 900 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	33 m²	1 600 000 €	1 550 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	45 m²	1 400 000 €	1 540 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	249 m²	1 877 500 €	1 520 000 €
Metz 34 rue des Clercs	20-déc-2018	214 m²	4 156 000 €	2 430 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	37 m²	1 690 000 €	1 440 000 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs, ZAC du Parc Logistique de l'Aube	17-juil-2019	36 790 m²	17 092 000 €	17 850 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	165 m²	3 700 000 €	3 110 000 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m²	14 000 000 €	20 200 000 €
Aix-en-Provence 1-3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	134 m²	6 690 000 €	4 550 000 €
Hautmont L'Escale Retail Park	14-oct-2019	3 328 m²	5 556 015 €	5 000 000 €
Villeneuve d'Ascq 41 rue Heracles	6-déc-2019	2 922 m²	9 600 000 €	7 800 000 €
Villeneuve d'Ascq 21-31 rue Heracles	17-juil-2020	1 796 m²	5 150 000 €	4 400 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 250 m²	8 550 000 €	10 050 000 €
Illkirch (Strasbourg) 260 rue Léon Foucault, ZAC du Parc d'innovation	7-août-2020	6 750 m²	22 992 832 €	21 250 000 €
Paris 260 boulevard Saint-Germain	27-janv-2021	1 411 m²	31 500 000 €	24 700 000 €
Garons (Nîmes) Chemin de Saint-Estève	27-avr-2021	29 215 m²	29 234 000 €	29 550 000 €
Paris 66 rue de Rivoli	5-juil-2021	585 m²	54 500 000 €	44 600 000 €
Budapest Szabadság Square 14	30-juin-2022	6 542 m²	32 887 790 €	27 700 000 €
Budapest Bâtiment A - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	10 580 m²	38 461 725 €	32 159 435 €
Budapest Bâtiment B - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	9 601 m²	38 654 256 €	30 940 565 €
Lyon 10-10bis Cours de Verdun Rambaud	28-juil-2023	6 194 m²	25 847 000 €	24 200 000 €
Paris 12 rue Pierre Lescot	18-sept-2023	114 m²	4 850 000 €	5 500 000 €
Paris 16-18 rue Berger	18-sept-2023	134 m²	5 500 000 €	6 050 000 €
TOTAL		**180 383 m²**	**396 372 871 €**	**355 690 000 €**

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

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface[1]	Prix d'achat HT [2]	Valeur vénale 2024 hors droits
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Nantes Rue des marchandises, Ile de Nantes	18-oct-2021	4 191 m²	17 878 541 €	13 020 000 €
Toulouse Avenue Bernard Maris, ZAC Toulouse Aérospace	21-juin-2022	6 415 m²	29 337 000 €	24 057 000 €
Marseille 15 rue André Allar	10-nov-2022	3 185 m²	10 171 750 €	11 226 374 €
Grenoble 82-86 rue du Vercors	20-déc-2022	6 447 m²	24 371 455 €	18 468 000 €
TOTAL		**20 238 m²**	**81 758 747 €**	**66 771 374 €**

[1] Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.
[2] Prix d'achat HT à terminaison.

ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON	SCI CHISINAU	SCI MANILLE
Adresse de l'actif immobilier	23 rue Paul Montrochet	15 rue André Allar	6 rue des Métairies	4/10 Chaussée D'Ixelles et 1-1 A/3-3 A Square du Bastion	35-37 rue des Francs bourgeois
Date d'acquisition	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avril-2021	20-juil-2023
Surface	6 379 m²	7 284 m²	6 497 m²	7 064 m²	2 680 m²
Valeur nette comptable et frais d'emprunts des actifs (I)	41 702 837 €	25 792 002 €	21 667 336 €	54 913 188 €	51 880 678 €
Valeur estimée (II)	29 100 000 €	27 900 000 €	20 090 822 €	41 980 410 €	72 465 471 €
PLUS (MOINS) VALUE LATENTE (III = II - I)	- 12 602 837 €	2 107 998 €	- 1 576 514 €	-12 932 778 €	20 584 793 €
Capital (IV)	5 488 789 €	5 229 964 €	2 291 000 €	23 542 715 €	23 817 000 €
Actif Net réévalué (V = III + IV)	- 7 114 048 €	7 337 961 €	714 486 €	10 609 937 €	44 401 793 €
QP détenue par la SCPI (VI)	71,90%	65%	65%	100%[1]	100%[2]
TOTAL	**- 5 115 304 €**	**4 769 675 €**	**464 416 €**	**10 609 898 €**	**44 400 907 €**

[1] QP détenue par la SCPI : 99,9996%
[2] QP détenue par la SCPI : 99,998%

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2023	Acquisitions 2024	Virements de poste à poste 2024	Cessions 2024	31 décembre 2024
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	429 237 280 €	4 764 863 €	41 731 950 €	-19 382 330 €	456 351 764 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	51 512 823 €	12 861 983 €	- 41 731 950 €	-	22 642 856 €
Immobilisations financières contrôlées	64 786 414 €	-	-	-	64 786 414 €
Autres	8 594 €	6 189 €	-	-	14 782 €
TOTAL	545 545 111 €	17 633 035 €	-	- 19 382 330 €	543 795 817 €

PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2024	Exercice 2023
Dotation et reprise de provisions pour risques et charges	-	- 6 109 €
Dotation et reprise de provisions pour gros entretien	104 858 €	112 700 €
Dotation et reprise de provisions pour dépréciation de créances locatives	121 091 €	13 213 €

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2024	Exercice 2023
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	3 955 717 €	8 573 513 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	1 412 756 €	1 840 793 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	2 496 384 €	2 230 191 €
TOTAL DES COMMISSIONS	7 864 857 €	12 644 496 €

DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Avances en compte courant et intérêts	86 069 486 €	83 234 876 €
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	440 347 €	591 357 €
Autres créances auprès des entités contrôlées	1 078 916 €	810 737 €
TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES	87 588 748 €	84 636 970 €

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Créances locataires		
Créances locataires	3 589 959 €	4 214 852 €
Créances douteuses	324 354 €	24 977 €
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	3 914 313 €	4 239 829 €
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	94 479 €	3 600 €
Etat et autres collectivités	6 038 849 €	6 093 639 €
Autres débiteurs	627 838 €	309 261 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES	6 761 166 €	6 406 500 €

	31 décembre 2023	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	31 décembre 2024
Evolution des dépréciations				
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	13 213 €	134 303 €	13 213 €	134 303 €

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Exercice 2024
Commissions de souscription	- 5 368 473 €
Frais constitution et frais augmentation capital	-
Honoraires notaire sur acquisitions	- 252 640 €
TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2024	- 5 621 113 €

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Emprunts et ICNE[1]	22 000 000 €	42 039 383 €
Concours bancaires	-	109 €
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	22 000 000 €	42 039 492 €
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	3 461 729 €	3 720 246 €
Locataires créditeurs	1 533 677 €	1 844 741 €
Fournisseurs et comptes rattachés	3 686 933 €	34 726 477 €
Etats et autres collectivités	645 638 €	389 455 €
Autres créditeurs	2 233 223 €	346 123 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	8 099 470 €	37 306 796 €

[1] ICNE : Intérêts Courus Non Échus

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

DÉTAIL DES EMPRUNTS

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

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2024	Exercice 2023
Emprunts immobiliers	22 000 000 €	42 039 492 €
Autres emprunts	-	-

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

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

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

COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

Actif	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Charges constatées d'avance	-	4 108 €
TOTAL	-	4 108 €

Passif	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	185 974 €	519 777 €
Produits constatés d'avance	1 658 321 €	1 840 526 €
TOTAL	1 844 295 €	2 360 303 €

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2024
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	5 368 473 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	2 496 384 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de cession	394 500 €

1-3 rue des Chapeliers - Aix en Provence

V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des 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 à la Présidente de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

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

LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) relatifs aux véhicules d'investissements gérés. 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.

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

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 2024 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	30	1 888 492 €
Rémunération variable	20	304 722 €
TOTAL		2 193 214 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	473 363 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA	1 226 713 €
TOTAL	1 700 076 €

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par les 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 & Disposal Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente 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 ou la vente d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 19 décembre 2023 ; un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil a été signé en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1er janvier 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020, complétée par deux avenants en date du 29 avril 2021 et du 25 juillet 2024.

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2024
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT & DISPOSAL MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,325%	74 913 €
Apporteur d'affaires dans l'acquisition ou la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,975%	-
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY & ASSET MANAGEMENT)			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%	583 238 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	806 398 €
Location surfaces vacantes	Loyers annuels HT hors franchise	20,00%	10 400 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyers annuels HT hors franchise	5,00%	75 527 €
Assistance à maitrise d'ouvrage	Montant travaux HT	0,00% À 6,00%	4 584 €
GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)			
Gestion administrative	Forfait	230 000 € pour la SCPI, 20 000 € par SCI.	330 000 €

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 et à l'Asset 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.

Zac du Parc Logistique de l'Aube - Troyes

VI – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024
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 2024, 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

Réferentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2025
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024
À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

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

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

Nous avons mis en uvre 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 GENERALE

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 APPROUVEES PAR L'ASSEMBLÉE GENERALE

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

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

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

Rémunération de la société de gestion (article 14 des statuts de SCPI Affinités Pierre)

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

1. Commission de gestion

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

(i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI), et

(ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

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

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

Incidence 2024 : 2 496 384 €.

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 :

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

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

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

Incidence 2024 : 5 368 473€.

3. Commission de cession de parts

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

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

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

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

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

Incidence 2024 : Néant.

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

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

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

Incidence 2024 : Néant.

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

a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

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

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

Incidence 2024 : Néant.

b. Commission de cession d'actifs immobiliers

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

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

Incidence 2024 : 394 500€.

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

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

Incidence 2024 : Néant.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2025
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy

59 rue Emile Zola - Troyes

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2024

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉSOLUTIONS

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois au cours de l'année 2024 : le 15 avril à l'effet d'examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et enfin le 4 décembre pour effectuer un point sur l'activité de l'exercice 2024.

Au cours de notre réunion du 7 avril 2025, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'évolution et la valeur du patrimoine, ainsi que les projets de résolutions soumises à votre approbation.

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Notre SCPI est en cours de collecte sur sa sixième augmentation de capital qui a démarré à compter de mi-janvier 2024. La date de fermeture de l'augmentation de capital, initialement prévue le 31 décembre 2024, a été prorogée avec l'aval de l'AMF au 31 décembre 2027, dans la mesure où les souscriptions reçues fin 2024 n'atteignaient pas 75% de ladite augmentation de capital.

Au 31 décembre 2024, le capital social, composé de 2 787 716 parts sociales d'une valeur nominale de 200 € chacune, s'élève :

- En nominal, hors prime d'émission, à 557 543 200 €
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 702 504 432 €.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte économique, financier et géopolitique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et sa résilience. Au cours de l'année 2024 la SCPI **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune nouvelle acquisition mais a réduit son exposition à la dette et a honoré ses échéances de paiement dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 92,7% au second semestre 2024, et à 93,7% sur l'année 2024.

Sur l'exercice 2024, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet de ses dixième (au 30 juin 2024) et onzième (au 31 décembre 2024) expertises immobilières par son expert externe en évaluation, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. La valeur (hors droits) du patrimoine s'élève ainsi à 422 461 374 € (contre 460 228 392 € au 31 décembre 2023) à comparer à une valeur bilantielle de 478 994 620 €, soit une moins-value latente de 56 533 246 €. Ces actualisations n'ont eu aucun impact sur le prix de la part qui se maintient à 252 € et confirme si besoin était la robustesse des investissements réalisés historiquement par la SCPI **Affinités Pierre**.

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

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

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

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

- La valeur comptable 625 100 555,97 €, soit 224,23 € par part,
- La valeur de réalisation 559 172 445,07 €, soit 200,58 € par part,
- La valeur de reconstitution 642 728 085,64 €, soit 230,56 € par part.

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

L'ordonnance du 5 juillet 2024 a modifié l'Article L214-109 du Code Monétaire et Financier pour renforcer la transparence et simplifier les procédures des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Désormais, les sociétés de gestion doivent calculer et publier les valeurs de part de leurs SCPI à chaque clôture semestrielle de l'exercice, sans nécessiter d'accord préalable des porteurs de parts.

La SCPI a réalisé deux cessions d'actifs ayant atteint leur pleine maturité :

- En octobre 2024 par la vente d'une plateforme logistique située à Nantes, pour un montant de 13,6 M€, cristallisant ainsi une plus-value de près de 20% par rapport au prix d'acquisition de 11,3 M€. Une distribution sur plus-values immobilières a été effectuée à hauteur de 1 949 000 euros fin janvier 2025 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 264 814 euros.

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

- En décembre 2024 par la vente d'une plateforme logistique située à Toulouse, pour un montant de 9,5 M€, cristallisant ainsi une plus-value de près de 19% par rapport au prix d'acquisition de 8 M€. Une distribution sur plus-values immobilières a été effectuée à hauteur de 1 324 170 euros fin janvier 2025 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 175 544 euros.

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Notre Conseil de Surveillance du 7 avril 2025 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du neuvième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 29 700 551,35 € auquel s'ajoute la plus-value des cessions d'un montant de 3 273 170,41 €.

Au titre de l'exercice 2024, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
29 avril 2024	2,92 €
29 juillet 2024	2,93 €
29 octobre 2024	2,83 €
29 janvier 2025	3,94 €
TOTAL	12,62 €

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 59 181,55 €, et d'une distribution s'élevant à 32 914 540,21 €, le solde de 124 596,16 € pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette proposition d'affectation.

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

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2024 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement font l'objet d'un rapport de notre commissaire aux comptes annexé au présent rapport annuel rendu par la Société de Gestion. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre connaissance. Ce rapport n'a suscité, de notre part, aucune observation.

5. PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

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

Le Conseil de Surveillance

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (1/2)

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, approuve les rapports de la Société de Gestion ainsi que du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 29 700 551,35 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 2024 à 557 543 200 euros.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 2024 s'élevant à 29 700 551,35 euros, et de sommes distribuables définies comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 2024 : 29 700 551,35 €
- Report à nouveau : 65 414,61 €
- Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2024 : 29 765 965,96 €

décide de l'affectation suivante des sommes distribuables :

- Dividendes : 29 641 369,80 €
- Affectation au poste de « Report à nouveau » : 124 596,16 €

étant rappelé que des acomptes sur dividendes ont déjà été versés au titre de l'exercice 2024 pour un montant total de 29 641 369,80 euros, soit :

- 7 244 844,49 euros le 29 avril 2024,
- 7 526 239,73 euros le 29 juillet 2024,
- 7 483 746,86 euros le 29 octobre 2024, et
- 7 386 538,72 euros le 29 janvier 2025.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 3 273 170,41 euros.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 440 358 euros sur l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

La SCPI Affinités Pierre
FranceSCPI.com

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (2/2)

HUITIÈME 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 625 100 555,97 €, soit 224,23 € par part,
- La valeur de réalisation 559 172 445,07 €, soit 200,58 € par part,
- La valeur de reconstitution 642 728 085,64 €, soit 230,56 € par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

Nom	Prénom	Nombre de parts
NARDIN	Michel	200
SCI Gan Foncier II (GFII) représentée par M. Vincent POTIER		12 539
Groupama Paris Val de Loire représentée par M. Vincent COUSIN		8 000
GELPE	Eric	54
JEGAT	René	400
VALARCHER	Guillaume	5
CATTIN	Michel	20
TENOURI	Soufiane	25

Il est précisé que le Conseil de Surveillance devra être composé de sept (7) membres au moins et de onze (11) membres au plus parmi les associés à l'issue de la présente Assemblée Générale. Les associés élus sont ceux ayant obtenu la majorité des voix exprimées dans la limite des onze (11) postes à pourvoir.

Les nouveaux membres sont élus pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale ordinaire qui sera amenée à délibérer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2027.

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

DIXIÈME RÉSOLUTION

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.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de rembourser les frais afférents aux déplacements des membres du Conseil de Surveillance s'agissant du cadre normal de leurs fonctions pour la tenue des Conseils au siège social de la SCPI **Affinités Pierre** lorsque ceux-ci ne résident pas en Ile-de-France. Les remboursements seront effectués sur présentation de pièces justificatives et ne dépasseront pas 310 euros par réunion et par membre du Conseil.

DOUZIEME RESOLUTION

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

www.groupamagan-reim.fr

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

Groupama Gan REIM
UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

afaq ISO 9001 ISO 14001 Qualité Environnement AFNOR CERTIFICATION
afaq ISO 27001 Sécurité de l'information AFNOR CERTIFICATION

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