Groupama Gan REIM

# Groupama Gan REIM – SCPI Affinités Pierre – Communication du 17 février 2021

Communication - 17 février 2021

A compter du début de l'année 2020, la planète a été confrontée à une crise sanitaire inédite face à laquelle les Etats, dont la France, ont pris des mesures visant à cantonner ou à retarder la propagation du virus COVID-19 dans l'attente de la découverte d'un vaccin et de son administration aux populations. Ces actions draconiennes ont engendré un fort ralentissement de l'activité économique même si les gouvernements de ces mêmes Etats ont mis en place des mesures d'accompagnement financier des entreprises.

C'est dans ce contexte que Groupama Gan REIM souhaite communiquer auprès des porteurs de parts de la SCPI Affinités Pierre afin de leur apporter un éclairage serein, exhaustif et concret.

L'équipe de Groupama Gan REIM est pleinement mobilisée sur les enjeux attachés à chacune de ses actions en matière d'investissements immobiliers et financiers, de management de la performance, de valorisation des actifs, de réception et de traitement des demandes de souscriptions, et de gestion des relations avec les clients et partenaires.

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

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

- – Les abandons de loyer consentis n’ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2020.

La SCPI Affinités Pierre a donc pu disposer de résultats et de trésorerie suffisants qui ont permis d’assurer, aux porteurs de parts, le versement des quatre acomptes sur dividendes 2020 et d’aboutir à un DVM de 4,32%, conforme aux prévisions de performance annoncées en début d’année dernière et supérieur au taux de rendement moyen des SCPI en 2020 qui s’établit à 4,18 % (source IEIF).

Cependant, le DVM 2020 s’inscrit en baisse de 17,5% par rapport à celui de l’année 2019 qui s’établissait à 5,24%. Cette moindre performance est liée à deux éléments :

- – Pendant les périodes de confinement ou de restrictions de déplacements, soit environ 5 mois, la collecte de la SCPI Affinités Pierre a continué sur un montant moyen mensuel de l’ordre de 8,5 M€ alors que dans le même temps les projets en cours d’instruction ou de construction étaient ralentis ou arrêtés et les nouveaux projets d’investissements immobiliers ne pouvaient pas être identifiés. C’est ainsi que près de 45 M€ n’ont pas pu être investis dans les délais envisagés initialement, obérant mécaniquement le rendement du capital pour un montant de plus de 1 M€ représentant environ 11,5 % du DVM.
- – L’année 2020, avec son contexte si particulier, n’était pas propice à d’éventuels arbitrages réalisés dans des conditions favorables à la SCPI Affinités Pierre, tel que cela avait été le cas en 2019 pour générer une plus-value qui avait représentée près de 6% du DVM.

Comme à son habitude, Groupama Gan REIM continuera à partager en toute transparence avec ses clients et ses partenaires, par le biais de l’ensemble de ses supports de communication, les résultats des actions et mesures qui ont été prises.

C’est ainsi que Groupama Gan REIM a d’ores et déjà

entrepris les actions suivantes pour ambitionner un DVM 2021 tout aussi satisfaisant que celui de 2020, voire supérieur :

- – Allongement du délai de jouissance du 1er jour du 3ème mois suivant celui de la souscription au 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription pour répercuter l’allongement des délais d’investissement du capital collecté et préserver la performance de la SCPI Affinités Pierre au bénéfice des porteurs de parts d’ores et déjà présents au capital ;
- – Augmentation de la taille unitaire des investissements immobiliers pour intégrer la progression du montant mensuel de la collecte ; c’est ainsi que la première acquisition de l’année 2021 a été réalisée avec un ensemble immobilier de bureaux et de commerces situé boulevard Saint-Germain à Paris pour un montant de près de 34 M€ ;

– Réflexion quant à la cession d’actifs visant à constater des plus-values avant la fin de l’année 2021.

Si l’épidémie actuelle bouleverse nos modes de vie, de consommation et de travail, Groupama Gan REIM constate que les besoins fondamentaux doivent continuer à être satisfaits et veille tout particulièrement à identifier les investissements qui permettent de pérenniser le niveau de performance et de distribution de la SCPI Affinités Pierre.