



Jean-François Houdeau, Directeur Général chez Groupama Gan REIM, revient en exclusivité pour MeilleureSCPI.com sur les performances de la SCPI [Affinités Pierre](#) ainsi que les perspectives de développement de la SCPI.

SCPI AFFINITÉS PIERRE - JEAN-FRANÇOIS HOUDEAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE GROUPAMA GAN REIM

RETROUVEZ LA RETRANSCRIPTION DE L'INTERVIEW CI-DESSOUS

Bonjour Jean-François Houdeau.

Pouvez-vous nous rappeler l'ADN et la stratégie de la SCPI Affinités Pierre ?

L'ADN de la SCPI Affinités Pierre se caractérise par son capital fixe. C'est un choix fort opéré au moment de la création de la SCPI par la société de gestion Groupama Gan REIM, de façon à avoir une maîtrise totale de la collecte et par la même de nos investissements. Et éviter d'avoir un chèque en blanc dont on ne saurait que faire. Autrement dit, on a inversé l'ordre des facteurs : on préfère pré-identifier les actifs immobiliers avant de demander les fonds à nos clients. C'est un point très important parce que ça permet d'être extrêmement détendu et extrêmement sélectif sur la qualité de nos investissements. La deuxième caractéristique de la SCPI, c'est une SCPI diversifiée, autrement dit investit avec des sous-jacents immobiliers tels que les bureaux, les commerces, la logistique principalement. On ne s'interdit pas de s'intéresser à d'autres sous-jacents. Et dernier point, c'est une SCPI qui a vocation à distribuer un dividende régulier à ses porteurs de parts aux alentours de 5 % / an.

Vous possédez 19 actifs au 30/09/2019 répartis entre Paris et les régions françaises. Une diversification tournée vers l'Europe est-elle prévue ?

Alors avant d'aborder le sujet européen, je veux souligner l'importance pour la SCPI affinités Pierre d'être présente sur l'ensemble du territoire national puisque nos clients, nos porteurs de parts, sont disséminés sur

notre territoire, donc il est très important de démontrer notre capacité à sourcer de très bons actifs, avec de très bons locataires pour chacune des régions françaises. L'Europe est un objectif par conviction et pas par mode, mais à ce stade de notre développement, nous n'avons pas trouvé la pépite qui viendrait sublimer le portefeuille déjà très qualitatif dont la SCPI Affinités Pierre dispose.

Nous entamons actuellement le 4ème trimestre de l'année. Quel est votre bilan des 3 premiers ?

Le bilan est excellent. Je vais d'abord vous parler de la collecte, puisqu'on s'établit au 30 septembre à 62 millions d'euros collectés. On avait un objectif annuel de 60 millions donc qui est d'ores et déjà dépassé et on devrait atterrir aux alentours de 90 millions d'euros. S'agissant de l'investissement, à l'issue du troisième trimestre, nous sommes à 35 millions d'euros d'investis avec une accélération de nos investissements prévus pour la fin de l'année, puisqu'on devrait investir à peu près 30 millions d'ici la fin décembre. Donc qui va matcher parfaitement avec la collecte que nous aurons eue. Et dernier point, en termes de distribution, nous avons distribué 3,10 € sur les deux premiers trimestres. On devrait être peu ou prou à ce niveau-là pour le troisième et éventuellement le quatrième. Mais tout ça dépendra des calendriers immobiliers de réalisation de nos investissements.

De fait, quelle est la typologie des actifs que vous avez acquis depuis le début de l'année ?

Pour être précis, nous avons acquis 4 actifs depuis le début 2019. Deux commerces, le premier à Paris rue du Temple, loué à Hero Seven. Le second à Marseille sur la Cannebière loué à SFR. Et puis nous avons acquis donc 2 plateformes logistiques. Une première en juin dernier près de Nantes, louée au groupe LDLC sur un bail de 12 ans ferme. Une seconde plus récemment louée au groupe Loctex, située à Troyes et sur un bail de 9 ans ferme.

Vous avez distribué 5,15 % en 2018. Quel TDVM visez-vous en 2019 ?

Nous distribuons aux alentours de 5 %. Autant préciser que dans le cadre de la quatrième augmentation de capitale intervenue début août, le prix de la part s'est apprécié de 247 à 250 €. Donc ce sera un flux de dividendes pour les porteurs de parts qui sera plus conséquent que l'année dernière.

Et pour 2020, qu'envisagez-vous ?

Pour 2020, nos objectifs sont aux alentours de 60 millions d'euros de collecte ; un niveau d'investissement plutôt aux alentours de 90 millions d'euros. Ce qui va nous contraindre, mais plutôt nous permettre de saisir une opportunité de recourir à de la dette bancaire qui sera relative en terme de performance et qui va permettre à nos associés de pouvoir escompter un dividende supérieur à celui de 2019.