

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°18

2<sup>ème</sup> semestre 2020

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2021



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

Au cours du deuxième semestre 2020, **Affinités Pierre** a réalisé l'acquisition de :

- En partenariat avec la Banque des Territoires, un ensemble immobilier de bureaux en VEFA<sup>(1)</sup> situé à Mantes-la-Jolie et loué à l'Entreprise Sociale de l'Habitat Les Résidences Yvelines Essonne sur la base d'un bail d'une durée ferme d'environ 12 années,
- Deux ensembles immobiliers de bureaux situés à proximité de Lille et Strasbourg et accueillant des locataires reconnus (Auchan Retail International et Alcatel-Lucent Entreprise) sur la base de baux d'une durée ferme de 6 et 9 années,
- Une plateforme logistique située à Ablaincourt, au coeur de la dorsale logistique française, et louée à De Rijke France sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

**Affinités Pierre** a versé en outre deux acomptes sur dividendes : 2,70 € par part au titre du troisième trimestre 2020 et 2,39 € par part au titre du quatrième trimestre 2020, le total distribué au titre de l'année 2020 s'établissant ainsi à 10,79 € par part.

L'évolution de la performance entre 2019 et 2020 est liée au retard accusé sur le bon déroulement des investissements immobiliers compte tenu des mesures de confinement et de l'allongement des périodes de construction des actifs acquis en état futur d'achèvement.

## INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2020

**NOMBRE DE PARTS**  
1 037 226 parts

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
4 622 associés

**CAPITAL SOCIAL**  
760 000 €

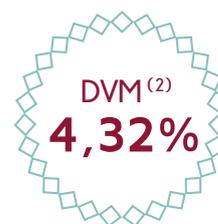
**CAPITALISATION**  
259 306 500 €

**ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION <sup>(3)</sup>**  
+ 57 515 500 €

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
250 €

**ENDETTEMENT BANCAIRE <sup>(4)</sup>**  
13 607 150 €

## PERFORMANCE 2020



## SOUSCRIPTIONS

**Affinités Pierre** réalise, entre le 6 août 2019 et le 31 décembre 2021, sa quatrième augmentation de capital pour un montant nominal de 120 000 000 €.

Au cours du deuxième semestre 2020, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 57 515 500 €, représentant 230 062 parts nouvelles.

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

<sup>(2)</sup> La Distribution sur la Valeur de Marché (DVM) est le rapport entre le dividende distribué pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année

<sup>(3)</sup> Évolution entre le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et le 31 décembre 2020

<sup>(4)</sup> Montant des emprunts hypothécaires octroyés par le Groupe BPCE pour 71 M€ et la Banque Palatine pour 6,5 M€

## CARACTÉRISTIQUES

**Date d'immatriculation** : 30 décembre 2015  
**Forme juridique** : SCPI à capital fixe  
**Visa AMF** : n°19-15 du 26 juillet 2019  
**Souscription minimum** : 5 parts  
**Prime d'émission** : 50 € pour une valeur nominale de 200 €

**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 25 € TTC par part  
**Délai de jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription des parts  
**Cession des parts** : sur le marché secondaire ou de gré à gré

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## ACQUISITIONS



ZAC du Parc Scientifique de la Haute-Borne, Villeneuve d'Ascq

**Auchan** | RETAIL  
INTERNATIONAL



Acquisition, le 17 juillet 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 1 800 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**5,3M€**

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



ZAC de la Haute Picardie, Ablaincourt



Acquisition, le 31 juillet 2020, d'une plateforme logistique de plus de 12 200 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**8,7M€**

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



ZAC du Parc d'innovation d'Ilkirch, Ilkirch

**Alcatel-Lucent** |   
Enterprise



Acquisition, le 7 août 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 7 300 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**21,3M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,8%**



Boulevard du Midi, Mantes-la-Jolie

**LES RESIDENCES**  
YVELINES  
ESSONNE



Acquisition en VEFA, le 30 octobre 2020, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 6 500 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**22,3M€**

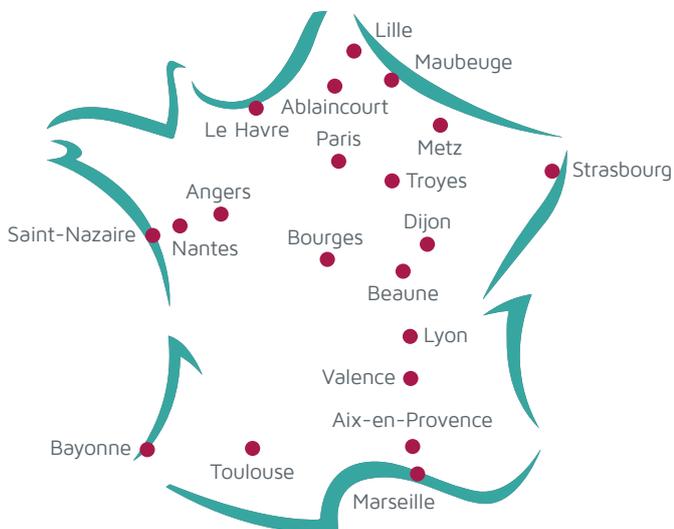
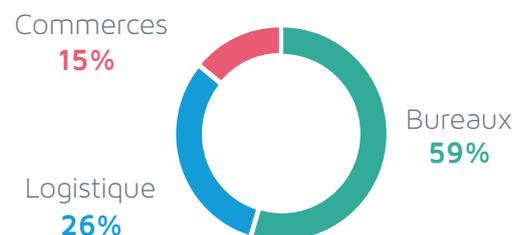
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,0%**

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

## CESSIONS

Au cours du deuxième semestre 2020, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

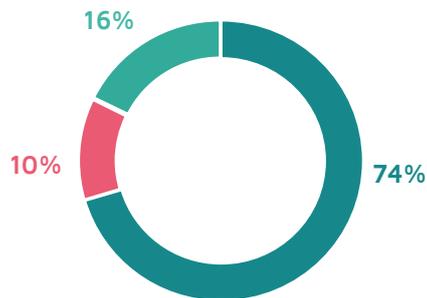
## PATRIMOINE

Répartition géographique<sup>(3)</sup>Répartition typologique<sup>(3)</sup>

<sup>(3)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Lyon, Mantes-la-Jolie, Marseille et à Strasbourg acquis en VEFA

## AFFINITÉS PIERRE

## BAUX

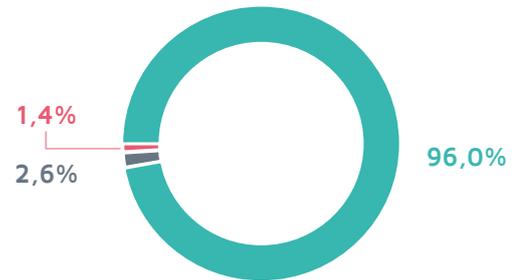


- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

Echéance ferme moyenne des baux

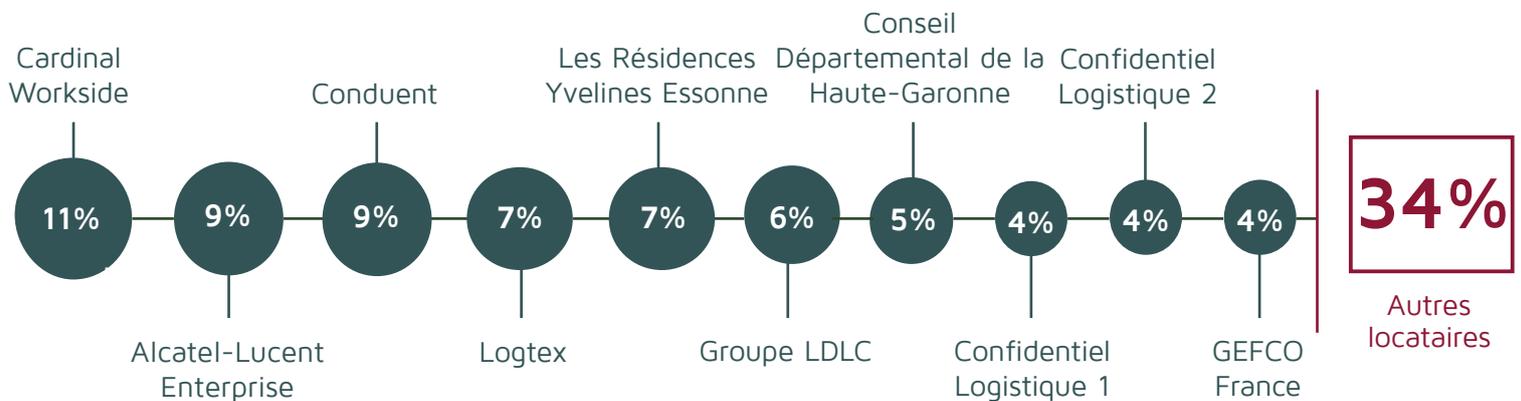
7,5<sup>ans</sup>

## OCCUPATION



- Taux d'occupation financier "ASPIM"
- En cours de commercialisation
- Mesures d'accompagnement

## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

## Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Angers 10/16 rue Fulton	Bureaux et locaux d'activité	837 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires

## Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Angers 10/16 rue Fulton	Johanne San	282 m <sup>2</sup>	7 novembre 2020
Angers 10/16 rue Fulton	Axioroute	281 m <sup>2</sup>	7 novembre 2020

## Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date de sortie
Angers 10/16 rue Fulton	Johanne San	128 m <sup>2</sup>	4 novembre 2020
Angers 10/16 rue Fulton	Optilogistic	563 m <sup>2</sup>	6 novembre 2020

## REVENUS LOCATIFS



Année 2020 : 8,3 M€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2020	Exercice 2019
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	<b>2,90 €</b> versé le 11 mai 2020	<b>3,10 €</b> versé le 25 avril 2019
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,80 €</b> versé le 31 juillet 2020	<b>3,10 €</b> versé le 30 juillet 2019
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,70 €</b> versé le 30 octobre 2020	<b>2,95 €</b> versé le 28 octobre 2019
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,39 €</b> versé le 29 janvier 2021	<b>3,87 €<sup>(1)</sup></b> versé le 30 janvier 2020
<b>TOTAL</b>	<b>10,79 €</b>	<b>13,02 €<sup>(2)</sup></b>

<sup>(1)</sup> Montant non arrondi de 3,868768 €

<sup>(2)</sup> Montant non arrondi de 13,018768 € dont 12% au titre des revenus non récurrents

### Évolution du dividende par part en 2020



## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Valeur comptable par part	<b>216,63 €</b>	<b>214,19 €</b>	<b>207,87 €</b>	<b>213,84 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>233,51 €</b>	<b>233,37 €</b>	<b>226,54 €</b>	<b>217,95 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>267,07 €</b>	<b>266,27 €</b>	<b>262,44 €</b>	<b>242,21 €</b>

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du deuxième semestre 2020, 1 066 parts d'**Affinités Pierre** ont été cédées de gré à gré.



Quai Perrache, Lyon 2<sup>ème</sup>

Groupama Gan  
**REIM**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

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



Groupama Gan  
**REIM**

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



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