

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°19

1<sup>er</sup> semestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 31 décembre 2021



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

Au cours du premier semestre 2021, **Affinités Pierre** a réalisé trois acquisitions :

- Le 27 janvier 2021, pour un montant de 33,8 M€, un ensemble immobilier de bureaux et de commerces situé boulevard Saint-Germain à Paris 7<sup>ème</sup> et loué de longue date principalement à plusieurs sociétés de conseil spécialisées en droit et en gestion privée,
- Le 20 avril 2021, pour un montant de 52,8 M€, une emphytéose de 99 ans d'un ensemble immobilier neuf de bureaux et de commerces situé au centre de Bruxelles et loué à trois enseignes reconnues : Uniqlo, Axà et Basic Fit,
- Le 27 avril 2021, pour un montant de 30,5 M€, une plateforme logistique située à Garons, au coeur de la ZAC Aéroport, à proximité immédiate de l'aéroport de Nîmes Alès Camargue Cévennes et louée à Asics sur la base de baux d'une durée ferme de 10 années.

**Affinités Pierre** a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 2,27 € par part au titre du premier trimestre 2021 et 2,18 € par part au titre du deuxième trimestre 2021, le total distribué au titre du premier semestre 2021 s'établissant ainsi à 4,45 € par part.

L'évolution de la performance entre 2020 et 2021 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 30 juin 2021

**NOMBRE DE PARTS**  
1 308 519 parts

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
5 593 associés

**CAPITAL SOCIAL**  
760 000 €

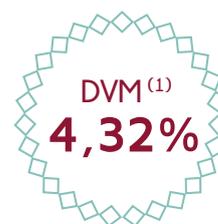
**CAPITALISATION**  
327 129 750 €

**ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION <sup>(2)</sup>**  
+ 67 823 250 €

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
250 €

**ENDETTEMENT BANCAIRE <sup>(3)</sup>**  
73 280 522 €

## PERFORMANCE 2020



## SOUSCRIPTIONS

**Affinités Pierre** réalise, entre le 26 Avril 2021 et le 31 décembre 2023, sa cinquième augmentation de capital pour un montant nominal de 240 000 000 €.

Au cours du premier semestre 2021, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 67 823 250 €, représentant 271 293 parts nouvelles.

<sup>(1)</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>(2)</sup> Évolution entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2021

<sup>(3)</sup> Montant total des dettes financières de la SCPI et de ses SCI

## CARACTÉRISTIQUES

**Date d'immatriculation** : 30 décembre 2015  
**Forme juridique** : SCPI à capital fixe  
**Visa AMF** : n°21-02 du 16 mars 2021  
**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 5<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



BANQUE POPULAIRE  Cassina

KIEJMAN & MAREMBERT

Acquisition, à Paris, d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces de plus de 1 600 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**33,8M€**

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



AXA  UNI QLO

CERTIFIÉ  
LEED  
"PLATINUM"

Acquisition, à Bruxelles en Belgique, d'un ensemble immobilier de bureaux et de commerces de plus de 7 000 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**52,8M€**

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





Acquisition, à Nîmes-Garons, d'une plateforme logistique de près de 30 000 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**30,5M€**

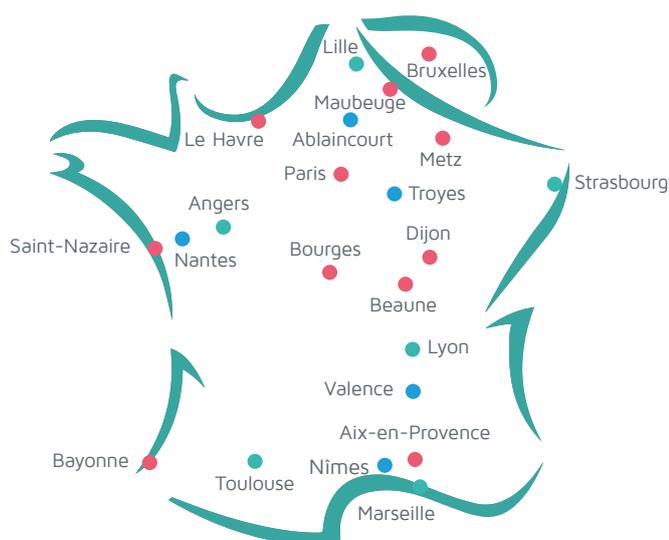
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,38%**

<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 premier semestre 2021, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

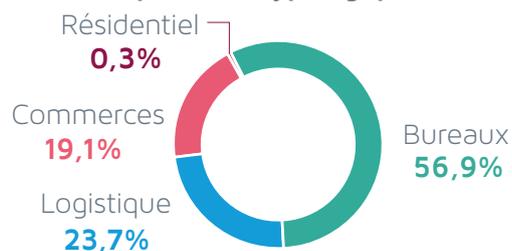
## PATRIMOINE



### Répartition géographique <sup>(2)</sup>



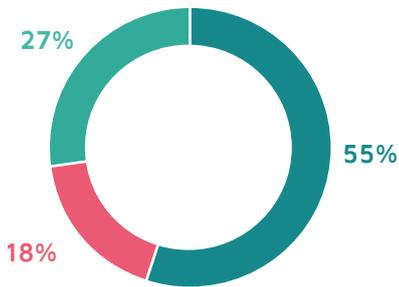
### Répartition typologique <sup>(2)</sup>



<sup>(2)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Lyon, Mantes-la-Jolie, Marseille et Strasbourg acquis en VEFA

## AFFINITÉS PIERRE

## BAUX



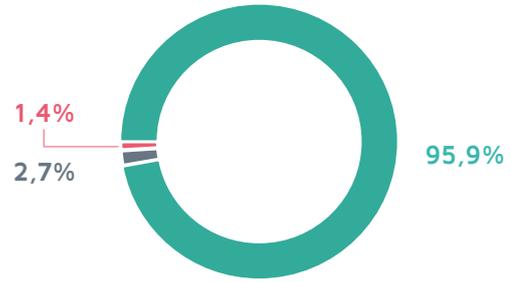
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

Echéance ferme moyenne des baux



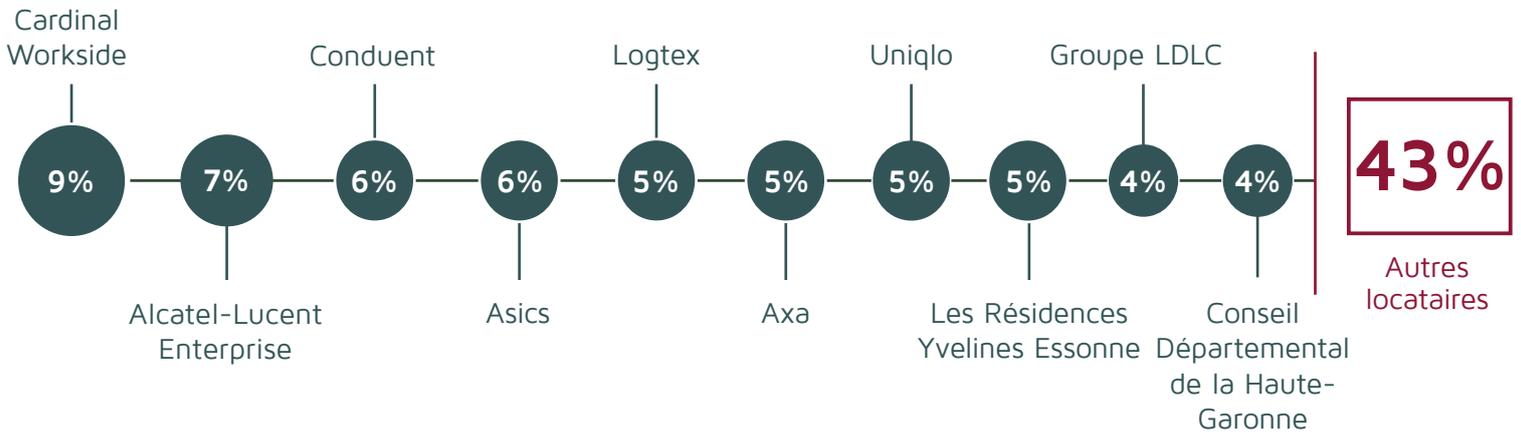
6,6 ans

## 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

Affinités Pierre n'a pas été concernée par les évènements suivants:

- Renouvellements et congés
- Contentieux
- Gros travaux

## REVENUS LOCATIFS



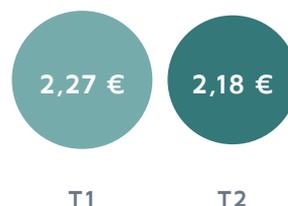
Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2021	Exercice 2020
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	<b>2,27 €</b> versé le 30 avril 2021	<b>2,90 €</b> versé le 11 mai 2020
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,18 €</b> versé le 30 juillet 2021	<b>2,80 €</b> versé le 31 juillet 2020
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin octobre 2021	<b>2,70 €</b> versé le 30 octobre 2020
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin janvier 2022	<b>2,39 €</b> versé le 29 janvier 2021
<b>TOTAL</b>	<b>4,45€</b>	<b>10,79 €</b>

Évolution du dividende par part en 2021



## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Valeur comptable par part	<b>221,81 €</b>	<b>216,63 €</b>	<b>214,19 €</b>	<b>207,87 €</b>	<b>213,84 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>228,97 €</b>	<b>233,51 €</b>	<b>233,37 €</b>	<b>226,54 €</b>	<b>217,95 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>257,59 €</b>	<b>267,07 €</b>	<b>266,27 €</b>	<b>262,44 €</b>	<b>242,21 €</b>

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier semestre 2021, 289 parts d'**Affinités Pierre** ont été cédées de gré à gré.

## ASSEMBLEE GÉNÉRALE

L'Assemblée générale ordinaire des associés a décidé d'approuver les comptes annuels 2020 d'**Affinités Pierre**.



ZAC du Parc d'innovation d'Ilkirch, Ilkirch

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Groupama Gan  
**REIM**



[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