

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°20

2<sup>ème</sup> semestre 2021

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

Au cours du deuxième semestre 2021, Affinités Pierre a réalisé l'acquisition :

- Le 5 juillet 2021, pour un montant de 58,5 M€, d'un ensemble immobilier de commerces situé rue de Rivoli à Paris 4<sup>ème</sup> et loué aux enseignes internationales Foot Locker et Sephora.
- Le 18 octobre 2021, pour un montant de 17,3 M€, en VEFA, d'un ensemble immobilier de bureaux situé au coeur de l'île de Nantes et loué à Bouygues Construction sur la base d'un bail d'une durée de 9 ans dont 6 ans ferme.

**Affinités Pierre** a versé en outre deux acomptes sur dividendes : 2,87 € par part au titre du troisième trimestre 2021 et 2,90 € par part au titre du quatrième trimestre 2021, le total distribué au titre de l'année 2021 s'établissant ainsi à 10,22 € par part.

L'évolution de la performance entre 2019, 2020 et 2021 est liée (1) au retard, désormais comblé, accusé sur le bon déroulement des investissements immobiliers dans le contexte du Covid-19 et (2) à l'évolution des conditions du marché de l'investissement caractérisées par une compression des taux de rendement des actifs au regard de la forte concurrence entre opérateurs.

## INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2021

NOMBRE DE PARTS

1 514 372 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

6 441 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

378 593 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION<sup>(2)</sup>

+ 51 463 250 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

250 €

ENDETTEMENT BANCAIRE<sup>(3)</sup>

54 530 364 €

## PERFORMANCE 2021



## SOUSCRIPTIONS

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

Au cours du deuxième semestre 2021, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 51 463 250 €, représentant 205 853 parts nouvelles.

<sup>(1)</sup> Le Taux de Distribution est le rapport entre le dividende distribué brut de fiscalité étrangère pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année précédente. Le Taux de Distribution remplace l'ancien Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) conformément à la mise à jour par l'ASPIM de la note « Modalités de calcul et de publication des données financières par les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) » et dont les nouvelles dispositions sont applicables depuis le 1er janvier 2022. La publication de l'ASPIM étant intervenue tardivement, le chiffre issu du nouveau mode de calcul fait l'objet d'une vérification qui est en cours de finalisation.

<sup>(2)</sup> Evolution entre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et le 31 décembre 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



PARIS



Acquisition, à Paris, d'un ensemble immobilier de commerces de plus de 1 200 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**58,5M€**

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



NANTES



Acquisition, à Nantes, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 4 000 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**17,3M€**

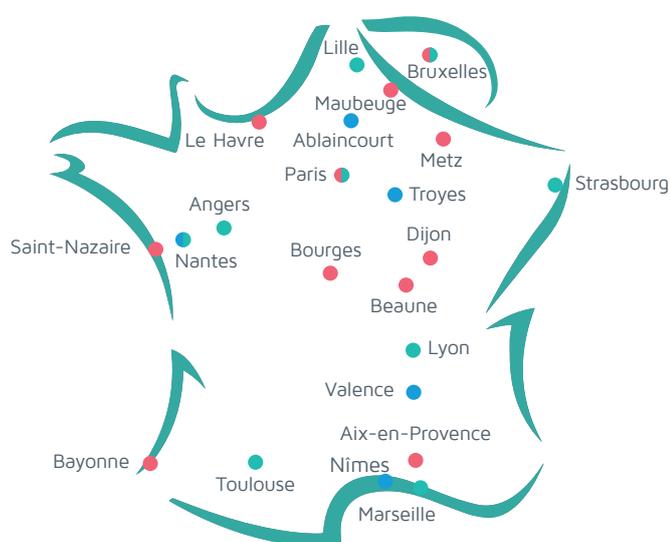
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,6%**

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

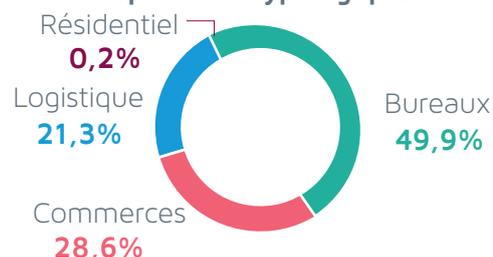
## PATRIMOINE



### Répartition géographique<sup>(1)</sup>



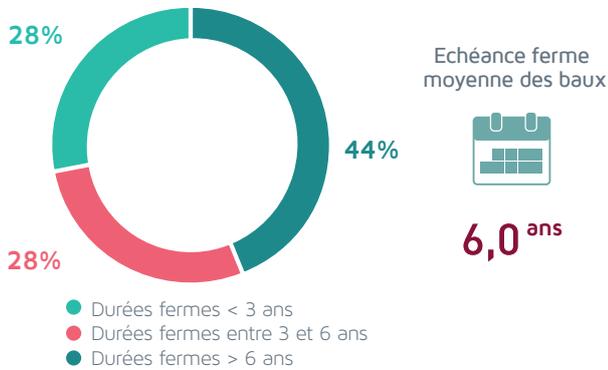
### Répartition typologique<sup>(1)</sup>



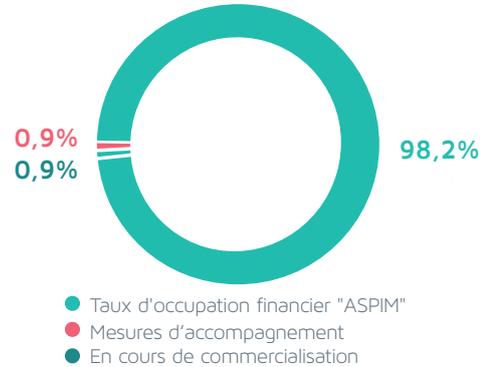
<sup>(1)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Lyon, Marseille et Nantes acquis en VEFA

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

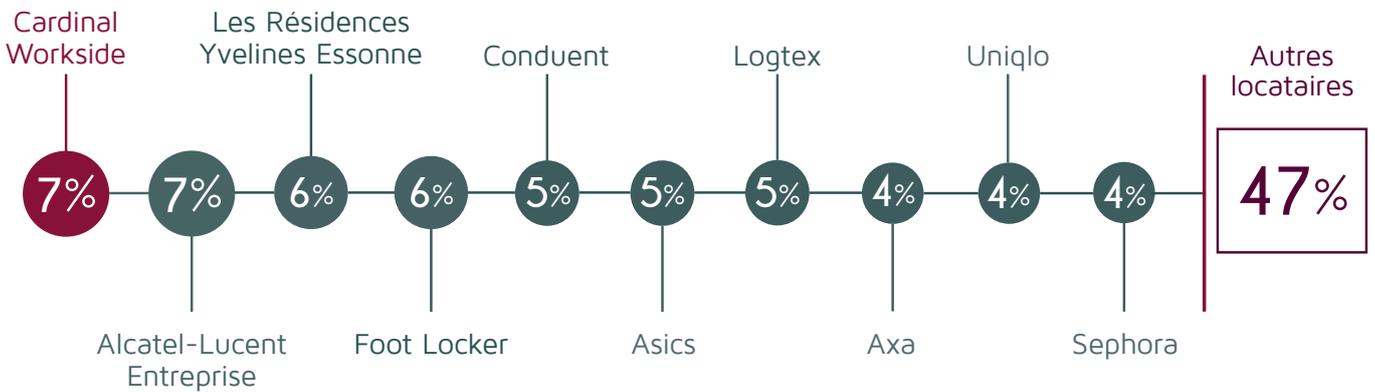
## BAUX



## OCCUPATION



## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

## Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Metz 34 rue des Clercs	Commerce	131 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	France Télévisions	128 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> octobre 2021
Angers 10/16 rue Fulton	Jousselin Prefabrication	175 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> novembre 2021
Angers 10/16 rue Fulton	SIG France	443m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> décembre 2021
Angers 10/16 rue Fulton	Adecco	91m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> décembre 2021
Angers 10/16 rue Fulton	Johanne San	282m <sup>2</sup>	31 décembre 2021

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

- Congés
- Contentieux
- Gros travaux

## REVENUS LOCATIFS



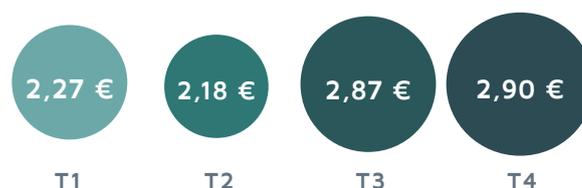
Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

**Année 2021 : 13,9 M€**

## 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	<b>2,87 €</b> versé le 29 octobre 2021	<b>2,70 €</b> versé le 30 octobre 2020
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,90 €</b> versé le 1 <sup>er</sup> février 2022	<b>2,39 €</b> versé le 29 janvier 2021
<b>TOTAL</b>	<b>10,22 €</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
Valeur comptable par part	<b>221,81 €</b>	<b>216,63 €</b>	<b>214,19 €</b>	<b>207,87 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>228,97 €</b>	<b>233,51 €</b>	<b>233,37 €</b>	<b>226,54 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>257,59 €</b>	<b>267,07 €</b>	<b>266,27 €</b>	<b>262,44 €</b>

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du second semestre 2021, 1 292 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

La composition du Conseil de Surveillance de la SCPI **Affinités Pierre** doit être renouvelée en totalité. Les associés souhaitant déposer une candidature au poste de membre du Conseil de Surveillance doivent compléter le formulaire dédié à cet effet, disponible à l'adresse suivante : [www.groupamagan-reim.fr/actualites](http://www.groupamagan-reim.fr/actualites), et l'adresser par courrier à **Groupama Gan REIM – 136 rue des Trois Fontanot, 92000 Nanterre, à l'attention du service Gestion des Associés** ou par courriel à [contact@groupamaganreim.fr](mailto:contact@groupamaganreim.fr). La clôture du dépôt des candidatures est fixée au 10 avril 2022. La liste des candidats fera l'objet d'une résolution présentée en Assemblée Générale à l'issue de laquelle les impétrants seront ceux ayant obtenu le nombre de voix le plus élevé, dans la limite des onze postes à renouveler.

**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 trimestriel 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