L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 3ème trimestre 2023

Affinités Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

ACTUALITÉS

Au cours du troisième trimestre 2023, **Affinités Pierre** a réalisé trois acquisitions :

- Le 20 juillet 2023, pour un montant de 49,8 M€, l'Hôtel de Coulanges, hôtel particulier à usage mixte situé rue des Francs-Bourgeois dans le 4ème arrondissement de Paris et loué à Dover Street Market sur la base d'un bail d'une durée de 10 années.
- Le 28 juillet 2023, pour un montant de 26,3 M€, l'immeuble «Cours du Midi», ensemble immobilier de bureaux situé sur le cours de Verdun Rambaud à Lyon et loué à des locataires de premier rang.
- Le 18 septembre 2023, pour un montant de 11,1 M€, un portefeuille de deux commerces situés rue Pierre Lescot et rue Berger dans le 1er arrondissement de Paris et loués à Size? et Doc Martens.

Le 26 octobre 2023, **Affinités Pierre** a versé un troisième acompte sur dividende de 3,02 € par part portant à 9,37 € le montant distribué par part au titre des neufs premiers mois de 2023.

Une campagne d'expertise intermédiaire a été réalisée au 30 septembre 2023 sur la totalité du patrimoine de la SCPI **Affinités Pierre**. Cette actualisation des valeurs d'actifs n'a aucun impact sur le prix de part qui se maintient à 250 €.

INDICATEURS CLÉS

au 30 septembre 2023

NOMBRE DE PARTS
2 479 661 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS
9 886 associés

CAPITAL SOCIAL
760 000 €

CAPITALISATION
619 915 250 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION[2]
+ 22 631 750 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
250 €

ENDETTEMENT BANCAIRE[3]
90 160 520 €

LOAN TO VALUE[4]
14,37 %

PERFORMANCE 2022

Taux de distribution[1]
4,90%

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 €[5].

Au cours du troisième trimestre 2023, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 22 631 750 €, représentant 90 527 parts nouvelles.

(1) 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.
(2) Évolution entre le 1er juillet 2023 et le 30 septembre 2023
(3) Montant total des dettes financières de la SCPI et de ses SCI
(4) Loan To Value : Rapport entre l'encours de dette bancaire (90 M€) au 30 septembre 2023 et la valeur du patrimoine (628 M€) au 30 septembre 2023.
(5) Conformément à la Note d'Information, la société de gestion a utilisé la possibilité de déplafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30 % de celle-ci, soit jusqu'à 360 000 parts nouvelles supplémentaires de 200 euros de valeur nominale.

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 : 1er jour du 5ème 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.

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

ACQUISITIONS

PARIS

Acquisition, à Paris,
de l'Hôtel de Coulanges (2 800 m²)

Investissement [1] **49,8M€**

Rendement locatif [1] **6,49%**

LYON

Acquisition, à Lyon,
de l'immeuble «Cours du Midi» (5 900 m²)

Investissement [1] **26,3M€**

Rendement locatif [1] **5,79%**

PARIS

Acquisition, à Paris, de deux commerces
d'une surface totale de plus de 520 m²

Investissement [1] **11,1M€**

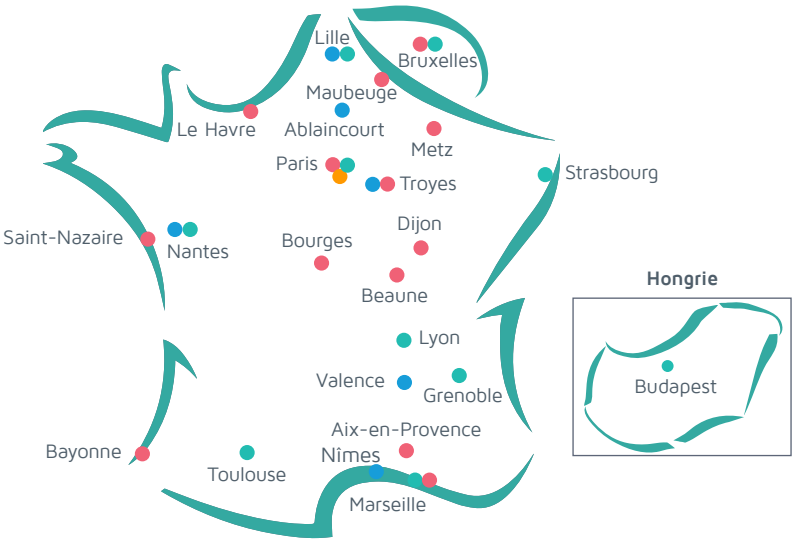
Rendement locatif [1] **5,41%**

[1] 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.

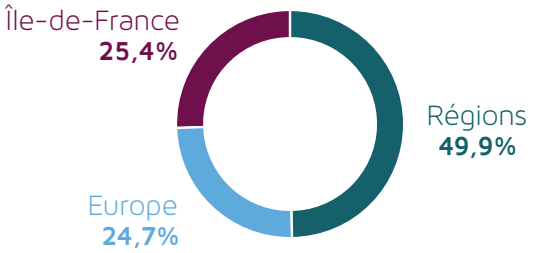
CESSIONS

Au cours du troisième trimestre 2023, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

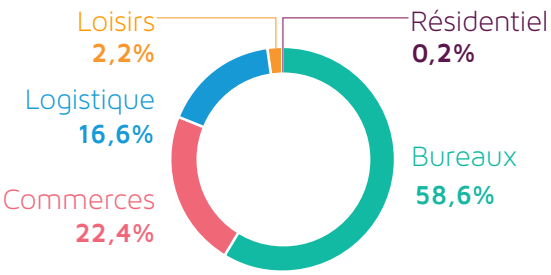
PATRIMOINE



Répartition géographique [1]



Répartition typologique [1]



[1] Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Nantes, Toulouse et Grenoble acquis en VEFA

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

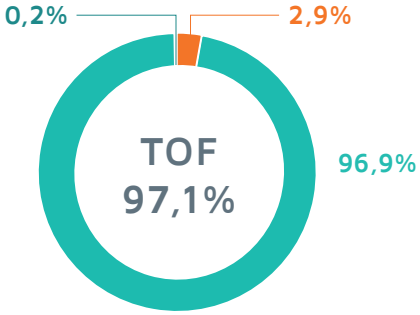
BAUX

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

Echéance ferme moyenne des baux

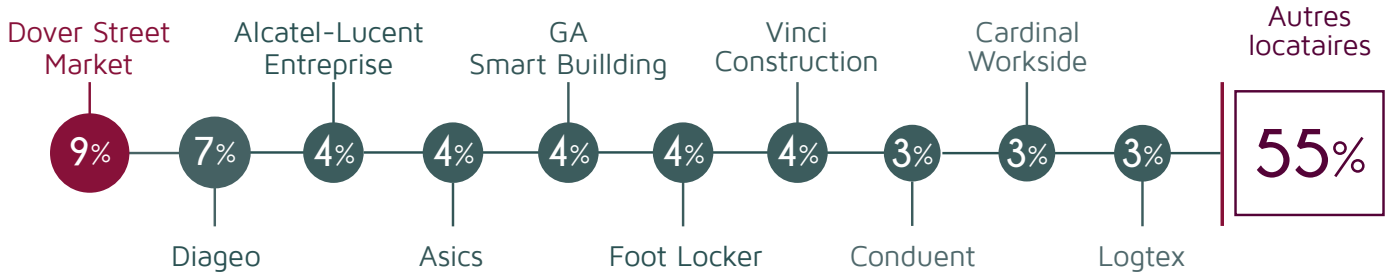
4,5 ans

OCCUPATION



TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégré au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



GESTION LOCATIVE

Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date
Budapest Szabadság Square 14	Greif	1 591 m²	1er septembre 2023

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	199 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	2 108 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date
Budapest Szabadság Square 14	K&H	314 m²	31 juillet 2023
Bruxelles 1050 Ixelles, chaussée d'Ixelles 4-10	Particulier	156 m²	4 août 2023

Affinités Pierre n'a pas été concernée par les évènements suivants :
- Contentieux
- Gros travaux

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

REVENUS LOCATIFS

T1 2023	T2 2023	T3 2023
6,8 M€	7,0 M€	8,1 M€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2023	Exercice 2022
1er acompte sur dividende	**3,35 €** versé le 28 avril 2023	**2,71 €** versé le 28 avril 2022
2ème acompte sur dividende	**3,00 €** versé le 27 juillet 2023	**2,60 €** versé le 28 juillet 2022
3ème acompte sur dividende	**3,02 €** versé le 26 octobre 2023	**2,64 €** versé le 28 octobre 2022
4ème acompte sur dividende	**-** paiement fin janvier 2024	**3,95 €** versé le 31 janvier 2023
TOTAL	**9,37 €**	**11,90 €**

Évolution du dividende par part en 2023

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Valeur comptable par part	**223,23 €**	**220,03 €**	**221,81 €**	**216,63 €**
Valeur de réalisation par part	**234,61 €**	**235,17 €**	**228,97 €**	**233,51 €**
Valeur de reconstitution par part	**266,15 €**	**268,36 €**	**257,59 €**	**267,07 €**

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du troisième trimestre 2023, 832 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.

Groupama Gan REIM
UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

afaq ISO 9001 ISO 14001 Qualité Environnement AFNOR CERTIFICATION
afaq ISO 27001 Sécurité de l'information AFNOR CERTIFICATION

Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agréée 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