

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 1<sup>er</sup> trimestre 2020



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

Au 31 décembre 2019, **Affinités Pierre** affichait un résultat net de 4 234 757,57 € qui sera soumis pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire des associés, étant précisé que la participation des associés se fera par consultation écrite au regard du contexte actuel de crise sanitaire.

Au sujet des impacts de la crise du COVID-19 sur la performance d'**Affinités Pierre**, Groupama Gan REIM anticipe, à ce stade, un DVM<sup>(1)</sup> cible pour l'année 2020 se situant entre 4,0% et 5,0%.

Le 9 mars 2020, **Affinités Pierre** a pris livraison de l'immeuble de bureaux acquis en VEFA à Villeneuve d'Ascq, à proximité de Lille, et développé par Aventim. L'immeuble est loué en intégralité à McCain sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Le 11 mai 2020, **Affinités Pierre** a versé un premier acompte sur dividendes de 2,90 € par part.

### INDICATEURS CLÉS

au 31 mars 2020

**NOMBRE DE PARTS**  
739 714 parts

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**  
3 398 associés

**CAPITAL SOCIAL**  
760 000 €

**CAPITALISATION**  
184 928 500 €

**ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION<sup>(2)</sup>**  
+ 27 332 250 €

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
250 €

**ENDETTEMENT BANCAIRE<sup>(3)</sup>**  
7 100 000 €

### PERFORMANCE 2019



<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

### 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 premier trimestre 2020, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 27 332 250 €, représentant 109 329 parts nouvelles.

<sup>(2)</sup> Évolution entre le 31 décembre 2019 et le 31 mars 2020  
<sup>(3)</sup> Montant de l'emprunt hypothécaire octroyé par le Groupe BPCE en octobre 2017

## 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



Livraison, à Lille, d'un ensemble immobilier de bureaux de près de 3 000 m<sup>2</sup>



Investissement <sup>(1)</sup>  
**9,8M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,9%**

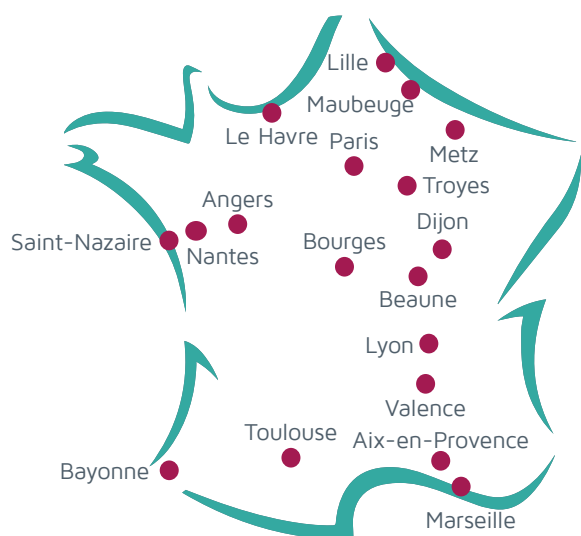
**CERTIFIÉ  
BREEAM  
«VERY GOOD»**

<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 trimestre 2020, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

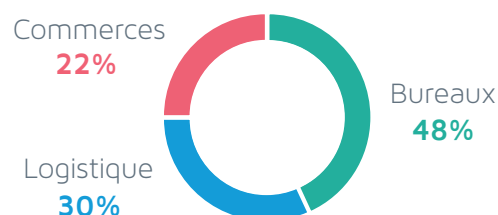
## PATRIMOINE



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



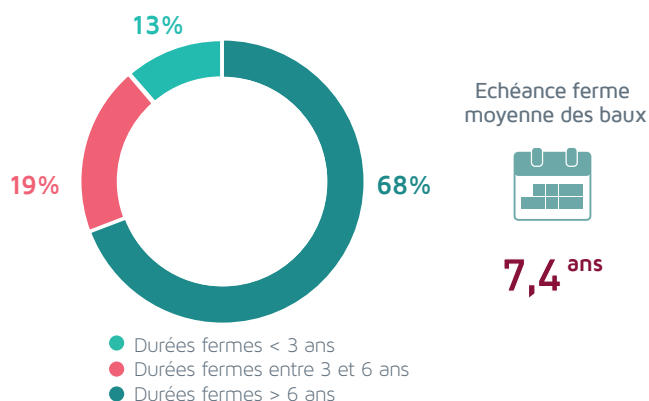
Répartition typologique<sup>(1)</sup>



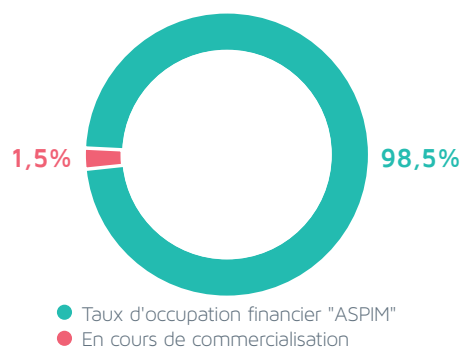
<sup>(1)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Maubeuge, Villeneuve d'Ascq et à Lyon acquis en VEFA.

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

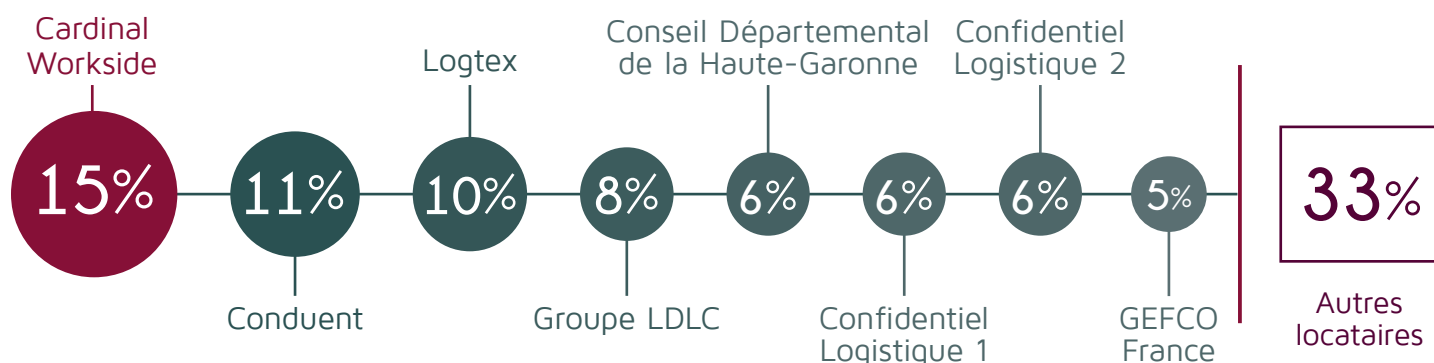
## BAUX



## OCCUPATION



## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

### Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Angers 10/16 rue Fulton	Bureaux et locaux d'activité	709 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires

### Commercialisation et renouvellement

Pour l'immeuble de bureaux situé à Angers, signature, le 1<sup>er</sup> février 2020, d'un avenant au bail pour la location de plus de 270 m<sup>2</sup> de surfaces supplémentaires au locataire Sodifrance.

Pour la boutique située rue des Clercs à Metz, signature, le 1<sup>er</sup> février 2020, du renouvellement du bail d'Armand Thiery sur la base d'un bail commercial 3/6/9/10.

### Congés

Le 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour l'immeuble de bureaux situé à Angers, le bail dérogatoire conclu avec Cegelec, filiale de Vinci Energies, pour une surface de 225 m<sup>2</sup> est arrivé à échéance.

## 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 2020	Exercice 2019
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	2,90 € versé le 11 mai 2020	3,10 € versé le 25 avril 2019
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- Paiement fin juillet 2019	3,10 € versé le 30 juillet 2019
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- Paiement fin octobre 2019	2,95 € versé le 28 octobre 2019
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- Paiement fin janvier 2020	3,87 € <sup>(1)</sup> versé le 30 janvier 2020
<b>TOTAL</b>	<b>2,90 €</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



T1 T2 T3 T4

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2019 <sup>(1)</sup>	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Valeur comptable par part	216,63 €	214,19 €	207,87 €	213,84 €
Valeur de réalisation par part	233,51 €	233,37 €	226,54 €	217,95 €
Valeur de reconstitution par part	267,07 €	266,27 €	262,44 €	242,21 €

<sup>(1)</sup> Les valeurs de référence au 31 décembre 2019 seront soumises pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire des associés.

## FISCALITÉ

Au début du mois de mai, Groupama Gan REIM vous a adressé l'ensemble des éléments afférant à **Affinités Pierre** nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus de l'exercice 2019.

Si vous êtes concerné par l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), le montant à considérer pour compléter votre déclaration de revenus 2019 correspond à la valeur de réalisation (233,51 € par part) pondérée par un coefficient immobilier aboutissant à un montant à déclarer de 192,92 € par part. La valeur de réalisation sera soumise pour approbation à l'Assemblée générale ordinaire des associés.

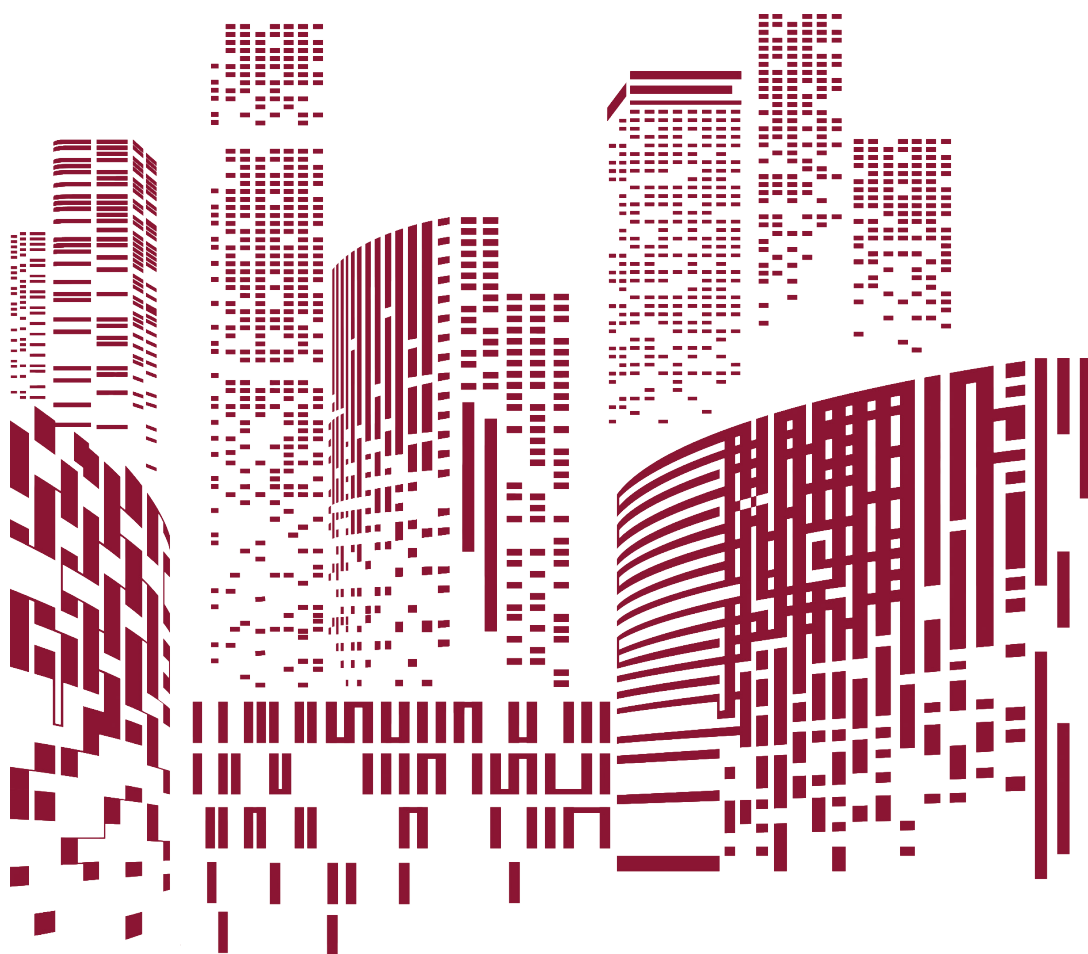
## MARCHÉ DES PARTS

La présentation des informations relatives aux conditions d'exécution des ordres n'est pas applicable.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Dans le contexte actuel de crise sanitaire, l'Assemblée générale ordinaire des associés d'**Affinités Pierre** ne sera pas tenue en présentiel pour des raisons évidentes de sécurité et de limitation des possibilités de déplacement au moment de sa préparation. En conséquence, la participation des associés se fera exclusivement par l'intermédiaire du formulaire de vote par correspondance joint à la convocation qui a été adressée.

**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