

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°24

2<sup>ème</sup> semestre 2023

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

Au cours du second semestre 2023, **Affinités Pierre** a réalisé quatre 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 4<sup>ème</sup> 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 Berger et rue Pierre Lescot dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Paris et loués à Size? et Doc Martens.
- Le 11 décembre 2023, pour un montant de 0,2 M€ deux lots de bureaux, en VEFA, au rez-de-chaussée complétant l'acquisition réalisée en novembre 2022 au coeur de l'écoquartier «Smartseille» à Marseille.

**Affinités Pierre** a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 3,02 € par part au titre du troisième trimestre 2023 et 3,18 € par part au titre du quatrième trimestre 2023, le total distribué au titre de l'année 2023 s'établissant ainsi à 12,55 € par part.

Le taux de distribution<sup>(1)</sup> pour 2023 s'établit à 5,04%, en progression par rapport à celui de 2022 qui s'établissait à 4,90%.

## INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2023

NOMBRE DE PARTS

2 563 469 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

10 187 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

640 867 250 €

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

+ 43 583 750 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

250 €

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

65 976 844 €

LOAN TO VALUE<sup>(4)</sup>

10,57 %

## PERFORMANCE 2023



## SOUSCRIPTIONS

**Affinités Pierre** a réalisé, entre le 26 Avril 2021 et le 31 décembre 2023, sa cinquième augmentation de capital pour un montant nominal de 240 000 000 €<sup>(5)</sup>.

Au cours du deuxième semestre 2023, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 43 583 750€, représentant 174 335 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.

<sup>(2)</sup> Évolution entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 31 décembre 2023

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

<sup>(4)</sup> Loan To Value : Rapport entre l'encours de dette bancaire (66 M€) au 31 décembre 2023 et la valeur du patrimoine (624 M€) au 31 décembre 2023.

<sup>(5)</sup> Conformément à la Note d'Information, la société de gestion a utilisé la possibilité de déplaçonner la cinquième augmentation de capital, 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°23-14 du 05 décembre 2023

**Souscription minimum** : 5 parts

**Prime d'émission** : 52 € pour une valeur nominale de 200 €

**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 25,2 € 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.

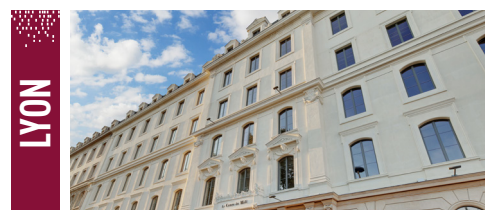
## ACQUISITIONS



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

Investissement <sup>(1)</sup>  
**49,8M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,49%**



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

Investissement <sup>(1)</sup>  
**26,3M€**

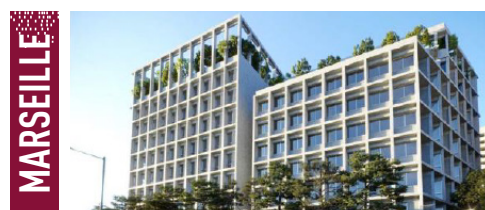
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,79%**



Acquisition, à Paris,  
de deux commerces (520 m²)

Investissement <sup>(1)</sup>  
**11,1M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,41%**



Acquisition, à Marseille,  
de deux lots de bureaux (80 m²)

Investissement <sup>(1)</sup>  
**0,2M€**

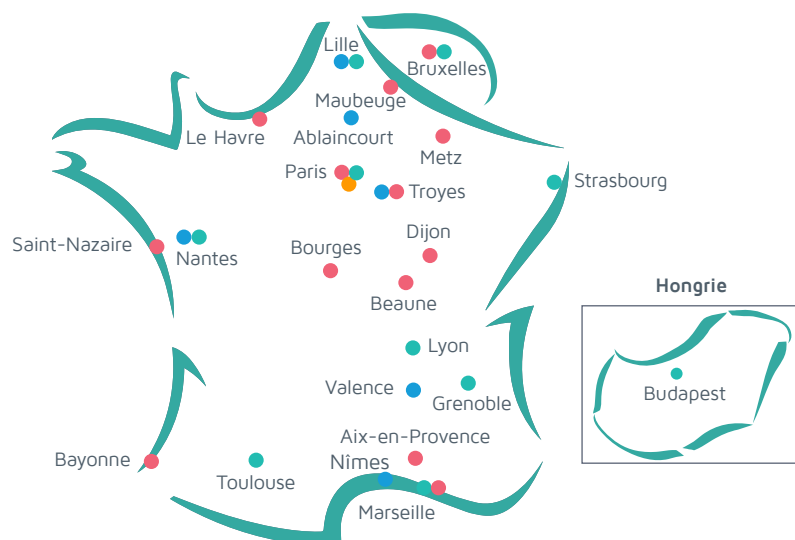
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,34%**

<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.

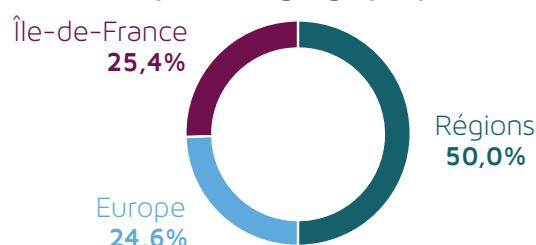
## CESSIONS

Au cours du second semestre 2023, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier

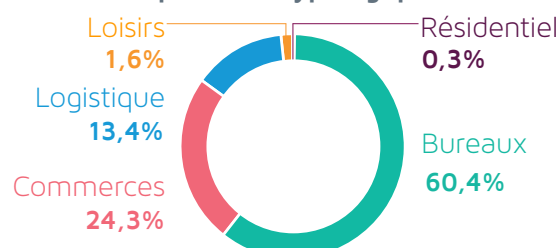
## PATRIMOINE



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

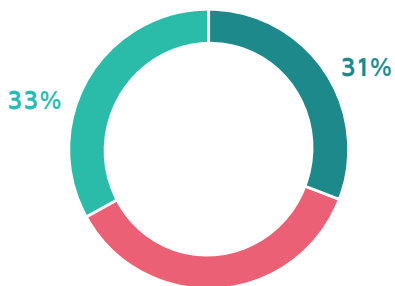


### Répartition typologique <sup>(1)</sup>



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

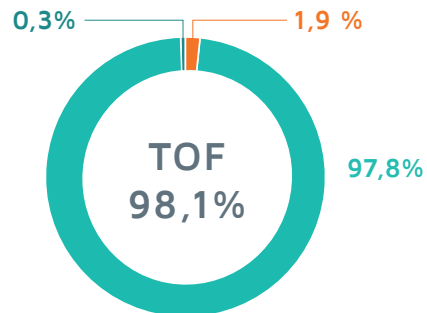
## BAUX

Echéance ferme  
moyenne des baux

4,6 ans

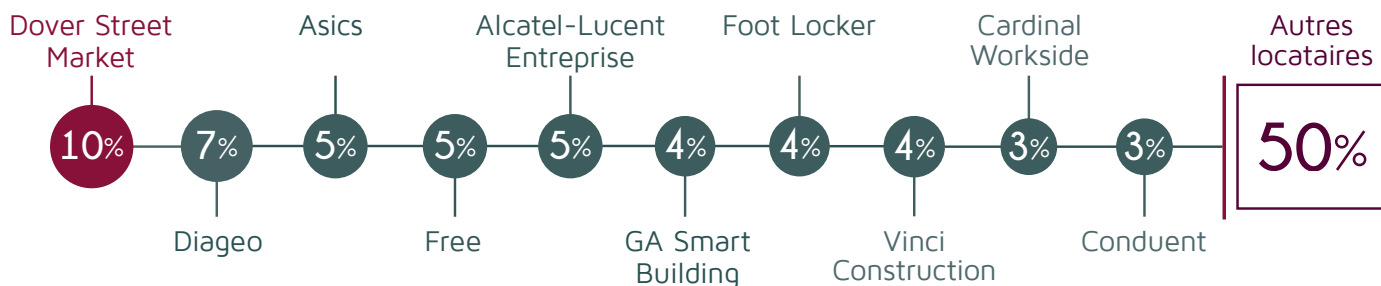
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

## 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	1 577 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> septembre 2023
Bruxelles 1050 Ixelles, chaussée d'Ixelles 4-10	Axa	3 133 m <sup>2</sup>	31 décembre 2023

## Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	199 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	1 577 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Bruxelles 1050 Ixelles, chaussée d'Ixelles 4-10	Bureaux	3 133 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires

## Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date
Budapest Szabadság Square 14	K&H	314 m <sup>2</sup>	31 juillet 2023
Bruxelles 1050 Ixelles, chaussée d'Ixelles 4-10	Particulier	156 m <sup>2</sup>	4 août 2023
Budapest Szabadság Square 14	WorldQuant	517 m <sup>2</sup>	16 octobre 2023

Affinités Pierre n'a pas été concernée par les événements suivants : Contentieux / Gros travaux

Groupama Gan Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

REIM

## REVENUS LOCATIFS

 	<b>T1 2023</b> <b>6,8 M€</b>	 	<b>T2 2023</b> <b>7,0 M€</b>	 	<b>T3 2023</b> <b>8,1 M€</b>	 	<b>T4 2023</b> <b>8,9 M€</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

**Année 2023 : 30,8 M€**

## DISTRIBUTION

*Dividende par part en pleine jouissance*

**Exercice 2023**

**Exercice 2022**

1<sup>er</sup> acompte sur dividende

**3,35 €**  
versé le  
28 avril 2023

**2,71 €**  
versé le  
28 avril 2022

2<sup>ème</sup> acompte sur dividende

**3,00 €**  
versé le  
27 juillet 2023

**2,60 €**  
versé le  
28 juillet 2022

3<sup>ème</sup> acompte sur dividende

**3,02 €**  
versé le  
26 octobre 2023

**2,64 €**  
versé le  
28 octobre 2022

4<sup>ème</sup> acompte sur dividende

**3,18 €**  
versé le  
29 janvier 2024

**3,95 €**  
versé le  
31 janvier 2023

**TOTAL**

**12,55 €**

**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	<b>223,23 €</b>	<b>220,03 €</b>	<b>221,81 €</b>	<b>216,63 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>234,61 €</b>	<b>235,17 €</b>	<b>228,97 €</b>	<b>233,51 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>266,15 €</b>	<b>268,36 €</b>	<b>257,59 €</b>	<b>267,07 €</b>

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du second semestre 2023, 3 602 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Groupama Gan

**REIM**

Portail-SCPI.fr

Fortuny



[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 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  
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