

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°22

2<sup>ème</sup> semestre 2022

Valable du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

SCPI

AFFINITÉS PIERRE

## ACTUALITÉS

Au cours du second semestre 2022, **Affinités Pierre** a réalisé l'acquisition :

- Le 10 novembre 2022, pour un montant de 9,2 M€, en VEFA, d'un ensemble immobilier de bureaux situé au cœur de l'écoquartier «Smartseille» à Marseille et qui sera livré au cours du premier trimestre 2023.
- Le 22 novembre 2022, pour un montant de 79,1 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé au cœur du «Váci Corridor» de Budapest et loué à des entreprises internationales.
- Le 20 décembre 2022, pour un montant de 24,8 M€, d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Grenoble au cœur de la ZAC Presqu'île.

Le 16 décembre 2022, **Affinités Pierre** a cédé l'actif d'Angers pour un montant de 12,3 M€ hors droits permettant ainsi de générer une performance de +25% par rapport à son prix d'acquisition en VEFA de 2017.

**Affinités Pierre** a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 2,64 € par part au titre du troisième trimestre 2022 et 3,95 € par part au titre du quatrième trimestre 2022, le total distribué au titre de l'année 2022 s'établissant ainsi à 11,90 € par part.

Le taux de distribution<sup>(1)</sup> pour 2022 s'établit à 4,90%, en progression sensible par rapport à celui de 2021 qui s'établissait à 4,15%.

## INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2022

NOMBRE DE PARTS

2 073 554 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

8 432 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

518 388 500 €

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

+ 60 899 250 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

250 €

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

91 202 834 €

LOAN TO VALUE

15,3 %<sup>(4)</sup>

## PERFORMANCE 2022



## 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 deuxième semestre 2022, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 60 899 250 €, représentant 243 597 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 2022 et le 31 décembre 2022.

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

<sup>(4)</sup> La Loan To Value est le rapport entre le total de l'encours de la dette tirée au 31 décembre 2022 et la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2022 à terminaison pour les VEFA.

## 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.

SCPI

# AFFINITÉS PIERRE

## ACQUISITIONS



MARSEILLE

Confidentiel



Acquisition, à Marseille, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 3 100 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**9,2M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,8%**



BUDAPEST

DIAGEO randstad

Danfoss VAGHEGGI



Acquisition, à Budapest, en Hongrie, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**79,1M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,35%**



GRENOBLE

Confidentiel



Acquisition, à Grenoble, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 6 300 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**24,8M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,65%**

<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



ANGERS



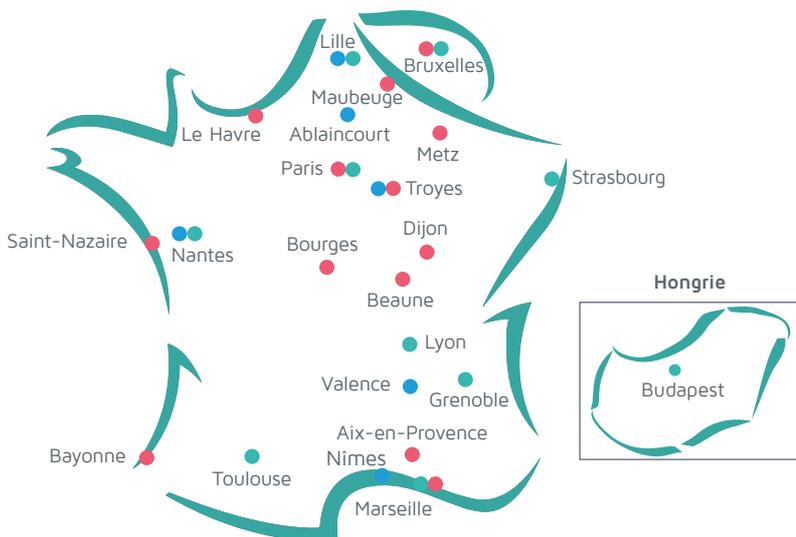
Cession, au coeur du quartier d'affaires Cours Saint-Laud à Angers, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 4 000 m<sup>2</sup>

Cession <sup>(2)</sup>  
**12,3M€**

Plus-value <sup>(2)</sup>  
**2,5M€**

<sup>(2)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

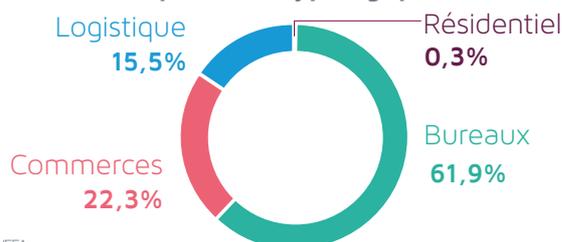
## PATRIMOINE



### Répartition géographique <sup>(3)</sup>



### Répartition typologique <sup>(3)</sup>



<sup>(3)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Marseille, Nantes, Toulouse et Grenoble acquis en VEFA.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI

## AFFINITÉS PIERRE

### BAUX



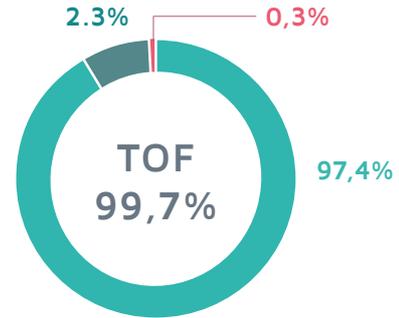
Echéance ferme moyenne des baux



5,1 ans

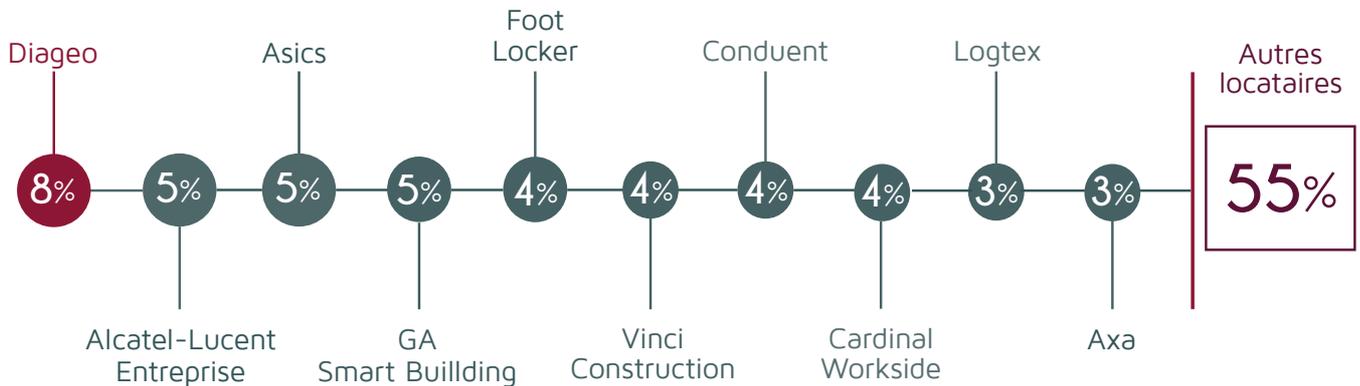
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

### 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 reconstruction lourde ou note DPE +2
  - Locaux vacants en travaux
  - Locaux vacants en recherche de locataire

## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

### Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Metz 34 rue des Clercs	Kids en Scene	131 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> août 2022
Paris 260 boulevard Saint Germain	Cassina	145 m <sup>2</sup>	21 novembre 2022
Saint-Nazaire 3 centre République	GMF Assurances	203 m <sup>2</sup>	28 novembre 2022

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

- Contentieux
- Gros travaux
- Congés

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SCPI

AFFINITÉS PIERRE

## REVENUS LOCATIFS

 T1 2022 4,6 M€	 T2 2022 4,7 M€	 T3 2022 5,3 M€	 T4 2022 6,2 M€
--	--	--	--

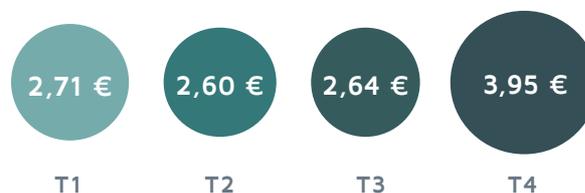
Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

Année 2022 : 20,8 M€

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2022	Exercice 2021
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	<b>2,71 €</b> versé le 28 avril 2022	<b>2,27 €</b> versé le 30 avril 2021
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,60 €</b> versé le 28 juillet 2022	<b>2,18 €</b> versé le 30 juillet 2021
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>2,64 €</b> versé le 28 octobre 2022	<b>2,87 €</b> versé le 29 octobre 2021
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	<b>3,95 €</b> versé le 31 janvier 2023	<b>2,90 €</b> versé le 1 <sup>er</sup> février 2022
<b>TOTAL</b>	<b>11,90 €</b>	<b>10,22 €</b>

Évolution du dividende par part en 2022



## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Valeur comptable par part	<b>220,03 €</b>	<b>221,81 €</b>	<b>216,63 €</b>	<b>214,19 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>235,17 €</b>	<b>228,97 €</b>	<b>233,51 €</b>	<b>233,37 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>268,36 €</b>	<b>257,59 €</b>	<b>267,07 €</b>	<b>266,27 €</b>

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du second semestre 2022, 1 370 parts d’Affinités Pierre ont été échangées en gré à gré.

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 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