

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°26

2^{ème} semestre 2024

Valable du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

ACTUALITÉS

Au cours du second semestre 2024, **Affinités Pierre** a réalisé deux cessions :

- Le 15 octobre 2024, pour un montant de 13,6 M€ hors droits, une plateforme logistique située à Nantes. Cette transaction a permis de réaliser une plus-value de 2,2 M€, soit une performance de +20% par rapport à son prix d'acquisition de 11,4 M€.
- Le 4 décembre 2024, pour un montant de 9,5 M€ hors droits, une plateforme logistique située à Toulouse. Cette transaction a permis de réaliser une plus-value de 1,5 M€, soit une performance de +19% par rapport à son prix d'acquisition de 8 M€.

Affinités Pierre a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 2,83 € par part au titre du troisième trimestre 2024 et 3,94 € par part au titre du quatrième trimestre 2024, le total distribué au titre de l'année 2024 s'établissant ainsi à 12,62 € par part.

Le taux de distribution⁽¹⁾ pour 2024 s'établit à 5,05%, stable par rapport à celui de 2023 qui s'établissait à 5,04%.

INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2024

NOMBRE DE PARTS

2 787 716 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 061 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

702 504 432 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION⁽²⁾

19 955 376 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

252 €

ENDETTEMENT BANCAIRE⁽³⁾

45 234 981 €

LOAN TO VALUE⁽⁴⁾

7,78 %

PERFORMANCE 2024



SOUSCRIPTIONS

Affinités Pierre réalise, entre le 15 janvier 2024 et le 31 décembre 2027, sa sixième augmentation de capital pour un montant nominal de 150 000 000 €.

Au cours du second semestre 2024, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 19 955 376 €, représentant 79 188 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 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2024

⁽³⁾ Montant total des dettes bancaires de la SCPI et de ses SCI

⁽⁴⁾ Loan to Value: Rapport entre l'encours de dette bancaire (45 M€) et la valeur du patrimoine (582 M€)

CARACTÉRISTIQUES

Date d'immatriculation : 30 décembre 2015

Forme juridique : SCPI à capital fixe

Visa AMF : n°23-14 du 5 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^{er} jour du 5^{ème} 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

Au cours du second semestre 2024, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

CESSIONS



Cession, à Nantes - Grandchamp-des-Fontaines, d'une plateforme logistique de plus de 20 000 m²

Cession ⁽¹⁾
13,6M€

Plus-value ⁽¹⁾
+2,2M€



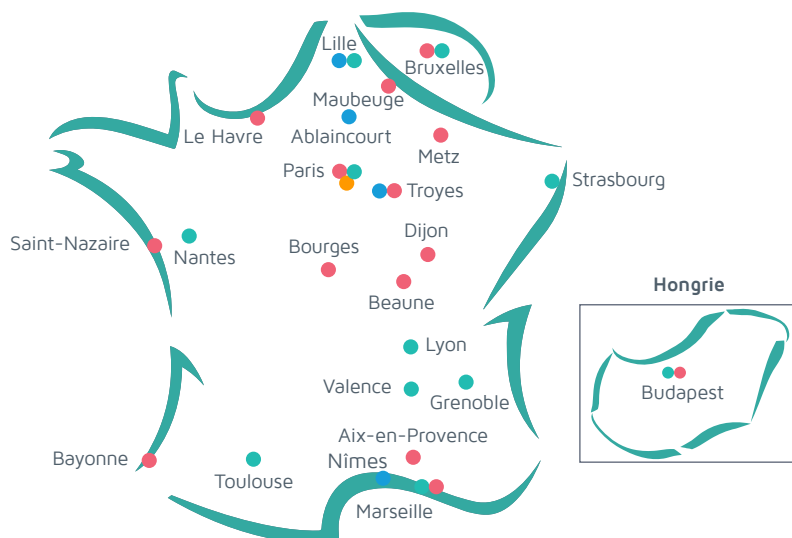
Cession, à Toulouse - Castelnau-d'Estrétefonds, d'une plateforme logistique de plus de 6 900 m²

Cession ⁽¹⁾
9,5M€

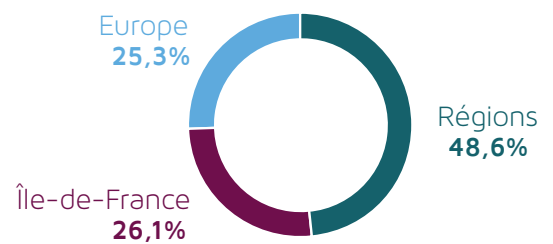
Plus-value ⁽¹⁾
+1,5M€

⁽¹⁾ 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.

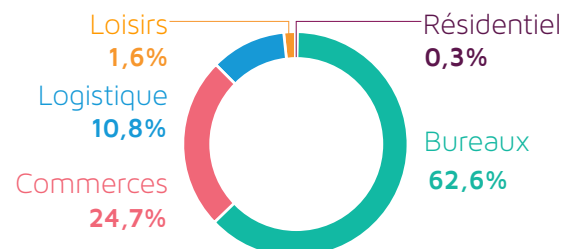
PATRIMOINE



Répartition géographique ⁽¹⁾



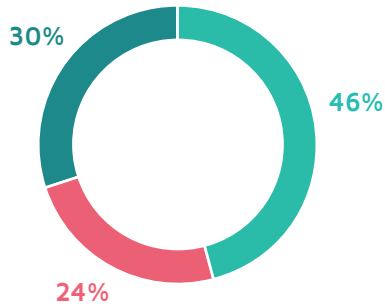
Répartition typologique ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Prix d'achat à terminaison intégrant l'ensemble immobilier de bureaux situé à Grenoble acquis en VEFA

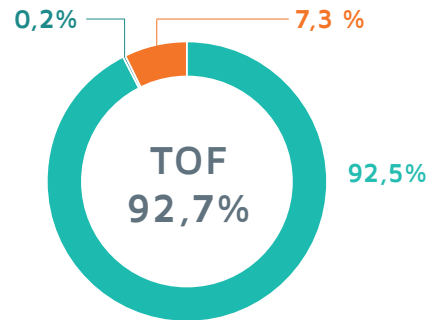
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

BAUX

Echéance ferme
moyenne des baux4,2^{ans}

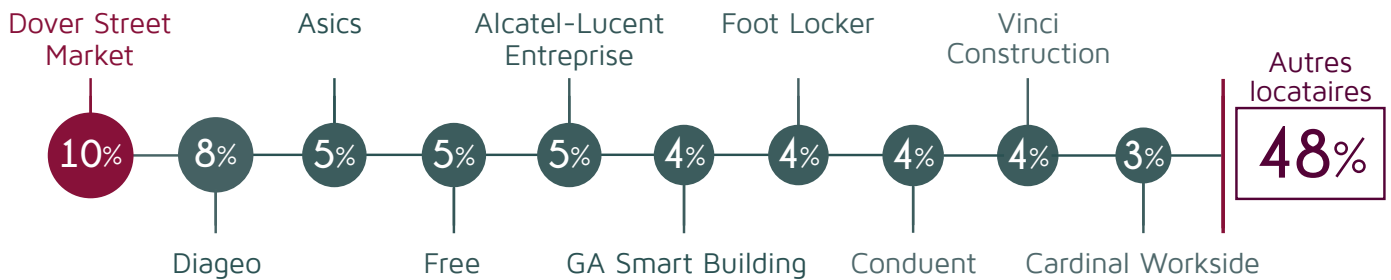
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

OCCUPATION



- TOF**
- Locaux occupés
 - Locaux occupés sous franchise ou mis 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
Paris 66 rue de Rivoli	Mendel Compagnie	328 m ²	30 novembre 2024

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Neuville-en-Ferrain 9 rue du Vertuquet	Logistique	19 857 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	1 577 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux	1 021 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Commerce	284 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	199 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Etelbar	440 m ²	13 décembre 2024
Paris 66 rue de Rivoli	Mendel Compagnie	328 m ²	19 août 2024

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

REVENUS LOCATIFS

 T1 2024 8,8 M€	 T2 2024 9,4 M€	 T3 2024 8,5 M€	 T4 2024 8,3 M€
--	--	--	--

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

Année 2024 : 35 M€

DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance

**Exercice
2024**

**Exercice
2023**

1^{er} acompte sur dividende

2,92 €
versé le
29 avril 2024

3,35 €
versé le
28 avril 2023

2^{ème} acompte sur dividende

2,93 €
versé le
29 juillet 2024

3,00 €
versé le
28 juillet 2023

3^{ème} acompte sur dividende

2,83 €
versé le
29 octobre 2024

3,02 €
versé le
26 octobre 2023

4^{ème} acompte sur dividende

3,94 €
versé le
29 janvier 2025

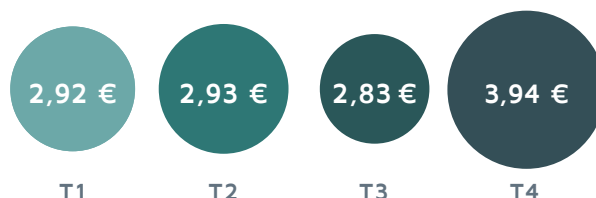
3,18 €
versé le
29 janvier 2024

TOTAL

12,62 €

12,55 €

Évolution du dividende par part en 2024



VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Valeur comptable par part	222,78 €	223,23 €	220,03 €	221,81 €
Valeur de réalisation par part	213,41 €	234,61 €	235,17 €	228,97 €
Valeur de reconstitution par part	244,45 €	266,15 €	268,36 €	257,59 €

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du second semestre 2024, 4 264 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, 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. La clôture du dépôt des candidatures est fixée au 14 mars 2025. 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

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



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