

## EN PLEINE AGRESSION RUSSE CONTRE L'UKRAINE, LA SCPI AFFINITÉS PIERRE INVESTIT À BUDAPEST, CHEZ ORBAN, LE GRAND AMI DE POUTINE

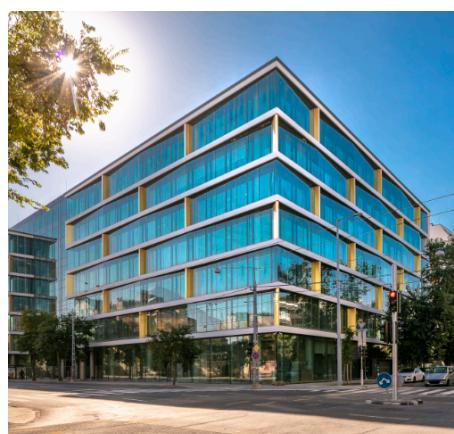
Créée le 30 décembre 2015, la société civile de participation immobilière Affinités Pierre (Groupama) n'avait jusqu'à présent investi qu'en France.

Le 20 avril 2021, elle a réalisé sa première opération étrangère en acquérant un immeuble à Bruxelles pour 52,8 M€.

Le 30 juin 2022, elle a acheté 33,7 M€, un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, au cœur du quartier central d'affaires de Budapest (hors zone euro).



Comme si cela ne suffisait pas, Affinités Pierre a récidivé en novembre 2022, en achetant pour 77,1 M€ un second immeuble de bureaux, au cœur du « Váci Corridor », extension du QCA de Budapest.



Orban est depuis des années le mouton noir de l'Union européenne. Il a utilisé les aides européennes pour enrichir sa famille et ses affidés, priés en contrepartie de

museler les médias. Il a confié à la Russie l'entretien et l'agrandissement de l'unique centrale nucléaire du pays, multiplié les déclarations antisémites, xénophobes, voire carrément racistes, obligé l'université Soros à déménager à Vienne, invité une université chinoise. Certes, Budapest est aux mains de l'opposition, mais pourquoi avoir choisi le pire des pays de l'U.E., qui plus est au moment précis où Poutine, le grand ami d'Orban, a lancé contre l'Ukraine la plus ignoble agression depuis la Seconde Guerre mondiale ?

Serait-ce parce que la Hongrie a ravi la dernière place en Europe à la Bulgarie en matière de **corruption** au classement de Transparency International ?

---

Aux dernières nouvelles (août 2024),  
1.577 m<sup>2</sup> de bureaux à Budapest Szabadzág Square 14  
et 3.133 m<sup>2</sup> à Bruxelles, chaussée d'Ixelles, 4-10-  
attendent preneur depuis plusieurs mois

Au 31 décembre 2024, **le taux de locaux vacants s'élève dangereusement à 7,3 %** dont un entrepôt de 19.857 m<sup>2</sup> à Neuville-en-Ferrain libre depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, trois surfaces de bureaux à Budapest (1.577+1.021+ 284 = 2.882 m<sup>2</sup>) + 2 commerces à Dijon et au Havre (386 m<sup>2</sup>) vacants depuis plus d'un an.  
Pas de nouvelles de Bruxelles.

#### CONSEIL DE SURVEILLANCE (ENTIÈREMENT MASCULIN)

Michel Cattin, Éric Gelpe, Groupama M.I.S.S.O, représentée par Pascal Mayer, Groupama Paris Val de Loire, représentée par Vincent Cousin, Francis Hebert, René Jegat, Soufiane Tenouri et Guillaume Valarcher.

DIRECTEUR GÉNÉRAL  
Jean-François Houdeau

---

#### À propos du [rapport 2024](#)

Houdeau, l'homme qui a investi chez Orban, croit être en mesure de donner des leçons et ne fait que débiter de misérables jugements à l'emporte-pièce : évoquant « le déclenchement du conflit ukrainien en 2022 » — et qui s'appelle en français *l'invasion de l'Ukraine* —, il dénonce ensuite « le dévoiement actuel des piliers de la Ve République » et une « Europe [qui] a montré son incapacité à n'être autre chose qu'un marché de consommateurs, proie de tous les lobbys et idéologies fanatiques » *[sic !]*. Passons sur l'allusion à « un nouveau piège de Thucydide » qui semble viser la tentative des États-Unis de s'opposer à la montée en puissance de la Chine (p. 2).

#### Que devient l'immeuble belge ?

À la page 6, nous trouvons une magnifique photo de l'immeuble acheté à Bruxelles le 20 avril 2021. Que devient-il ? Si nous nous référons au [rapport 2023](#), p. 21, il était à louer. Cependant, il ne figure pas à la même page en 2024 parmi les immeubles en cours de commercialisation. Pourtant, cette année, la case « revenus de Belgique » sur le formulaire de déclaration de revenus envoyé aux porteurs de parts affiche 0. Nous

n'osons imaginer que l'immeuble belge ait été déconsolidé pour ne pas trop grossir la part des locaux inoccupés qui atteint maintenant 7,3 % (p. 19). Il est vrai que l'immeuble belge figure parmi les actifs détenus indirectement et dont, curieusement, les adresses sont tronquées puisque *les rues sont indiquées mais pas les villes* (p. 34) :

ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT					
Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON	SCI CHISINAU	SCI MANILLE
Adresse de l'actif immobilier	23 rue Paul Montrochet	15 rue André Allar	6 rue des Métairies	4/10 Chaussée D'Ixelles et 1-1 A/3-3 A Square du Bastion	35-37 rue des Francs bourgeois
Date d'acquisition	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avril-2021	20-juil-2023

Précisions donc que la SCI Lumen est propriétaire de biens à Lyon, la SCI Varsovie à Marseille, la SCI Wellington à Mantes-la-Jolie, la SCI Chisinau à Bruxelles et la SCI Manille à Paris. Ces trois dernières sont basées 136, rue des Trois-Fontanot à Nanterre, au siège d'Affinités Pierre. Pourquoi le siège, la date de création et le capital de ces SCI filiales d'Affinités Pierre sont-ils omis dans le rapport ?

L'étrange « pépite »

Au demeurant, **la SCI Chisinau-Bruxelles est affligée d'une moins-value de 12,9 MF (sur 54,9), la SCI Lumen de 12,6 ME (sur 41,7) et la SCI Wellington de 1,6 (sur 21,6). Total : 27,1 ME.**

*Aucune explication n'est fournie sur les raisons de ces moins-values. Le marché immobilier à Bruxelles ne passe pas pour déprimé. Il serait intéressant d'enquêter sur les raisons de ces surpaiements.*

Que devient l'entrepôt de Neuville-en-Ferrain ?

Le 30 septembre 2019, Affinités Pierre annonçait fièrement l'acquisition, à proximité de Lille, d'une plateforme logistique de plus de 35.000 m<sup>2</sup> occupée par un locataire inconnu.



Proche de l'agglomération lilloise

Confidentiel

Acquisition, à proximité de Lille,  
d'une plateforme logistique  
de plus de 35 000 m<sup>2</sup>

Investissement <sup>(1)</sup>  
**15,0M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**7,4%**

(Bulletin d'information 2019, 3e trimestre).

Un peu plus tard, le [rapport 2019](#) nous apprenait que la plateforme était située à Neuville-en-Ferrain, 9, rue du Vertuquet, ne couvrait « que » 33.157 m<sup>2</sup> et était louée sur la base de baux d'une durée ferme de 9 années.

Muni de ces renseignements, il n'était pas difficile de découvrir que l'occupant « confidentiel » n'était autre que Grimonprez Transports et Logistique organisation Grimonprez Immobilier (Login), ce dernier ayant rendu les clefs le 29 mars 2024, soit bien avant les neuf ans annoncés. Depuis lors, 19.857 m<sup>2</sup> sur 33.157 sont obstinément

« en cours de commercialisation » mais on se demande comment, puisque, si l'on fait un petit tour sur Google, on ne trouve pas la moindre proposition de location.

Il est vrai que les entrepôts vides ne manquent pas à Neuville-en-Ferrain. Ni les terrains inondables.



#### Classes de hauteur d'eau

<b>Hauteur de submersion</b>	Supérieure à 1 m	
	de 50 cm à 1m	
	de 20 cm à 50 cm	
	Inférieure à 20 cm	

[Les zones inondables à Neuville-en-Ferrain](#)  
La plateforme d'Affinités Pierre se trouve en haut à gauche.

Au premier trimestre 2025,  
une superficie de 2.733 m<sup>2</sup> située à Budapest, Dózsa György út 146-148, a été louée  
à EPTA (équipement de magasins, vitrines frigorifiques...)  
1.201 m<sup>2</sup> de bureaux restent vides à la même adresse  
et 1.577 m<sup>2</sup> place de la Liberté (Szabadság square 14).

L'augmentation de capital de 150 ME lancée en janvier 2024 n'ayant pas atteint son  
objectif a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2027.

La collecte n'a atteint que 11,2 ME au premier trimestre 2025.

Nous espérons fermement qu'après Budapest,  
le géopoliticien diplômé de l'université Bolloré-Valeurs actuelles  
s'intéressera à Bratislava, le fief de Fico,  
l'autre grand ami de Poutine.

Le dividende de fin janvier a été dopé par la vente de deux plateformes logistiques à  
Nantes et Toulouse, mais celui de fin avril a été des plus rataplas.

---

[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)  
<https://www.groupamagan-reim.fr/contact/>