

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°28

2^{ème} semestre 2025

Valable du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

ACTUALITÉS

Lors de l'Assemblée Générale extraordinaire, les porteurs de parts ont suivi les recommandations du Conseil de surveillance et approuvé le projet de conversion de la SCPI **Affinités Pierre** d'une SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Ce changement constitue une évolution favorable puisque le passage au capital variable offre une modalité de sortie maîtrisée par la Société de Gestion, simplifiée dans son exécution et surtout protectrice des intérêts des porteurs de parts via le mécanisme de compensation des retraits propre aux SCPI à capital variable.

Affinités Pierre a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 2,61 € par part au titre du troisième trimestre 2025 et 2,47 € par part au titre du quatrième trimestre 2025, le total distribué au titre de l'année 2025 s'établissant ainsi à 10,08 € par part.

INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2025

NOMBRE DE PARTS

2 931 833 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 773 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

738 821 916 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION⁽²⁾

+ 15 633 072 €

PRIX DE SOUSCRIPTION⁽³⁾

252 €

ENDETTEMENT BANCAIRE⁽⁴⁾

41 596 686 €

LOAN TO VALUE⁽⁵⁾

7,31 %

PERFORMANCE 2025

TD⁽¹⁾

4,00%

PGA⁽¹⁾

4,00%

⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

⁽²⁾ Évolution entre le 1^{er} juillet 2025 et le 31 décembre 2025.

⁽³⁾ Le prix de souscription, stable à 252 € sur l'ensemble de l'année 2025, est ajusté à 225 € à compter du 2 mars 2026.

⁽⁴⁾ Montant total des dettes bancaires de la SCPI et de ses SCI en quote-part de détention du capital.

⁽⁵⁾ Loan to value : Rapport entre l'encours de la dette bancaire (42 M€) et la valeur du patrimoine (571 M€).

CARACTÉRISTIQUES AU 2 MARS 2026

Date d'immatriculation : 30 décembre 2015

Forme juridique : SCPI à capital variable

Visa AMF : n°26-03 en date du 30 janvier 2026

Souscription minimum : 5 parts

Prix de souscription : 225 €

Prime d'émission : 37,5 € pour une valeur nominale de 187,50 €

Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 22,50 € TTC par part

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} mois suivant celui de la souscription des parts

Cession des parts : par ordre de retrait adressé à la Société de Gestion ou en gré à gré

Prix de retrait : 202,50 €

Tout investissement dans une SCPI comporte des risques de perte en capital, de liquidité, de marché, de change, de taux, de durabilité, de variations des revenus distribués, lié à l'effet de levier et à la gestion discrétionnaire.

ACQUISITIONS

Au cours du second semestre 2025, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

CESSIONS



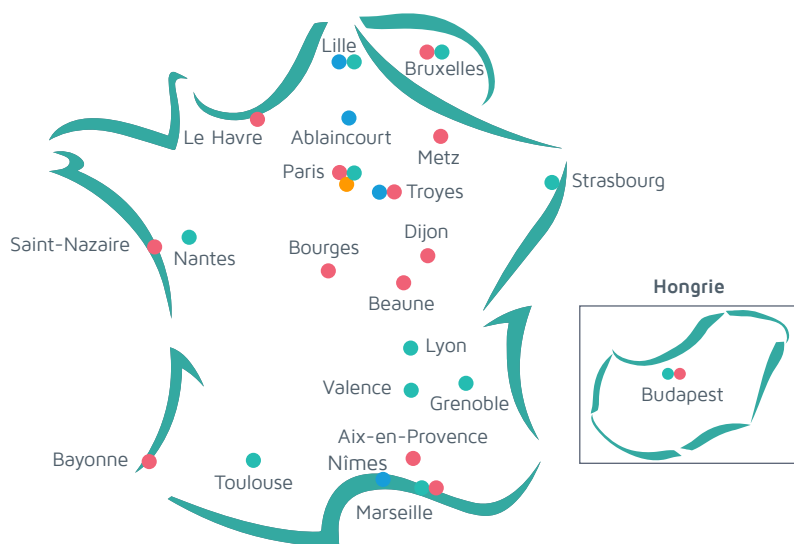
Cession, à Maubeuge - Hautmont, d'un commerce en retail park de plus de 3 300 m²

Cession ⁽¹⁾
6,1 M€

Plus-value ⁽¹⁾
+0,6 M€

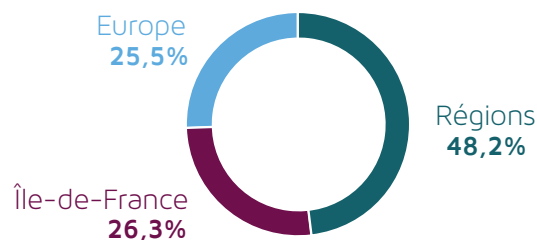
⁽¹⁾ Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

PATRIMOINE

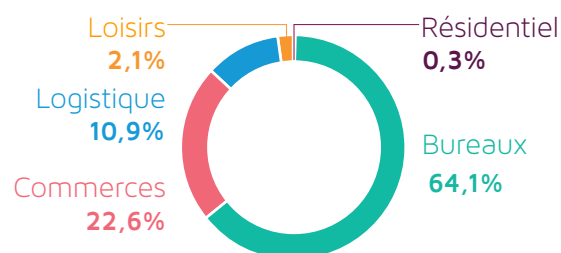


⁽¹⁾ Prix d'achat à terminaison

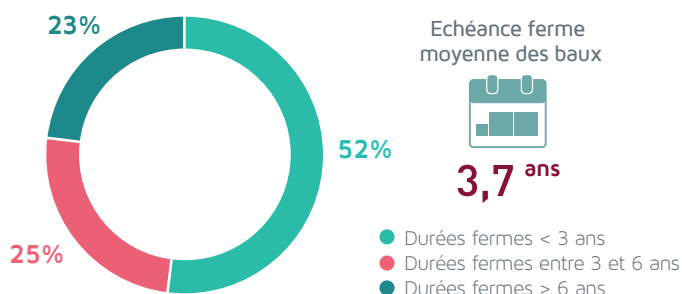
Répartition géographique ⁽¹⁾



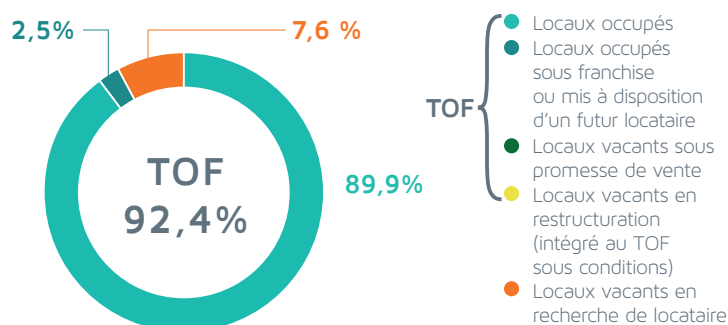
Répartition typologique ⁽¹⁾



BAUX



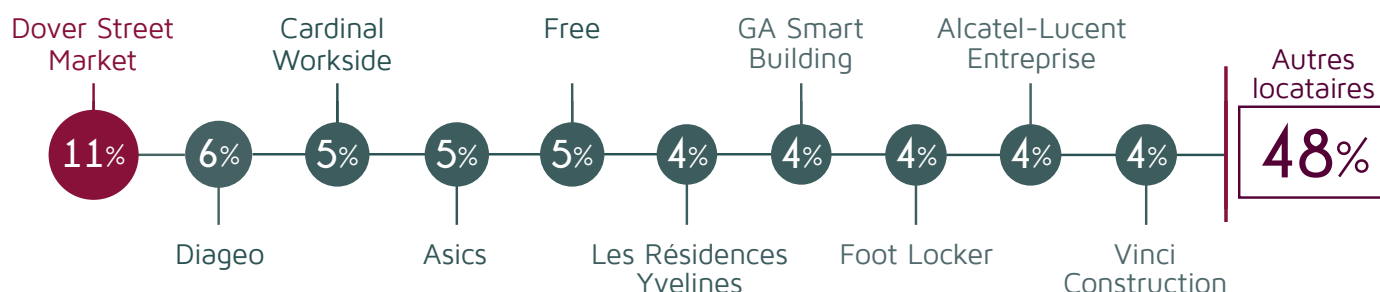
OCCUPATION





AFFINITÉS PIERRE

RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



GESTION LOCATIVE

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	2120 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux / Commerce	1 325 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 66 rue de Rivoli	Commerce	977 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
Paris 32 rue du Four	Commerce	162 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Commerce	128 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 77 rue de Rennes	Commerce	46 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Budapest Szabadság Square 14	Egon Zehnder International	414 m ²	2 juillet 2025

Contentieux

Le 23 septembre 2025, la SCI Lumen Confluence, filiale de la SCPI **Affinités Pierre**, a été assignée en référé d'heure à heure devant le Tribunal judiciaire de Lyon, à la demande de Cardinal Promotion, en vue de la désignation d'un expert judiciaire concernant les désordres affectant l'immeuble « Le Lumen », situé au 60 quai Perrache, Lyon 2e.

Par ordonnance du 7 octobre 2025, un expert judiciaire a été désigné pour constater et qualifier les désordres, en identifier l'origine, déterminer les responsabilités, proposer les travaux nécessaires et évaluer les préjudices.

Gros travaux

Les équipes de gestion ont initié fin 2025 un projet de redéveloppement du site logistique de Neuville-en-Ferrain.

Affinités Pierre n'a pas été concernée par des congés sur la période.

REVENUS LOCATIFS



Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

Année 2025 : 34,8 M€



SCPI
AFFINITÉS PIERRE

DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2025	Exercice 2024
1 ^{er} acompte sur dividende	2,44 € versé le 28 avril 2025	2,92 € versé le 29 avril 2024
2 ^{ème} acompte sur dividende	2,56 € versé le 29 juillet 2025	2,93 € versé le 29 juillet 2024
3 ^{ème} acompte sur dividende	2,61 € versé le 29 octobre 2025	2,83 € versé le 29 octobre 2024
4 ^{ème} acompte sur dividende	2,47 € versé le 30 janvier 2026	3,94 € versé le 29 janvier 2025
TOTAL	10,08 €	12,62 €

Évolution du dividende par part en 2025



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

A la suite de la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 janvier 2026, laquelle s'est régulièrement réunie et a atteint le quorum requis (59%), l'ensemble des résolutions présentées a obtenu les votes favorables (plus de 99,5% des voix exprimées). Les résolutions portaient sur la prise en compte de l'évolution du cadre réglementaire entourant la gestion des SCPI, la répercussion dans la documentation de l'actualité de la Société de Gestion, et enfin visaient à acter la conversion de la SCPI **Affinités Pierre** en SCPI à capital variable.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers (AMF) a émis en date du 30 janvier 2026 un avis favorable en délivrant le nouveau visa n°26-03, entérinant définitivement ces modifications dans la documentation de la SCPI **Affinités Pierre**.

VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Valeur Comptable ⁽¹⁾ par part	223,20 €	224,23 €	222,78 €	223,23 €
Valeur de réalisation ⁽¹⁾ par part	197,94 €	200,58 €	213,41 €	234,61 €
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ par part	228,26 €	230,56 €	244,45 €	266,15 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	252 €	252 €	250 €	250 €

⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du second semestre 2025, 3 082 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

Affinités Pierre a procédé à la clôture anticipée de sa 6^{ème} augmentation de capital le 7 janvier 2026, après avoir collecté près de 74 M€ sur l'enveloppe de 150 M€ initialement prévue.

Désormais en capital variable, **Affinités Pierre** sera disponible à la souscription à compter du 2 mars 2026, à un prix de souscription de 225 €, en adéquation avec la valeur du patrimoine expertisé au 31 décembre 2025.

Les retraits seront exécutés par la Société de Gestion à un prix de retrait⁽¹⁾ unitaire fixé à 202,50 € dans la limite des souscriptions réalisées mensuellement.

⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

CHANGEMENT D'ADRESSE

Le siège social de **Groupama Gan REIM** change d'adresse à compter du 9 février 2026. Nous vous prions d'adresser toutes vos futures correspondances à **Groupama Gan REIM - 8 rue Bellini, 75016 Paris, à l'attention du service de Gestion des Associés** ou par courriel à contact@groupamaganreim.fr.

Groupama Gan
REIM

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UNE SCPI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

Risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi

B

Risque de liquidité lié à l'absence de cotation des parts de SCPI, leur revente n'étant pas garantie par la société de gestion mais dépendant de l'existence d'une contrepartie, et à une durée de placement minimum recommandée de 8 années.

C

Risque de marché lié à la variation des marchés immobiliers (niveau des loyers, expertise des actifs, demande locative...) et plus globalement à la conjoncture économique.

D

Risque lié à l'effet de levier en cas de recours à l'endettement et en cas d'évolution défavorable des marchés immobiliers

E

Risque de variation des revenus distribués lié à son évolution à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles.

F

Risque lié à la gestion discrétionnaire qui repose sur l'anticipation incertaine de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles.

G

Risque de change dans l'hypothèse d'investissements en devises étrangères et malgré une couverture éventuelle des fluctuations des taux de changes à la baisse.

H

Risque de taux en cas de recours à l'endettement à taux variable et malgré une couverture éventuelle des fluctuations des taux variables à la hausse

I

Risque en matière de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.

DEFINITIONS

Taux de Distribution (TD): Le Taux de Distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Performance Globale Annuelle (PGA): La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du Taux de Distribution de l'année N et la variation :

- du prix de souscription entre le 1^{er} janvier N et N+1 pour les SCPI à capital variable;
- du prix de part acquéreur moyen N-1 et celui en N pour les SCPI à capital fixe.

Valeur Comptable: La valeur comptable représente le coût d'acquisition des immeubles diminué des immobilisations en cours et des provisions pour gros entretien et augmentée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

Valeur de Réalisation: La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Cette valeur de marché repose sur l'expertise externe et indépendante réalisée sur le patrimoine à la date de clôture.

Valeur de Reconstitution: La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice. Ces frais sont estimés sur la base de la fiscalité applicable à la fin de l'exercice selon la durée de vie de l'actif, sa localisation et les modalités de détention par la SCPI.

Prix de Souscription: Le prix de souscription est fixé périodiquement sur la base de la valeur de reconstitution. Conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de plus de 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Dans la pratique, les Sociétés de Gestion ajustent le prix de part des SCPI lorsque celui-ci se retrouve à + ou - 10% de la valeur de reconstitution.

Prix de Retrait: Le prix de retrait, en application du mécanisme de compensation des parts au sein d'une SCPI à capital variable, est fixé par la Société de Gestion et correspond au prix auquel cette dernière exécute les retraits des porteurs de parts dans la limite des souscriptions observées sur la période de compensation (fixée à 1 mois). La réglementation impose un plafond dans sa détermination, à savoir le prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : les performances passées présentées dans ce document ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Elles peuvent fluctuer et ne sont pas garanties dans la durée. 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 Paris 808 252 506
Siège social : 8 rue Bellini - 75016 Paris