

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 1<sup>er</sup> trimestre 2026



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

Au 31 décembre 2025, la SCPI **Affinités Pierre** affichait un résultat net de 28 057 349 €, qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des associés.

Le 7 janvier 2026, la SCPI **Affinités Pierre** a clôturé sa sixième augmentation de capital, après avoir collecté près de 74 M€ sur une enveloppe initiale de 150 M€.

À compter du 2 mars 2026, la SCPI est passée à capital variable, conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 janvier 2026. Le prix de souscription s'établit à 225 € par part tandis que les retraits s'opèrent sur une valeur de 202,50 €.

Par ailleurs, un premier acompte sur dividende de 2,46 € par part a été versé le 29 avril 2026.

### INDICATEURS CLÉS

au 31 mars 2026

NOMBRE DE PARTS

2 933 295 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 840 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

659 991 375 €

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

- 78 830 541 €

CAPITAUX COLLECTÉS

1 386 693 €

PRIX DE SOUSCRIPTION<sup>(3)</sup>

225 €

ENDETTEMENT BANCAIRE<sup>(4)</sup>

41 596 686 €

LOAN TO VALUE<sup>(5)</sup>

7,28 %

### PERFORMANCE 2025



<sup>(1)</sup> Voir la section Définitions en fin de document.

<sup>(2)</sup> Évolution entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et 31 mars 2026.

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

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

<sup>(5)</sup> 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** : 25 € pour une valeur nominale de 200 €

**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 22,50 € 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** : 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.

Groupama Gan

**REIM**

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

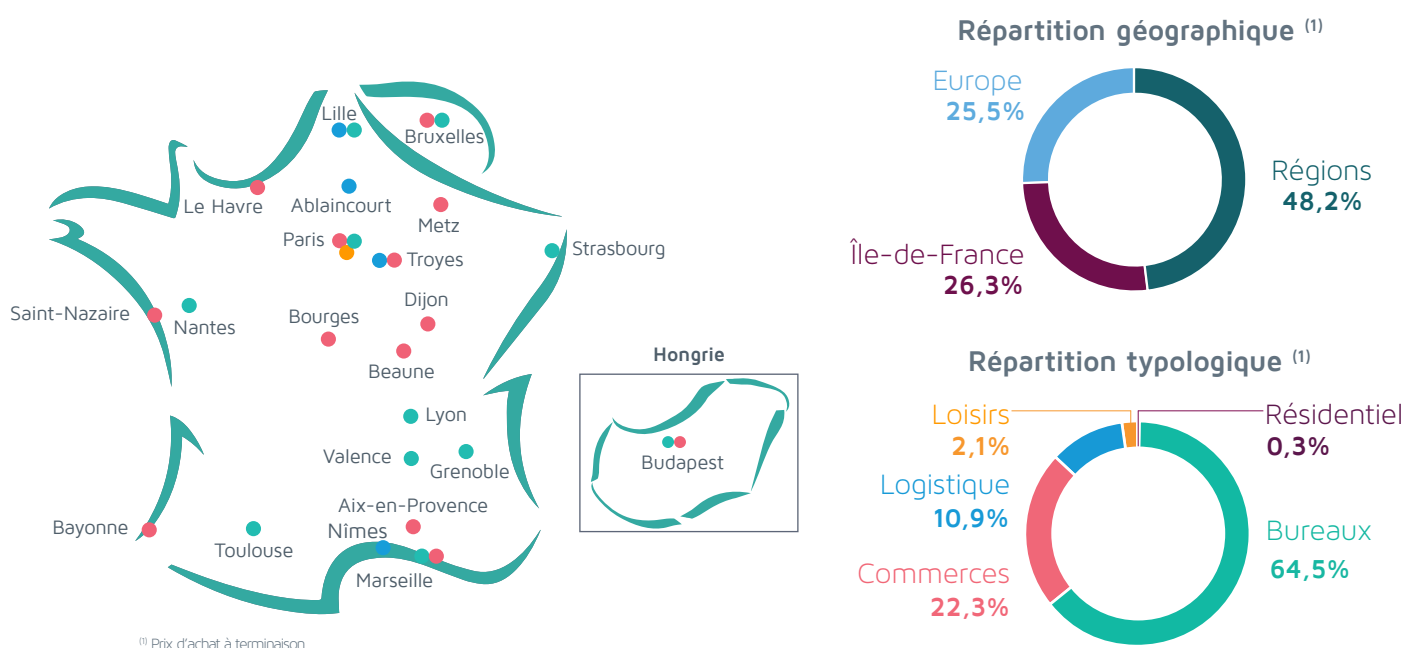
## ACQUISITIONS

Au cours du premier trimestre 2026, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

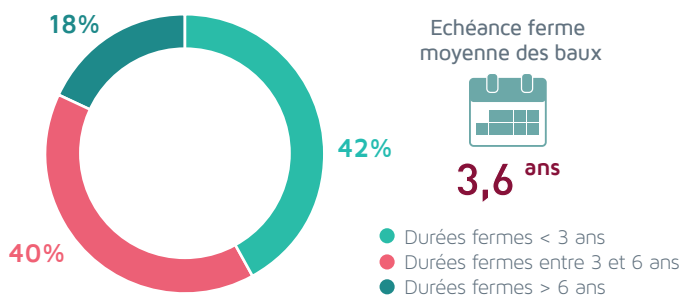
## CESSIONS

Au cours du premier trimestre 2026, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

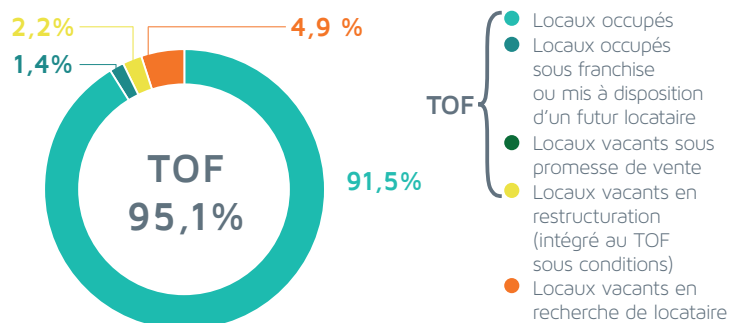
## PATRIMOINE



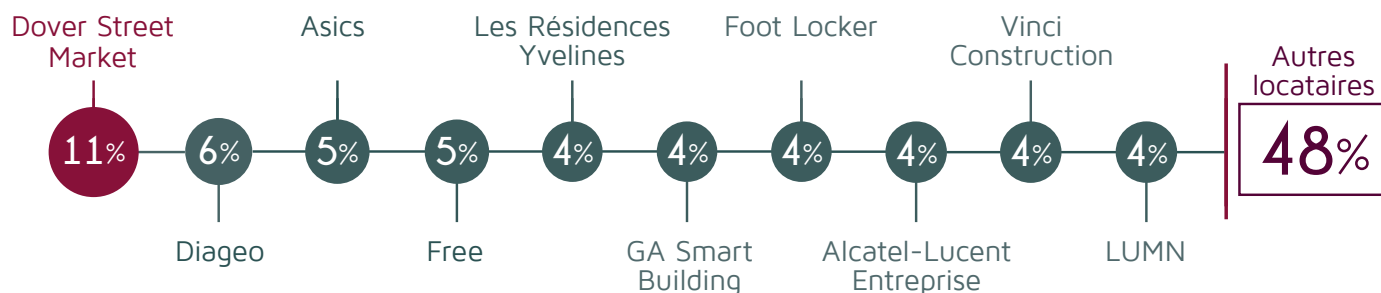
## BAUX



## OCCUPATION



# RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

### Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Lyon 60 Quai Perrache	Cardinal Workside	5 852 m <sup>2</sup>	27 février 2026
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	IKKS	70 m <sup>2</sup>	26 mars 2026

### Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	2 120 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux / Commerce	1 325 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 66 rue de Rivoli	Commerce	977 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
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
Paris 32 rue du Four	Commerce	162 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Commerce	128 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 77 rue de Rennes	Commerce	46 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires

### Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Lyon 60 Quai Perrache	LUMN	5 852 m <sup>2</sup>	27 février 2026
Metz 34 rue des Clercs	Armand Thiery	209 m <sup>2</sup>	1 <sup>er</sup> février 2026

### Contentieux

L'expertise judiciaire portant sur l'actif de bureaux détenu par la SCI Lumen Confluence, filiale de la SCPI **Affinités Pierre**, se poursuit sur le premier trimestre 2026.

En parallèle, le locataire Cardinal Workside, affilié au promoteur de l'actif Cardinal Promotion, a quitté les locaux en date du 26 février 2026. Un nouveau bail est signé en date du 27 février avec LUMN, qui poursuivra les prestations de coworking sur le site.

### Gros travaux

Les équipes de gestion poursuivent les études en vue d'un redéveloppement du site au départ du locataire résiduel (mi 2027) sur le site logistique de Neuville-en-Ferrain.

## REVENUS LOCATIFS



Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2026	Exercice 2025
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	<b>2,46 €</b> versé le 29 avril 2026	<b>2,44 €</b> versé le 28 avril 2025
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin juillet 2026	<b>2,56 €</b> versé le 29 juillet 2025
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin octobre 2026	<b>2,61 €</b> versé le 29 octobre 2025
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin janvier 2027	<b>2,47 €</b> versé le 30 janvier 2026
<b>TOTAL</b>	<b>2,46 €</b>	<b>10,08 €</b>

Évolution du dividende par part en 2026



## VALEURS DE RÉFÉRENCE

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

<sup>(1)</sup> Voir la section Définitions en fin de document.

## FISCALITÉ

Au cours du mois avril, Groupama Gan REIM vous a adressé l'ensemble des éléments afférents à **Affinités Pierre** nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus de l'exercice 2025. Si vous êtes concernés par l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), le montant à considérer pour compléter votre déclaration de revenus 2025 s'établit à 165,11 € (pour les associés résidents) et 132,03 € (pour les associés non résidents).

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier trimestre 2026 :

(i) 5 934 parts ont été créées, (ii) 4 472 parts ont été retirées, (iii) 40 parts ont été échangées en gré à gré.

Ainsi, la collecte brute sur le trimestre s'est établie à 1 386 693 €, et la collecte nette à 481 113 €.

Suite à une remarque du commissaire aux comptes de la SCPI **Affinités Pierre**, la valeur nominale de la part est maintenue à 200 € (contre 187,50 € affiché dans le précédent bulletin), et la prime d'émission est ajustée en conséquence (soit 25 € contre 37,50 €) afin de conserver le prix de part à 225 € à compter du 2 mars. La baisse de la valeur nominale de la part à 187,50 € sera entérinée à l'issue de l'Assemblée Générale prévue le 10 juin 2026.

Il est à noter que cet ajustement est temporaire et relève strictement de formalités juridiques, les porteurs qui souscrivent à ce jour le font bien à un prix de part de 225 €, et le prix de retrait<sup>(1)</sup> est toujours à 202,50 €.

<sup>(1)</sup> Voir la section Définitions en fin de document.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Mixte des associés de la SCPI **Affinités Pierre** se déroulera le mercredi 10 juin 2026 à l'adresse suivante : 8 rue de Bellini 75016 Paris. Les associés appelés à voter se verront adresser, par voie postale ou digitale, une convocation comportant un bulletin de vote leur permettant d'exprimer leurs choix soit par courrier postal à l'aide de l'enveloppe T jointe soit par voie digitale via le lien indiqué sur chaque bulletin de vote.

# 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 1er 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 1er 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](http://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](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 Paris 808 252 506  
Siège social : 8 rue Bellini - 75016 Paris