Téléchargé depuis www.sepi-lab.com

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 3ème trimestre 2026

Affinités Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama GAN REIM

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

# ACTUALITÉS

Au cours du troisième trimestre 2026, **Affinités Pierre** a réalisé deux acquisitions, respectivement en Espagne et en Pologne:

- le 10 juillet 2026, pour un montant de 20 M€, un entrepôt commercial composé de deux bâtiments en périphérie de Séville et loué à une filiale du groupe Adéo sur la base d'un bail de 40 ans dont 10 ans fermes.
- le 31 juillet 2026, pour un montant de 26,6 M€, une plateforme de messagerie neuve, située à Stryków (Łódź) et louée à une filiale du groupe La Poste sur la base d'un bail disposant d'une durée ferme de 9 années au jour de l'acquisition.

**Affinités Pierre** a versé trois acomptes sur dividende : 2,46 € par part au titre du premier trimestre 2026, 2,50 € par part au titre du deuxième trimestre et 2,40 € par part au titre du troisième trimestre, le total distribué à date s'établissant ainsi à 7,36 € par part.

# INDICATEURS CLÉS

au 30 septembre 2026

**NOMBRE DE PARTS**
2 933 295 parts

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**
11 883 associés

**CAPITAL SOCIAL**
760 000 €

**CAPITALISATION**
659 991 375 €

**ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION[2]**
0 €

**CAPITAUX COLLECTÉS**
3 056 625 €

**PRIX DE SOUSCRIPTION[3]**
225 €

**ENDETTEMENT BANCAIRE[4]**
53 218 400 €

**LOAN TO VALUE[5]**
8,80 %

# PERFORMANCE 2025







(1) Voir la section Définitions en fin de document.
(2) Évolution entre le 1er juillet et le 30 septembre 2026.
(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 (53 M€) et la valeur du patrimoine (605 M€).

# CARACTÉRISTIQUES

**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 187,5 €
**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 22,50 € TTC par part
**Délai de jouissance** : 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription des parts
**Cession des parts** : par ordre de retrait adressé à la Société de Gestion ou de 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.**

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

# ACQUISITIONS

SÉVILLE




OBRAMAT

Acquisition, à Séville, d'un entrepôt commercial (13 188 m²)

| Investissement [1] | Rendement locatif [1] |
|---|---|
| 20M€ | 6,10% |

LODZ



dpd

Acquisition, à Lodz, d'une plateforme de messagerie (18 040 m²)

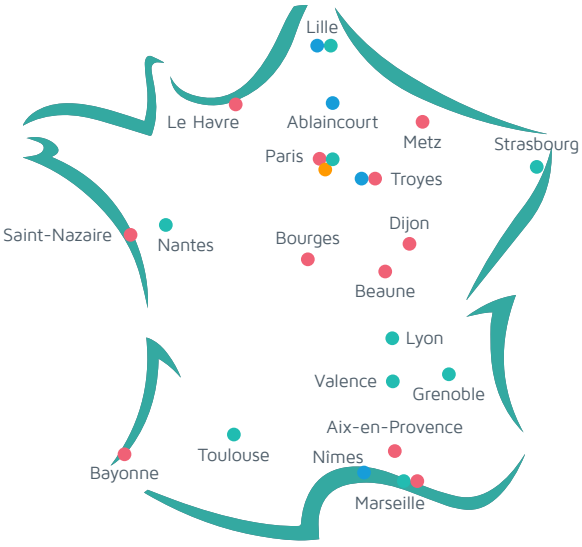
| Investissement [1] | Rendement locatif [1] |
|---|---|
| 26,6M€ | « Confidentiel » |

[1] 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

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

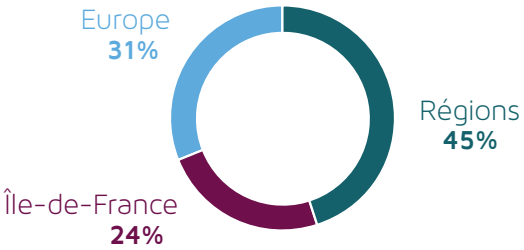
# PATRIMOINE



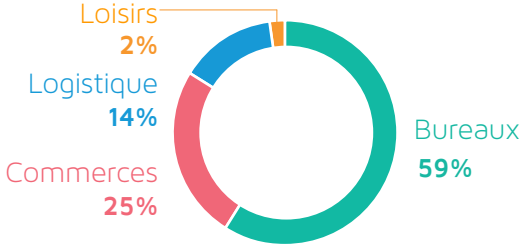




**Répartition géographique** [1]



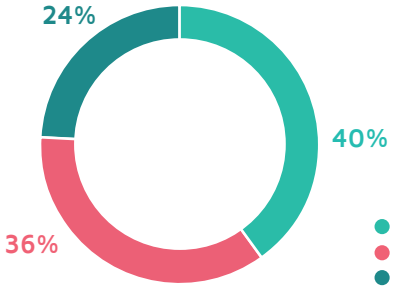

**Répartition typologique** [1]




[1] Prix d'achat à terminaison

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

# BAUX

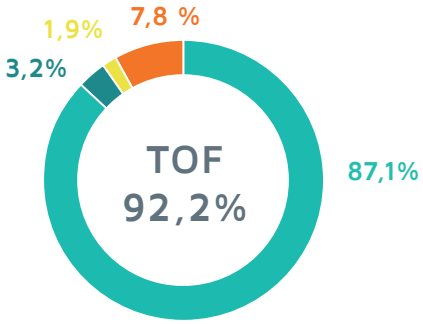



Echéance ferme moyenne des baux

**4,0 ans**

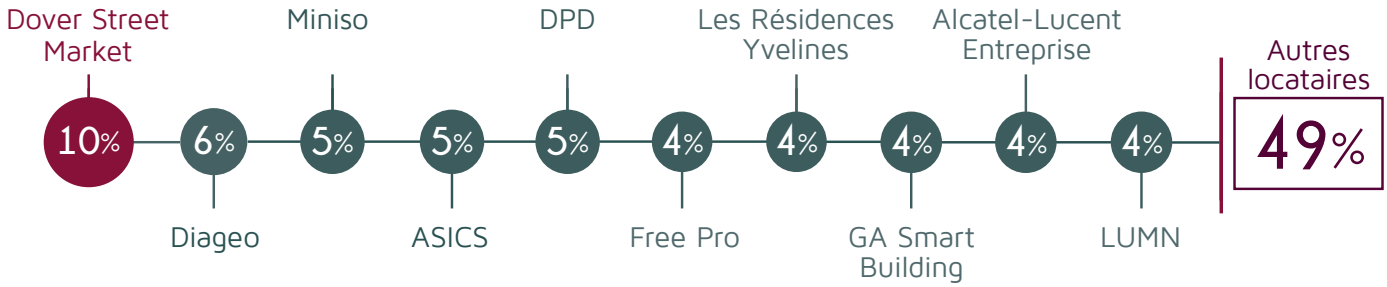
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

# 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 de sortie |
|---|---|---|---|
| Budapest<br>Szabadság Square 14 | Jones Lang LaSalle Kft | 611 m² | 31 juillet 2026 |
| Metz<br>34 rue des Clercs | Kids en Scène | 131 m² | 14 juillet 2026 |

## Surfaces en cours de commercialisation

| Adresse | Typologie | Surface | Commentaires |
|---|---|---|---|
| Grenoble<br>8 rue du Vercors | Bureaux | 5 214 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Budapest<br>Szabadság Square 14 | Bureaux / Commerce | 2 067 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Villeneuve d'Ascq<br>21-31 rue Heracles | Bureaux | 1 820 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Budapest<br>1134 Budapest, Dózsa György út 146-148 | Bureaux / Commerce | 1 325 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Dijon<br>61 rue du Bourg | Commerce | 199 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Le Havre<br>34-36 avenue René Coty | Commerce | 187 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Metz<br>34 rue des Clercs | Commerce | 131 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Paris<br>77 rue de Rennes | Commerce | 46 m² | Discussions en cours avec des candidats locataires |

## Commercialisation et renouvellement

| Adresse | Locataire | Surface | Date d'entrée |
|---|---|---|---|
| Paris<br>66 rue de Rivoli | Miniso | 1 173 m² | 1er août 2026 |
| Grenoble<br>8 rue du Vercors | Stellaria | 817 m² | 15 septembre 2026 |
| Illkirch / ZAC du Parc d'Innovation<br>Rue Tobias Stimme | SYS II | 802 m² | 23 juillet 2026 |
| Budapest<br>Szabadság Square 14 | IO Partners | 624 m² | 1er août 2026 |
| Aix en Provence<br>1-3 place Chapeliers | Sezane | 128 m² | 30 septembre 2026 |
| Aix en Provence<br>1-3 place Chapeliers | My Jewellery France | 70 m² | 15 septembre 2026 |



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

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

## 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 troisième trimestre 2026.

## Gros travaux

| Adresse | Typologie | Surface | Commentaires |
|---|---|---|---|
| Neuville -en - Ferrain (Tourcoing)<br>9 rue du Vertuquet | Logistique | 33 157 m² | Étude en cours pour un redéveloppement du site |

# REVENUS LOCATIFS

| T1 2026 | T2 2026 | T3 2026 |
|---|---|---|
| 8,9 M€ | 8,6 M€ | 8,2 M€ |

# DISTRIBUTION

| *Dividende par part en pleine jouissance* | Exercice 2026 | Exercice 2025 |
|---|---|---|
| 1er acompte sur dividende | **2,46 €** versé le 29 avril 2026 | **2,44 €** versé le 28 avril 2025 |
| 2ème acompte sur dividende | **2,50 €** versé le 30 juillet 2026 | **2,56 €** versé le 29 juillet 2025 |
| 3ème acompte sur dividende | **2,40 €** versé le 28 octobre 2026 | **2,61 €** versé le 29 octobre 2025 |
| 4ème acompte sur dividende | **-** paiement fin janvier 2027 | **2,47 €** versé le 30 janvier 2026 |
| **TOTAL** | **7,36 €** | **10,08 €** |

Évolution du dividende par part en 2026




# VALEURS DE RÉFÉRENCE

| | 30 juin 2026 | 31 décembre 2025 | 31 décembre 2024 | 31 décembre 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Valeur Comptable[1] par part | **223,27 €** | **223,20 €** | **224,23 €** | **222,78 €** |
| Valeur de réalisation[1] par part | **193,91 €** | **197,94 €** | **200,58 €** | **213,41 €** |
| Valeur de reconstitution[1] par part | **224,24 €** | **228,26 €** | **230,56 €** | **244,45 €** |
| Prix de souscription[1] | **225 €** | **252 €** | **252 €** | **250 €** |

[1] Voir la section Définitions en fin de document.

# MARCHÉ DES PARTS

Au cours du troisième trimestre 2026 :

(i) 13 585 parts ont été crées, (ii) 13 585 parts ont été retirées, (iii) aucune part n'a été échangée de gré à gré.

Au 30 septembre 2026, le carnet d'ordres de retrait est composé de 8 600 parts en attente (soit 0,3% des parts en circulation).

SCPI
AFFINITÉS PIERRE

# 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.

Groupama
GAN REIM

AFFINITÉS PIERRE

**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

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