

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°27

1^{er} semestre 2025

Valable du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

ACTUALITÉS

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SCPI **Affinités Pierre** au cours du premier semestre 2025 dans l'attente de concrétiser, au cours du troisième trimestre et dans de meilleures conditions, des transactions référentes de par la qualité des actifs, leurs états locatifs et leurs rendements associés.

Le 20 janvier 2025, **Affinités Pierre** a constaté l'achèvement de l'ensemble immobilier de bureaux à Grenoble, acquis en VEFA en décembre 2022, et couvert par une garantie locative de 15 mois.

Affinités Pierre a versé deux acomptes sur dividendes : 2,44 € par part au titre du premier trimestre 2025 et 2,56 € par part au titre du deuxième trimestre 2025, le total distribué au titre du premier semestre 2025 s'établissant ainsi à 5,00 € par part.

Une expertise du patrimoine de la SCPI **Affinités Pierre** a été réalisée au 30 juin 2025. Cette actualisation de la valeur des actifs n'a aucun impact sur le prix de la part, qui se maintient à 252 €.

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2025

NOMBRE DE PARTS

2 869 797 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 424 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

723 188 844 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION⁽²⁾

+ 20 684 412 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

252 €

ENDETTEMENT BANCAIRE⁽³⁾

44 860 405 €

LOAN TO VALUE⁽⁴⁾

7,68 %

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 premier semestre 2025, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 20 684 412 €, représentant 82 081 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} janvier 2025 et le 30 juin 2025

⁽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 (584 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.

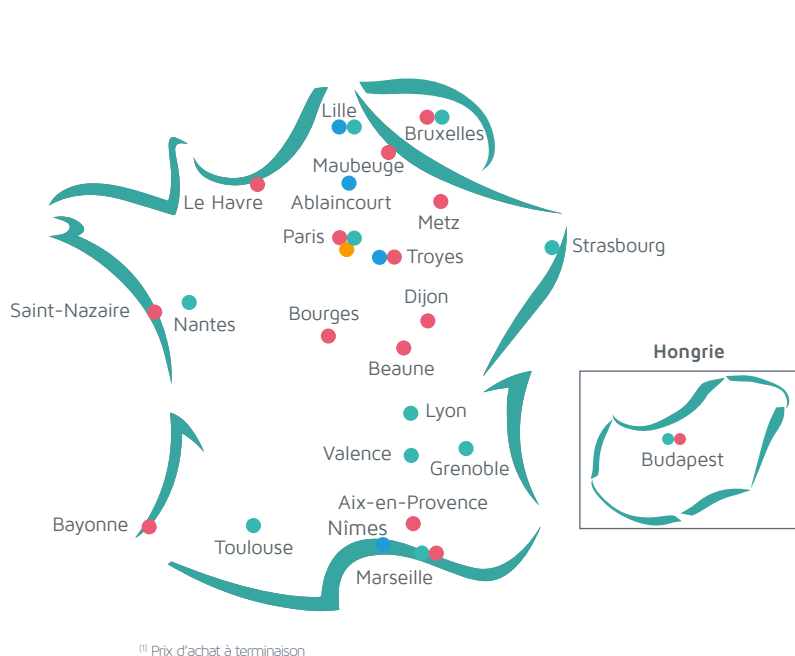
ACQUISITIONS

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

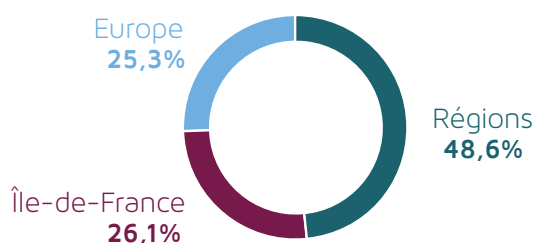
CESSIONS

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

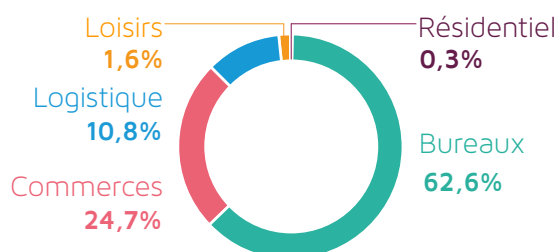
PATRIMOINE



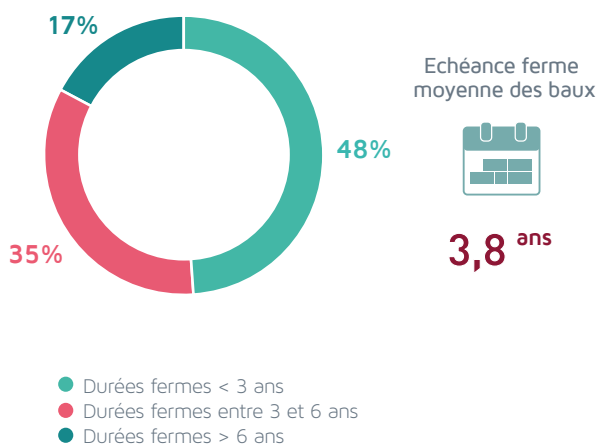
Répartition géographique ⁽¹⁾



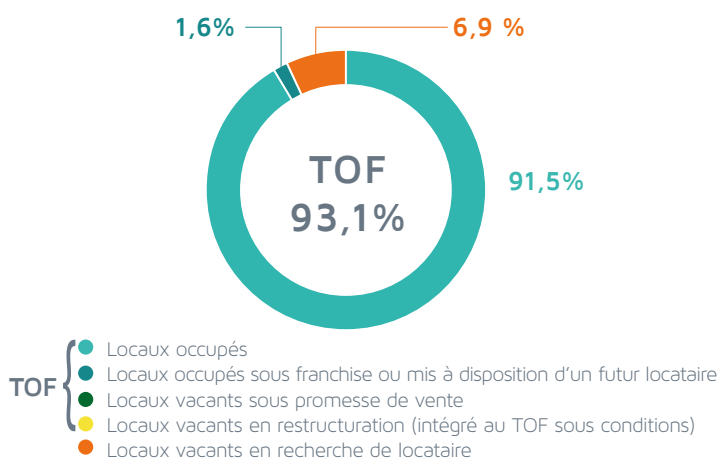
Répartition typologique ⁽¹⁾



BAUX

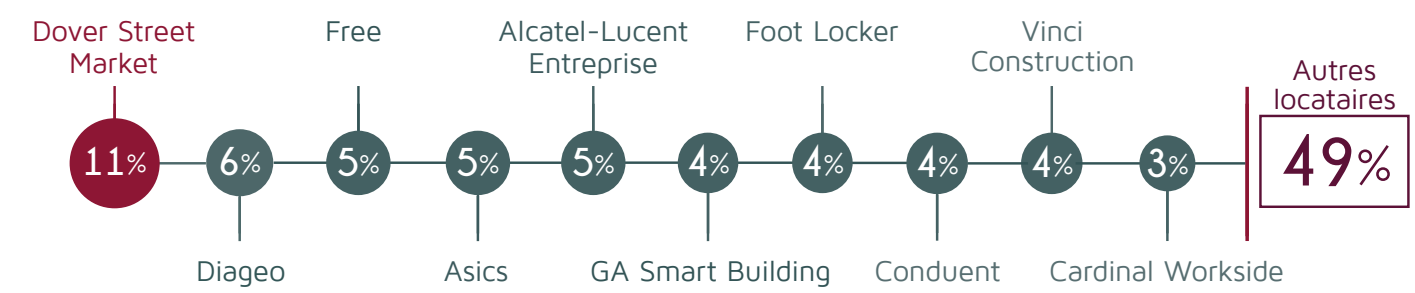


OCCUPATION



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



GESTION LOCATIVE

Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date
Budapest Szabadság Square 14	LSGI	277 m²	30 juin 2025
Budapest Szabadság Square 14	Decor Floor	221 m²	30 avril 2025
Paris 32 rue du Four	IKKS	162 m²	14 janvier 2025
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Le Coq Sportif	128 m²	6 juin 2025
Paris 77 rue de Rennes	Soraff	46 m²	31 mars 2025

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Neuville-en-Ferrain 9 rue du Vertuquet	Logistique	19 857 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	2 075 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux	1 021 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Commerce	284 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	199 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 32 rue du Four	Commerce	162 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Commerce	128 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 77 rue de Rennes	Commerce	46 m²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	EPTA	2 733 m²	3 février 2025
Lyon 10-10 bis Cours de Verdun Rambaud	Thuasne	948 m²	11 février 2025

Affinités Pierre n’a pas été concernée par les évènements suivants : Contentieux / Gros travaux. Il est à préciser que la SCPI Affinités Pierre a reçu, en date du 10 juin 2025, une notification de l’administrateur judiciaire dans le cadre de la procédure de redressement judiciaire de la société Le Coq Sportif, locataire de notre actif situé à Aix-en-Provence, nous informant de la résiliation du bail.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

REVENUS LOCATIFS



Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

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	- paiement fin octobre 2025	2,83 € versé le 29 octobre 2024
4 ^{ème} acompte sur dividende	- paiement fin janvier 2026	3,94 € versé le 29 janvier 2025
TOTAL	5,00 €	12,62 €

Évolution du dividende par part en 2025



VALEURS DE RÉFÉRENCE

	30 juin 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Valeur comptable par part	223,14 €	224,23 €	222,78 €	223,23 €
Valeur de réalisation par part	200,30 €	200,58 €	213,41 €	234,61 €
Valeur de reconstitution par part	229,63 €	230,56 €	244,45 €	266,15 €

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier semestre 2025, 1 870 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés a décidé d'approuver l'ensemble des résolutions proposées en ce inclus celle relative à l'approbation des comptes annuels 2024 d'**Affinités Pierre**.



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