

AFFINITES PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
au capital social statutaire maximum de 1 000 000 000 euros
Siège social : 136 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre
817 504 988 RCS Nanterre

ASSEMBLEE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JANVIER 2026

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Cher(e)s Associé(e)s,

Conformément à nos missions et dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire convoquée le 8 janvier 2026, nous vous présentons le présent rapport relatif à la proposition de transformation de la SCPI Affinités Pierre en SCPI à capital variable.

I. OBJET DE L'ASSEMBLÉE

Votre Conseil de Surveillance a été informé par la Société de Gestion de la nécessité d'adapter la structure du fonds afin de répondre à l'évolution naturelle de la SCPI, arrivée à maturité après dix années d'existence et forte de plus de 11 500 associés. A cet égard, la Société de Gestion a d'ores et déjà communiqué sur l'arrêt de la 6ème augmentation de capital, effective à compter du 7 janvier 2026 au soir. La réouverture des souscriptions s'opérera sous réserve de votre approbation du projet de texte des résolutions ainsi que de l'obtention du nouveau visa auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Par ailleurs, le cadre réglementaire entourant la gestion des SCPI a évalué sur l'impulsion de l'AMF avec comme objectifs de simplifier et intensifier les exercices d'expertises du patrimoine et de détermination des valeurs de parts, aligner le périmètre d'investissement des SCPI avec les ambitions nationales de décarbonation de nos activités et enfin assurer une communication plus transparente quant aux risques associés à l'investissement en SCPI.

Votre Conseil de Surveillance vous partage ci-après son analyse motivant les décisions à prendre à l'occasion de la prochaine assemblée.

II. PASSAGE D'UNE SCPI A CAPITAL FIXE A CAPITAL VARIABLE

Pourquoi avoir opté pour une SCPI à capital fixe initialement ?

Grâce à sa structure singulière, notre SCPI a bénéficié d'un contexte favorable pour assurer un développement pérenne et concentrer ses ressources sur la constitution d'un patrimoine solidement ancré conformément à la politique d'investissement partagée depuis le premier jour. Les résultats passés parlent d'eux-mêmes comme en atteste la qualité des lignes composant le portefeuille, et la discipline appliquée à respecter les objectifs de distribution, soit entre 4 et 5% annuellement. Le choix de reproduire ce modèle sur la nouvelle SCPI de la gamme (Attrait Pierre) confirme le bienfondé de l'approche pour un fonds dans sa première phase de croissance.

Pourquoi le fonctionnement en capital fixe n'est plus adapté ?

La SCPI Affinités Pierre a atteint une taille significative et son patrimoine se stabilise. Nous sommes ainsi un nombre croissant de porteurs de parts à approcher de la durée d'investissement recommandée (8 ans) et susceptibles à l'avenir de céder nos parts. Or les solutions actuelles de liquidité permises par ce statut se révèlent insuffisantes voire destructrices de valeur. Plus spécifiquement, en ce qui concerne le marché secondaire, nous faisons le constat que les pratiques de place dans la grande majorité des cas (i) déstabilisent la SCPI dans sa capacité à continuer à collecter et investir sur les marchés immobiliers, et (ii) offrent une liquidité très relative aux cédants, avec des délais importants pour exécuter des ordres à des prix significativement inférieurs à la valeur de la part.

Les changements apportés par le fonctionnement à capital variable

En introduisant une clause de variabilité du capital, la Société de Gestion se dote de la capacité d'exécuter les rachats de parts à la condition qu'elle perçoive dans le même temps des souscriptions d'un montant à minima équivalent. Ce mécanisme de compensation des retraits comporte de nombreux avantages pour le porteur cherchant à céder ses parts :

- Rapidité d'exécution : les retraits sont compensés par les nouvelles souscriptions, ce qui améliore la liquidité du produit,
- Sortie maîtrisée : la valeur de sortie est définie par la Société de Gestion et reposera sur le prix de souscription diminué de la commission de souscription TTC (10%),
- Absence de frais : Aucune fiscalité sur le flux ni commission de cession appliquée par la Société de Gestion.

Ce qui ne change pas

Votre Conseil de Surveillance veillera tout particulièrement au respect des principes fondateurs suivi par notre SCPI depuis l'origine, à savoir :

- L'investissement dans des actifs immobiliers capables de générer des revenus pérennes en raison de la qualité des locataires, cessibles par leur qualité intrinsèque de conception et par leur emplacement stratégique et disposant si possible de certifications environnementales,
- La constitution d'un patrimoine diversifié tant sur le plan sectoriel (en particulier sur le triptyque Bureaux, Commerces et Logistiques) que géographique (à Paris et au sein des métropoles régionales et internationales),
- Une démarche opportuniste à l'investissement comme à l'arbitrage, et une optique de valorisation à long terme du patrimoine détenu.

A propos de la liquidité des parts, il est important de noter que toutes les modalités de sortie historiquement à disposition des SCPI à capital fixe (vente en gré à gré, fonds de remboursement et marché secondaire) sont conservées en capital variable. La Note d'Information prévoit notamment la suspension temporaire de la variabilité du capital, ouvrant la voie à la mise en place d'un marché secondaire s'il se révèle être l'option la plus adaptée à un instant donné.

Ce changement de structure ne remettra pas en cause la maîtrise de la collecte, car les porteurs de parts seront toujours sollicités en Assemblée Générale à chaque fois que la Société de Gestion proposera une augmentation du Capital Social maximum (aujourd'hui fixé à 1 milliard d'euros). Votre Conseil de Surveillance a insisté sur le soin, apporté et à poursuivre, d'organiser notre SCPI autour de porteurs de parts partageant les mêmes intérêts, limitant amplement la souscription d'investisseurs institutionnels, de surcroît s'ils ne font pas partie du groupe Groupama.

Au regard de ce qui précède, votre Conseil de Surveillance estime que ces propositions s'inscrivent dans la ligne directrice de la SCPI Affinités Pierre et sont motivées par la défense des intérêts des porteurs de parts.

III. EVOLUTION DU CADRE REGLEMENTAIRE DES SCPI

Depuis début janvier 2024, date de la dernière modification des Statuts et Note d'Information, plusieurs Ordonnances concernant les SCPI sont parues et doivent être reflétées dans la documentation :

Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024

Evolution réglementaire portant notamment sur :

- La faculté pour les SGP de publier d'elles-mêmes les nouvelles valeurs de parts (en fin d'année ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice
- La possibilité d'acquérir à titre accessoire d'autres actifs que ceux prévus initialement (biens meublants et installations photovoltaïques).

Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025

Evolution réglementaire portant notamment sur les éléments suivants :

- L'assouplissement des règles de quorum,
- La précision suivante : le FIA ou la société de gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné.

Décret n° 2025-762 du 4 août 2025 (applicable à compter de janvier 2026)

Evolution réglementaire portant notamment sur :

- La fréquence d'expertise complète devant être assurée par l'expert externe en évaluation (passant de 5 ans à 3 ans),
- La fréquence de nomination de l'expert externe (passant de 5 ans à 6 ans).

IV. ACTUALISATION DE LA DOCUMENTATION INVESTISSEUR

La Société de Gestion a enfin établi un certain nombre de propositions afin de :

- Mettre à jour la documentation par suite des récentes actualités que sont les changements de Direction ainsi que la signature du nouveau mandat d'accompagnement par Groupama Immobilier sur les missions de conseil stratégique, de gestion locative et technique des actifs de notre SCPI,
- Ajouter des précisions quant aux risques associés à l'investissement en SCPI, le traitement fiscal des différentes sources de revenus et de manière générale quant au fonctionnement de notre SCPI.

Votre Conseil de Surveillance prend acte que ces modifications n'ont pas d'effet sur la gestion du fonds et vous propose de les valider.

V. PROJET DE RESOLUTIONS

À l'issue d'une réunion préparatoire tenue avec la Société de Gestion, au cours de laquelle votre Conseil de Surveillance a approuvé le principe des modifications présentées, celui-ci a examiné le projet du texte des résolutions soumises à votre approbation dans le cadre d'une Assemblée Générale Exceptionnelle et vous invite à les approuver.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la Société de Gestion qui a fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.