

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT
DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER
À CAPITAL VARIABLE

Groupama Gan
REIM

AVERTISSEMENT

Ceci est une communication publicitaire. Avant de prendre toute décision finale d'investissement dans la SCPI Affinités Pierre, véhicule d'investissement immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement la Note d'Information visée par l'Autorité des marchés financiers, les Statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI, documents réglementaires disponibles sur le site www.groupamagan-reim.fr.

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 lié à la gestion discrétionnaire qui repose sur l'anticipation incertaine de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles
- D** 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
- E** Risque lié à l'effet de levier en cas de recours à l'endettement et en cas d'évolution défavorable des marchés immobiliers
- F** 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
- 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

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Affinités Pierre est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à capital variable destinée à des investisseurs désireux d'accéder à l'immobilier d'entreprise.



32, rue du Four - Paris 6^{ème}

- Dans une optique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, **Affinités Pierre** vise la constitution et la gestion d'un patrimoine d'actifs immobiliers composé principalement de bureaux, de commerces, de locaux d'activité et d'entrepôts/logistique, ayant pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers.
- Visant le rendement locatif et la cessibilité des actifs immobiliers détenus, **Affinités Pierre** se positionne sur des ensembles immobiliers dont la Société de Gestion Groupama Gan REIM juge qu'ils sont loués à des entreprises de qualité, dont la solvabilité est démontrée, et localisés sur des zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé.
- **Affinités Pierre** s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'expositions sectorielle et géographique.
- **Affinités Pierre** peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 50% de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer).
- **Affinités Pierre** pourra verser directement aux porteurs de parts, sous forme de dividendes trimestriels (non garantis), les revenus nets issus des loyers et des placements financiers qui pourront être encaissés, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste d'**Affinités Pierre** pour offrir un rendement régulier à ses associés. Néanmoins, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et les dividendes ne sont pas garantis.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnus au sein de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

- Ces experts fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant aux investisseurs une information trimestrielle relatant la vie de la SCPI (investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site www.groupamagan-reim.fr, sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière d'**Affinités Pierre**.
- La déclaration d'impôt sur le revenu des investisseurs est facilitée par la réception des documents nécessaires à son établissement. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.



14, rue de Bretagne - Paris 3^{ème}

OBJECTIFS

AFFINITÉS PIERRE VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX :

Accéder, par l'intermédiaire d'un support adapté, à l'immobilier d'entreprise, en bénéficiant de l'expertise de professionnels expérimentés en matière d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers,

Diversifier son patrimoine par la détention d'une partie du capital d'un support investi dans plusieurs catégories d'actifs immobiliers réservés le plus souvent à des investisseurs spécialisés disposant de moyens importants : des bureaux, des commerces, des locaux d'activité et des entrepôts/logistique,

Préparer sa retraite et **transmettre** son patrimoine dans un cadre légal et fiscal simplifié, conformément aux dispositions applicables à la situation de chaque investisseur,

Se procurer des revenus complémentaires potentiels issus de l'exploitation des immeubles, sous forme de dividendes trimestriels (non garantis),

Se constituer, indirectement et à son rythme, un patrimoine composé principalement d'actifs immobiliers d'entreprise,

Partager, avec d'autres épargnants et contrairement à un investissement individuel direct, les revenus, les frais et les risques attachés à tout investissement immobilier,

Disposer d'une information régulière par l'envoi d'un support semestriel permettant de suivre l'évolution de son placement en parfaite connaissance.

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

STRATÉGIE

AFFINITÉS PIERRE PROCÈDE À UNE RECHERCHE ACTIVE D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉPONDANT AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- **Des actifs immobiliers d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion et bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Des immeubles :**
 - neufs, récents ou restructurés,
 - construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
 - détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.
- **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :
 - capacité des immeubles à générer des revenus

pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,

- cessibilité des actifs permise par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte),
- recherche de labels environnementaux et de certifications garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique (HQE, BBC, BREEAM).

Bien que les critères de sélection des opportunités d'investissement soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement d'**Affinités Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.



Szabadság Square 14 - Budapest, HONGRIE

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE SCPI

**GROUPAMA GAN REIM PROPOSE LA STRUCTURATION
ET LE DÉVELOPPEMENT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS
POUR LE COMPTE D'UNE CLIENTÈLE D'INVESTISSEURS DIVERSIFIÉE**

Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissements en immobiliers d'entreprise, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs répondant aux attentes des investisseurs,
- une gestion active et pérenne,
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité des capitaux investis.



41 rue Héraclès - Villeneuve d'Ascq (Lille)

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

SCPI	AFFINITÉS PIERRE
Visa AMF	n°26-03 en date du 30 janvier 2026
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Montant du capital social effectif	586 366 600 € en date du 31 décembre 2025
Montant du capital maximum statutaire	1 000 000 000 €
Prix de souscription d'une part	225 €
Prix de retrait d'une part	202,50 €
Modalités de souscription des parts	Souscription initiale minimum de 5 parts
Délai de jouissance des parts	Le 1 ^{er} jour du 5 ^{ème} mois suivant celui de la souscription
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Capacité d'endettement	50% de la valeur des actifs immobiliers
Fréquence de compensation des souscriptions et des retraits	Mensuelle
Fréquence de distribution potentielle des revenus	Trimestrielle
Fiscalité	Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières (le traitement fiscal varie selon la situation individuelle de chaque investisseur).

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE SOUSCRIPTEUR

Commission de souscription des parts	10% TTC maximum du montant souscrit
Commission de cession des parts	- Retrait auprès de la Société de Gestion: Aucune - En gré à gré: 120 € TTC de frais de dossier (162 € TTC en cas de succession/donation) - Sur le Marché secondaire: 6% TTC du montant cédé (dans l'hypothèse de suspension temporaire de la variabilité du capital)

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	12% TTC des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission de suivi et de pilotage des travaux	2% HT maximum du montant HT des travaux réalisés
Commission d'acquisition d'immeubles	Aucune
Commission de cession d'immeubles	Aucune pendant 5 ans puis 2,40% TTC du prix de cession au-delà de la 5 ^{ème} année

PRINCIPAUX INTERVENANTS

Société de Gestion	Groupama Gan REIM
Dépositaire	CACEIS Bank France
Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers Audit
Expert immobilier Groupama Gan	Cushman & Wakefield Valuation

Veillez noter qu'il s'agit ici d'une communication commerciale. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Groupama Gan REIM décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, de la Note d'Information, des Statuts, du document d'informations clés, du dernier bulletin d'information et du dernier rapport annuel de la SCPI Affinités Pierre. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet 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
Version février 2026