

# RAPPORT ANNUEL 2025



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

# BILAN 2025 ET PERSPECTIVES 2026

*Par Alexandre REINBOLD  
Directeur général, Groupama Gan REIM*

Lorsque j'ai pris la direction de Groupama Gan REIM en mai 2025, le marché immobilier sortait de trois ans de turbulences intenses — hausse brutale des taux, correction des valeurs, repli des volumes d'investissement. Ces cycles font partie de l'immobilier. Comme aime à le dire Warren Buffett, c'est quand la mer se retire qu'on voit qui nageait nu.

De nouvelles forces transforment en profondeur les besoins immobiliers : l'intelligence artificielle et la robotisation reconfigurent les espaces de travail et amplifient les besoins logistiques ; le retour de la souveraineté industrielle recrée une demande pour des sites stratégiques et ancrés dans leurs territoires. Notre conviction est que ces tendances accélèrent une sélection déjà à l'oeuvre : demain, seuls les actifs véritablement utiles — voire indispensables — pour leurs locataires conserveront leur valeur.

C'est précisément ce que nous cherchons, quel que soit le secteur. Non pas les actifs les plus rentables aujourd'hui, mais ceux qu'aucun locataire ne peut se permettre d'ignorer. Le bureau en est l'exemple le plus parlant : il ne disparaît pas, il se sélectionne radicalement au profit des immeubles en hypercentre, que leurs locataires ne quitteront pas. Des actifs difficiles à reproduire, diversifiés par géographie européenne, sélectionnés avec la même exigence que celle d'un grand investisseur institutionnel — assureur ou fonds de pension — appliquée au service des particuliers.

Ces dernières années ont été difficiles pour vous comme pour nous. La baisse des valorisations a été réelle, et nous ne l'ignorons pas. Mais les signaux de reprise sont aujourd'hui tangibles, et notre portefeuille — constitué selon ces principes — est construit pour en bénéficier. C'est la confiance que vous nous accordez qui guide notre engagement : vous rendre des comptes non pas sur le rendement d'une année, mais sur la solidité de vos investissements dans la durée. En résistant aux effets de mode. En acceptant parfois d'avoir tort à court terme, pour avoir raison sur le long terme. C'est ce que vous trouverez dans les pages qui suivent.

C'est dans ce contexte que la SCPI **Affinités Pierre** se transforme et s'adapte pour consolider son potentiel à long terme. À l'heure où certaines SCPI historiques subissent des tensions de liquidité affectant leurs épargnants, la SCPI **Affinités Pierre** adopte une démarche inverse : les évolutions engagées renforcent la protection et la transparence offertes aux porteurs de parts, dans la droite ligne des principes de gestion qui fondent son modèle depuis l'origine. Elle bénéficie en effet d'une structure d'actionariat saine, sans porteurs institutionnels susceptibles de générer des retraits massifs : les demandes de sortie restent ainsi contenues et prévisibles. Par ailleurs, la SCPI a toujours été distribuée dans une logique patrimoniale de long terme, ce qui se reflète dans le faible niveau d'expressions de vente observé fin 2025. Enfin, le prix de retrait constitue une porte de sortie à la valeur du patrimoine, un prix juste pour le porteur souhaitant se retirer, et un argument de réassurance pour le nouvel associé.



En synthèse, la SCPI **Affinités Pierre** se transforme pour accompagner les cycles, sans jamais s'éloigner des fondamentaux qui ont soutenu sa performance depuis l'origine :

- **Une transformation historique plébiscitée** : Les associés ont approuvé à plus de 99,5 % des voix exprimées, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 janvier 2026, la conversion de la SCPI **Affinités Pierre** en SCPI à capital variable. Cette évolution très favorable modernise le fonds, offre une modalité de sortie simplifiée et maîtrisée par la Société de Gestion, et protège les intérêts des porteurs de parts grâce au mécanisme de compensation des retraits.
- **Un prix ajusté pour préparer un nouveau cycle** : Dans une logique de transparence totale et en stricte adéquation avec la valeur du patrimoine expertisée au 31 décembre 2025, le prix de souscription a été ajusté à 225 € à compter du 2 mars 2026. Cette mesure était essentielle pour préserver l'équité entre les anciens et nouveaux porteurs de parts. Elle offre par ailleurs un point d'entrée particulièrement attractif pour tirer parti des futures conditions de marché et optimiser le couple rendement/risque offert par la SCPI **Affinités Pierre**.
- **Une gestion d'actifs proactive et créatrice de valeur** : l'exercice 2025 a permis une nouvelle fois de démontrer la capacité des équipes de gestion à arbitrer le patrimoine de manière opportune, comme l'illustre la cession au second semestre d'un retail park de plus de 3 300 m<sup>2</sup> à Maubeuge-Hautmont pour 6,1 M€, concrétisant au passage une plus-value de 0,6 M€. Le patrimoine fait preuve de résilience avec un Taux d'Occupation Financier (TOF) au point bas à 92,4 %, avant d'entamer sa remontée en 2026 suivant les actions menées sur les derniers mois de l'année.
- **Une attractivité confirmée auprès des associés** : La SCPI a maintenu une dynamique positive avec une collecte annuelle cumulée de plus de 36 M€, ce qui la positionne dans les SCPI les plus souscrites en 2025 et portant sa capitalisation totale à près de 740 M€. Pour maintenir cet élan, plusieurs nouveautés seront déployées prochainement afin de calibrer plus précisément l'investissement dans la SCPI **Affinités Pierre** aux attentes des épargnants.

À présent stabilisée sur un modèle à capital variable, recentrée sur un prix conforme à la valeur intrinsèque du patrimoine et dotée d'un portefeuille solide, la SCPI **Affinités Pierre** aborde 2026 dans les meilleures dispositions. La SCPI s'appuie sur des convictions fortes — centralité, résilience des usages, solidité des locataires – pour engager le prochain cycle avec discipline et sélectivité. Plus que jamais, elle affirme la stratégie long terme de **Groupama Gan REIM** : investir avec exigence, protéger les intérêts des porteurs et créer de la valeur dans la durée.



# SOMMAIRE

---

## I

### SCPI AFFINITÉS PIERRE

Présentation	8
Stratégie	9
Profil de risque	10
Direction & Caractéristiques	11

## II

### CONJONCTURE ET MARCHÉS 2025

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

## III

### RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	16
Investissements & cessions	17
Patrimoine	18
Résultats & évènements post-clôture	22

## IV

### ÉTATS FINANCIERS 2025

Comptes annuels	27
Annexes	30

## V

### CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne et Conventions	39
---------------------------------	----

## VI

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	43
Rapport spécial sur les conventions réglementées	45

## VII

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 2025

Rapport du Conseil de Surveillance	48
Texte des résolutions	50





Chaussée d'Ixelles 4-10 - Bruxelles, BELGIQUE

# I - SCPI AFFINITÉS PIERRE

1 - PRÉSENTATION  
2 - STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE  
4 - DIRECTION &  
CARACTÉRISTIQUES

## 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.*

- Dans une optique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, la SCPI **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, la SCPI **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.
- La SCPI **Affinités Pierre** s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'expositions sectorielle et géographique.
- La SCPI **Affinités Pierre** peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 50% du montant des investissements.
- La SCPI **Affinités Pierre** pourra verser directement aux porteurs de parts, sous forme de dividendes trimestriels, les revenus nets issus des loyers et des placements financiers qui pourront être encaissés, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste de la SCPI **Affinités Pierre** pour offrir un rendement régulier à ses associés.
- 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.



14 rue de Bretagne - Paris

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](http://www.groupamagan-reim.fr), sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière de la SCPI **Affinités Pierre**.

# 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 ou 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, Ozmoz, Leed et Effinergie).

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



Szabadság Square 14 - Budapest, HONGRIE

# AVERTISSEMENT

Avant d'investir 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, le Document d'informations clés et les Statuts, documents réglementaires disponibles sur le site [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).

## 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.

## CARACTÉRISTIQUES AU 2 MARS 2026

- Date de création : 30 décembre 2015
- Forme juridique : SCPI à capital variable
- Visa AMF : n° 26-03 en date du 30 janvier 2026
- Souscription minimum : 5 parts
- Prime d'émission : 25 € pour une valeur nominale de 200 €

- Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 22,5 € 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 €

# DIRECTION ET CONTRÔLE



### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### ■ Membres

- Monsieur Michel CATTIN
- Monsieur Eric GELPE
- Monsieur René JEGAT
- Monsieur Michel NARDIN
- Monsieur Soufiane TENOURI
- Gan Foncier II, représentée par Monsieur Vincent POTIER
- Groupama Paris Val de Loire, représentée par Monsieur Guillaume BARRUEL

Groupama Gan  
**REIM**

### SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**  
8, rue Bellini - 75016 Paris



### PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**  
8, rue Bellini - 75016 Paris



### DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank France**  
89-91, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge



### EXPERT IMMOBILIER

- **Cushman & Wakefield Valuation France**  
185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine



### COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **PricewaterhouseCoopers**  
63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine



260 boulevard Saint-Germain - Paris 7<sup>ème</sup>

# II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2025

- 
- 1 - CONTEXTE DE MARCHÉS
  - 2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



## MARCHÉS FINANCIERS



13

## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Sources : BCE, CBRE, Cushman & Wakefield, INSEE, JLL, Les Echos

### BUREAUX

**7,0 Mds €**

**Investissements**

+37,45% par rapport à 2024

**4,10%**

**Rendement prime**

4,10% à Paris QCA, 4,15% à Paris hors QCA, 6,55% à La Défense, 5,65% à Lyon, 6,10% à Lille et 5,95% à Marseille

**1,6 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-6,86% par rapport à 2024

### COMMERCES

**2,7 Mds €**

**Investissements**

+1,89% par rapport à 2024

**4,25%**

**Rendement prime**

4,25% à Paris et 5,50% pour les centres commerciaux

**4,6 Mm<sup>2</sup>**

**Surfaces commerciales autorisées**

+17,95% par rapport à 2024

### LOGISTIQUE

**3,8 Mds €**

**Investissements**

-15,56% par rapport à 2024

**4,80%**

**Rendement prime**

4,83% en 2024

**3,2 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

+6,67% par rapport à 2024



Dósza György út 146-148 - Budapest, HONGRIE

# III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS  
& CESSIONS

3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS  
POST-CLÔTURE

01/01

## CESSION



Cession, le 25 septembre 2025, d'un actif composé de deux cellules commerciales de plus de 3 300 m<sup>2</sup> au sein d'un retail park situé à Maubeuge. Acquis en octobre 2019, l'actif a été cédé pour une valeur supérieure de 10% à son prix d'achat.

Cession <sup>(1)</sup>

**6,1 M€**

Plus-value <sup>(1)</sup>

**+0,6 M€**

<sup>(1)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

25/09

## PERFORMANCE

Versement d'un quatrième acompte sur dividende de 2,47 € par part portant le total distribué, au titre de l'année 2025, à 10,08 € par part



<sup>(1)</sup> 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 part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(2)</sup> 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 part acquéreur moyen N-1 et celui en N pour les SCPI à capital fixe.

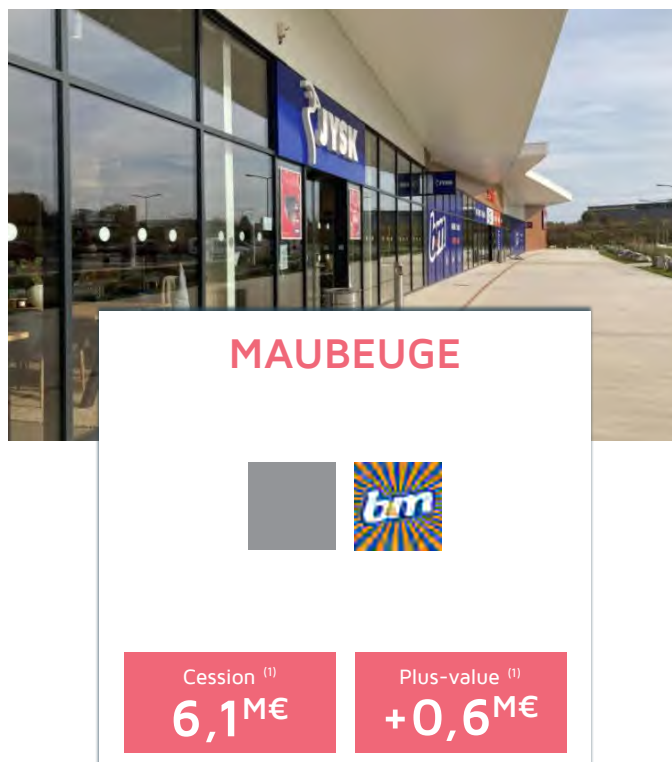
31/12

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

# INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'année 2025.

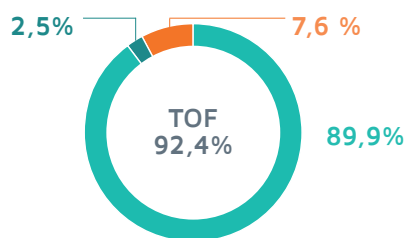
# CESSIONS RÉALISÉES



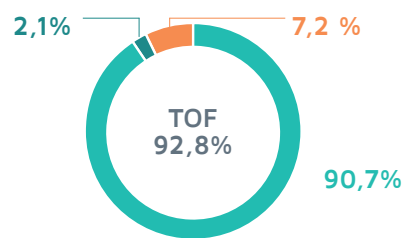
<sup>(1)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

## INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>  
(au 2<sup>ème</sup> semestre 2025)



Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>  
(sur l'année 2025)

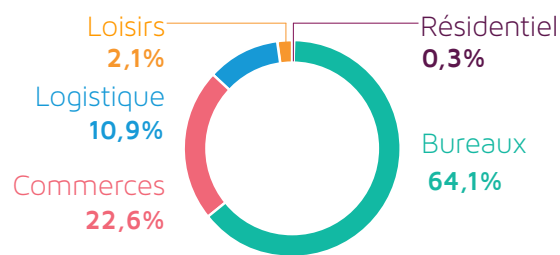


- TOF
- Locaux occupés
  - Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
  - Locaux vacants sous promesse de vente
  - Locaux vacants en reconstruction (intégré au TOF sous conditions)
  - Locaux vacants en recherche de locataire

<sup>(1)</sup> Conformément à la recommandation de l'ASPIM, le TOF intègre désormais les locaux occupés sous franchise, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en reconstruction.



Répartition géographique <sup>(2)</sup>



Répartition typologique <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup> Prix d'achat à terminaison intégrant les ensembles immobiliers de bureaux situés à Grenoble acquis en VEFA

## REVENUS LOCATIFS

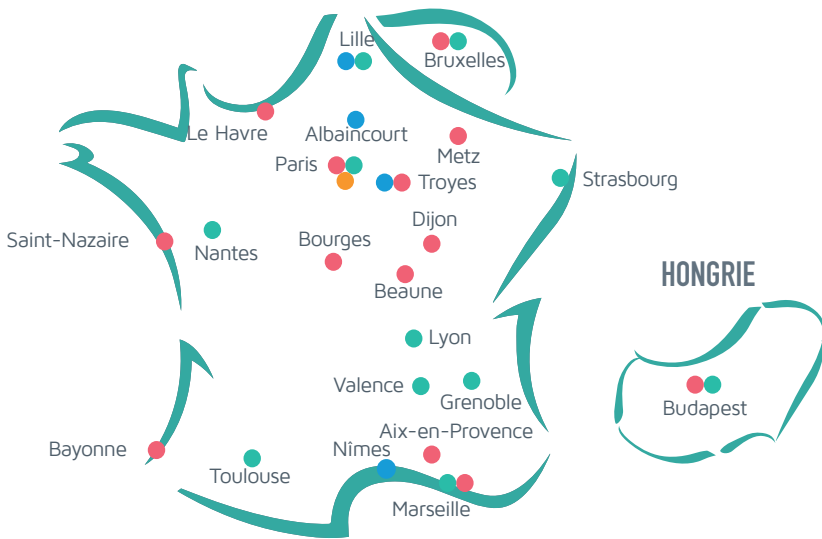


**Année 2025 : 34,8 M€**

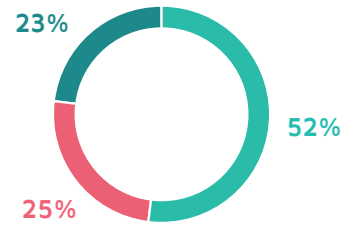
Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

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

## LOCALISATION



## BAUX



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

Echéance ferme moyenne des baux



**3,7** ans

## VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Logistique	Commerces	Loisirs	Résidentiel
Région parisienne	11,4%	13,7%	0,0%	3,2%	0,0%
Province	32,1%	2,8%	14,0%	0,0%	0,0%
Europe	18,6%	4,0%	0,0%	0,0%	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>62,1%</b>	<b>20,5%</b>	<b>14,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,2%</b>

La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France sur la base de la moyenne des valeurs obtenues par :

- la méthode par comparaison directe (comparaison de l'actif expertisé avec des transactions récentes comparables),
- la méthode par capitalisation (application d'un taux de capitalisation au revenu brut),
- la méthode par Discounted Cash Flow (actualisation des flux futurs).

## EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2024	Au cours de l'année 2025	Total au 31 décembre 2025
Fonds collectés	694 970 494 €	36 317 484 €	731 287 978 €
+ cessions d'immeubles	30 014 356 €	5 609 008 €	35 623 364 €
+ divers : emprunts	22 000 000 €	- 2 700 000 €	19 300 000 €
- commission de souscription	- 61 797 563 €	- 3 450 161 €	- 65 247 724 €
- achat d'immeubles	- 498 376 949 €	- 5 167 753 €	- 503 544 702 €
- investissements immobiliers indirects	- 64 786 414 €	-	- 64 786 414 €
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 18 833 818 €	- 118 889 €	- 18 952 708 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 979 504 €	-	- 979 504 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 13 713 €	-	- 13 713 €
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>102 196 889 €</b>	<b>30 489 689 €</b>	<b>132 686 578 €</b>

## GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

### Congés

Actif	Date	Locataire	Surface
Budapest Szabadság Square 14	30 juin 2025	LSGI	277 m <sup>2</sup>
Budapest Szabadság Square 14	30 avril 2025	Decor Floor	221 m <sup>2</sup>
Paris 32 rue du Four	14 janvier 2025	IKKS	162 m <sup>2</sup>
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	6 juin 2025	Le Coq Sportif	128 m <sup>2</sup>
Paris 77 rue de Rennes	31 mars 2025	Soraff	46 m <sup>2</sup>

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

## Surfaces en cours de commercialisation

Actif	Typologie	Commentaires	Surface
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	Discussions en cours avec des candidats locataires	2 120 m <sup>2</sup>
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux / Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	1 325 m <sup>2</sup>
Paris 66 rue de Rivoli	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	977 m <sup>2</sup>
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	199 m <sup>2</sup>
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	187 m <sup>2</sup>
Paris 32 rue du Four	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	162 m <sup>2</sup>
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	128 m <sup>2</sup>
Paris 77 rue de Rennes	Commerce	Discussions en cours avec des candidats locataires	46 m <sup>2</sup>

## Commercialisation et renouvellement

Actif	Date	Locataire	Surface
Bruxelles Chaussée d'Ixelles 4-10	1 mai 2025	Levi's	3 133 m <sup>2</sup>
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	3 février 2025	EPTA	2 733 m <sup>2</sup>
Lyon 10-10 bis Cours de Verdun Rimbaud	11 février 2025	Thuasne	948 m <sup>2</sup>
Budapest Szabadság Square 14	2 juillet 2025	Egon Zehnder International	414 m <sup>2</sup>

## Contentieux

Le 23 septembre 2025, la SCI Lumen Confluence, filiale de la SCPI Affinités Pierre, a été assignée en référé d'heure à heure devant le Tribunal judiciaire de Lyon, à la demande de Cardinal Promotion, en vue de la désignation d'un expert judiciaire concernant les désordres affectant l'immeuble « Le Lumen », situé au 60 quai Perrache, Lyon 2e.

Par ordonnance du 7 octobre 2025, un expert judiciaire a été désigné pour constater et qualifier les désordres, en identifier l'origine, déterminer les responsabilités, proposer les travaux nécessaires et évaluer les préjudices.

## Gros travaux

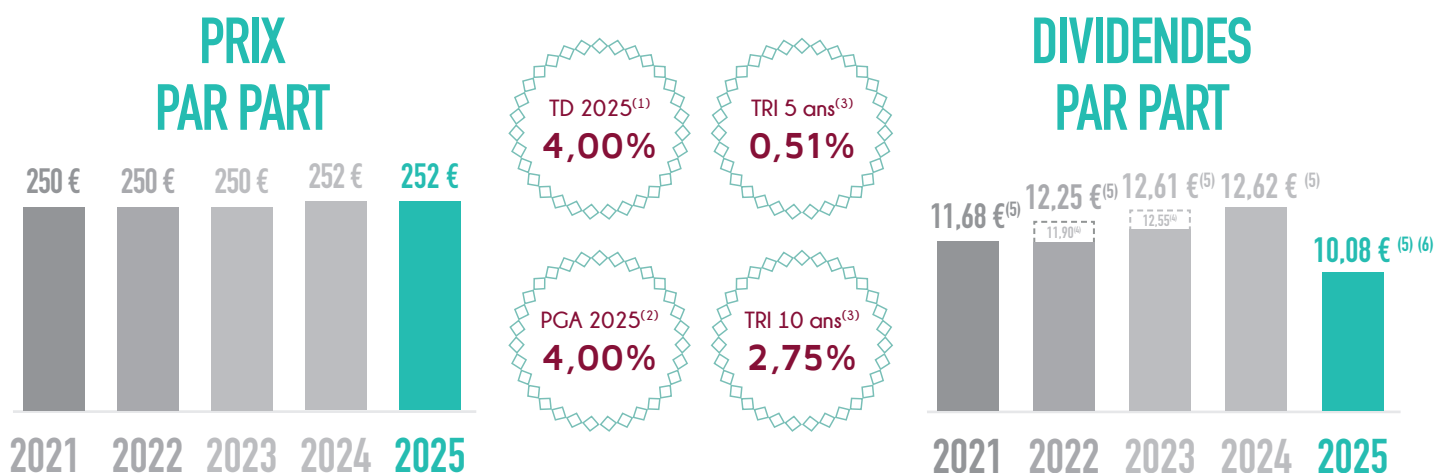
Les équipes de gestion ont initié fin 2025 un projet de redéveloppement du site logistique de Neuville-en-Ferrain.

## VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2025	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>■ VALEUR COMPTABLE</b>	<b>654 385 099 €</b>	<b>223,20 €</b>	<b>97,78 %</b>
Valeur comptable du patrimoine immobilier	478 235 217 €	163,12 €	71,46 %
Valeur comptable des participations	64 786 414 €	22,10 €	9,68 %
Valeur comptable des avances sur comptes courants	86 973 715 €	29,67 €	13,00 %
Valeur nette des autres actifs et passifs	24 389 752 €	8,32 €	3,64 %
<b>■ VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>580 318 651 €</b>	<b>197,94 €</b>	<b>86,72 %</b>
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	412 100 103 €	140,56 €	61,58 %
Valeur vénale des participations	56 855 081 €	19,39 €	8,50 %
Valeur des avances sur comptes courant	86 973 715 €	29,67 €	13,00 %
Valeur nette des autres actifs	24 389 752 €	8,32 €	3,64 %
<b>■ VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(1)</sup></b>	<b>669 214 042 €</b>	<b>228,26 €</b>	<b>100,00 %</b>
Valeur de réalisation	580 318 651 €	197,94 €	86,72 %
- Sur immeubles et participations	468 955 184 €	159,95 €	70,08 %
- Autres actifs	111 363 467 €	37,98 €	16,64 %
Frais acquisition	23 647 668 €	8,07 €	3,53 %
Commission de souscription au 31/12/2025	65 247 724 €	22,25 €	9,75 %

<sup>(1)</sup> 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 ceux estimés par l'expert dans le cadre de la dernière campagne d'expertise.

## PERFORMANCES



<sup>(1)</sup> 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 part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(2)</sup> 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 part acquéreur moyen N-1 et celui en N pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(3)</sup> Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

<sup>(4)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année.

<sup>(5)</sup> Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

<sup>(6)</sup> Le dividende brut au titre de l'exercice 2025 s'élève à 10,08 € par part. Il se compose de 9,72 € (96,4 %) afférents au résultat courant, de 0,13 € (1,3 %) au titre du résultat exceptionnel lié à une cession d'actif, et de 0,23 € (2,3 %) correspondant à l'impact de la fiscalité.

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

## RÉSULTAT PAR PART <sup>(1)</sup>

	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
<b>Revenus</b>				
Recettes locatives brutes	9,66 €	68,56%	9,08 €	75,67%
Produits financiers avant PFU	3,48 €	24,70%	2,79 €	23,25%
Produits divers	0,95 €	6,74%	0,13 €	1,08%
<b>Total revenus</b>	<b>14,09 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,00 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,96 €	6,81%	0,84 €	7,00%
Autres frais de gestion <sup>(2)</sup>	0,50 €	3,55%	0,19 €	1,58%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,77 €	5,46%	0,81 €	6,75%
<b>Sous total charges externes</b>	<b>2,23 €</b>	<b>15,83%</b>	<b>1,84 €</b>	<b>15,33%</b>
Charges financières	0,26 €	1,85%	0,09 €	0,75%
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	0,07 €	0,50%	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	0,04 €	0,28%	0,02 €	0,17%
- autres	0,05 €	0,35%	0,07 €	0,58%
<b>Sous total charges internes</b>	<b>0,41 €</b>	<b>2,94%</b>	<b>0,18 €</b>	<b>1,46%</b>
<b>Total charges</b>	<b>2,64 €</b>	<b>18,77%</b>	<b>2,02 €</b>	<b>16,79%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>11,45 €</b>	<b>81,23%</b>	<b>9,98 €</b>	<b>83,21%</b>
Variation du report à nouveau	0,02 €	0,14%	0,04 €	0,33%
Revenus distribués avant PFU	12,62 €	89,57%	10,08 €	84,00%
Revenus distribués après PFU	12,27 €	87,08%	9,85 €	82,08%

<sup>(1)</sup> Part en pleine jouissance sur l'année

<sup>(2)</sup> Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	250,00 €	252,00 €
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	12,62 €	10,08 €
Dividende brut au titre de l'année <sup>(2)</sup>	12,62 €	10,08 €
Rentabilité de la part (en %) <sup>(3)</sup>	5,05%	4,00%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,04 €	0,08 €

<sup>(1)</sup> Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année pour le compte d'une personne morale.

<sup>(2)</sup> Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

<sup>(3)</sup> Ce taux 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 part acquéreur moyen de l'année n-1.

<sup>(4)</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

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

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2025, la SCPI **Affinités Pierre** affiche un capital nominal de 586 366 600 € et une capitalisation de 738 821 916 € répartie entre 11 773 associés.

	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre	414 710 800 €	512 693 800 €	557 543 200 €	586 366 600 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année	111 836 400 €	97 983 000 €	44 849 400 €	28 823 400 €
Nombre de parts au 31 décembre	2 073 554	2 563 469	2 787 716	2 931 833
Nombre d'associés au 31 décembre	8 432	10 187	11 061	11 773
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	13 280 573 €	10 414 306 €	5 368 473 €	3 450 161 €
Prix d'entrée au 31 décembre	250 €	250 €	252 €	252 €

### ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

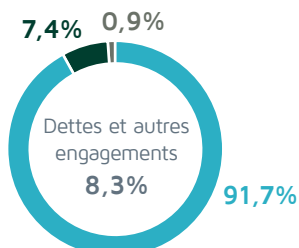
	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	1 582	6 486	4 896	6 933	4 952
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	0,15%	0,31%	0,19%	0,25%	0,17%
Demande de cessions ou de retraits en suspens	0	0	0	0	0
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif	Non significatif
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	100 €	100 €	100 €	100 €	100 €

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

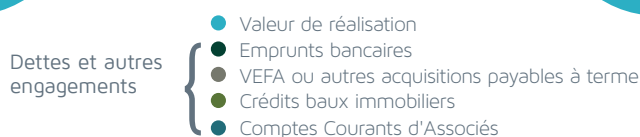
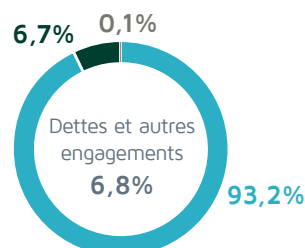
## SITUATION D'ENDETTEMENT

Pour rappel, la SCPI **Affinités Pierre** a été autorisée, le 12 décembre 2016, lors de l'Assemblée générale des associés, à recourir à l'endettement afin de financer ses investissements dans la limite de 50% de la valeur des actifs immobiliers.

Ratio d'endettement 2024 <sup>(1)</sup>



Ratio d'endettement 2025 <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Suite à la nouvelle méthode de calcul de l'ASPIM, le calcul de l'endettement a été modifié à compter du 31 décembre 2021. L'endettement est désormais calculé en divisant les engagements immobiliers (par transparence dans les participations contrôlées) par l'actif brut du fonds (par transparence dans les participations contrôlées).

## ANALYSE EXTRA FINANCIÈRE

La SCPI **Affinités Pierre** relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Groupama Gan REIM n'est pas engagée dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements dans la SCPI **Affinités Pierre**. Cependant, la recherche d'actifs disposant de certifications et de labels est privilégiée.

La politique de rémunération n'intègre pas à ce stade les risques en matière de durabilité. Néanmoins, Groupama Gan REIM met en oeuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques.



Hôtel de Coulanges - 35-37 rue des Francs Bourgeois - Paris

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2025

---

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	476 565 991 €	412 100 103 €	456 351 764 €	422 461 375 €
Immobilisations en cours	1 987 373 €	-	22 642 856 €	-
Provision pour gros entretien	- 318 147 €	-	- 261 958 €	-
Provision pour risques et charges	-	-	- 10 124 €	- 10 124 €
Immobilisations financières contrôlées	64 786 414 €	56 855 081 €	64 786 414 €	55 129 591 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>543 021 632 €</b>	<b>468 955 184 €</b>	<b>543 508 952 €</b>	<b>477 580 842 €</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	86 973 715 €	86 973 715 €	87 588 748 €	87 588 748 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>86 973 715 €</b>	<b>86 973 715 €</b>	<b>87 588 748 €</b>	<b>87 588 748 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Autres immobilisations financières	15 680 €	15 680 €	14 782 €	14 782 €
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	3 607 086 €	3 607 086 €	3 914 313 €	3 914 313 €
Autres créances	1 071 668 €	1 071 668 €	6 761 166 €	6 761 166 €
Provision pour dépréciation des créances	- 192 532 €	- 192 532 €	- 134 303 €	- 134 303 €
<b>Valeurs mobilières de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	33 478 511 €	33 478 511 €	8 014 832 €	8 014 832 €
Autres disponibilités	15 540 529 €	15 540 529 €	10 474 850 €	10 474 850 €
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>53 520 942 €</b>	<b>53 520 942 €</b>	<b>29 045 640 €</b>	<b>29 045 640 €</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 23 599 866 €	- 23 599 866 €	- 27 194 544 €	- 27 194 544 €
Dettes d'exploitation	- 2 074 482 €	- 2 074 482 €	- 4 327 007 €	- 4 327 007 €
Dettes diverses	- 1 854 397 €	- 1 854 397 €	- 2 039 647 €	- 2 039 647 €
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>- 27 528 745 €</b>	<b>- 27 528 745 €</b>	<b>- 33 561 199 €</b>	<b>- 33 561 199 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	4 124 €	4 124 €	-	-
Produits constatés d'avance	-1 646 281 €	-1 646 281 €	-1 658 321 €	-1 658 321 €
Autres comptes de régularisation	39 712 €	39 712 €	176 734 €	176 734 €
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>	<b>- 1 602 445 €</b>	<b>- 1 602 445 €</b>	<b>- 1 481 587 €</b>	<b>- 1 481 587 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>654 385 099 €</b>		<b>625 100 556 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>580 318 651 €</b>		<b>559 172 445 €</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Affectation du résultat 2024	Mouvements 2025	Situation de clôture 31 décembre 2025
<b>Capital</b>	<b>557 543 200 €</b>		<b>28 823 400 €</b>	<b>586 366 600 €</b>
Capital souscrit	512 693 800 €	-	-	512 693 800 €
Capital en cours de souscription	44 849 400 €	-	28 823 400 €	73 672 800 €
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>56 773 051 €</b>		<b>3 925 033 €</b>	<b>60 698 084 €</b>
Primes d'émission ou de fusion	125 766 450 €	-	-	125 766 450 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	11 660 844 €	-	7 494 084 €	19 154 928 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 80 654 243 €	-	- 3 569 051 €	-8 4 223 294 €
<b>Ecarts de réévaluation</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>3 273 170 €</b>		<b>- 3 273 170 €</b>	<b>-</b>
<b>Réserves</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>65 415 €</b>	<b>59 182 €</b>	<b>-</b>	<b>124 596 €</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28 057 349 €</b>	<b>28 057 349 €</b>
<b>Acompte sur distribution</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 20 861 531 €</b>	<b>- 20 861 531 €</b>
<b>Résultat de l'exercice précédent</b>	<b>29 700 551 €</b>	<b>- 29 700 551 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Acompte sur distribution de l'exercice précédent</b>	<b>- 22 254 831 €</b>	<b>29 641 372 €</b>	<b>- 7 386 541 €</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>625 100 556 €</b>	<b>2 €</b>	<b>29 284 541 €</b>	<b>654 385 099 €</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Travaux restants à réaliser sur actifs immobiliers	964 683 €	6 174 004 €
Garantie à première demande	949 920 €	6 051 888 €
Lignes de crédit et facilités de caisse	-	30 000 000 €
Cautions bancaires locataires	3 303 024 €	6 530 061 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 217 627 €</b>	<b>48 755 953 €</b>

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	964 683 €	6 174 004 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	22 992 522 €	23 550 368 €
<b>TOTAL</b>	<b>23 957 205 €</b>	<b>29 724 372 €</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice 2025

Exercice 2024

## PRODUITS IMMOBILIERS

Loyers	25 496 438 €	25 072 598 €
Charges facturées	2 125 746 €	5 228 362 €
Produits des participations contrôlées	4 090 553 €	3 712 116 €
Produits annexes	- 10 589 €	1 202 540 €
Reprises de provisions	261 958 €	157 100 €
<b>TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>31 964 106 €</b>	<b>35 372 716 €</b>

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Charges ayant leur contrepartie en produits	2 125 746 €	5 228 362 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	318 147 €	261 958 €
Autres charges immobilières	2 269 849 €	2 129 227 €
<b>TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>4 713 742 €</b>	<b>7 619 548 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>27 250 364 €</b>	<b>27 753 168 €</b>

## PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises de provisions d'exploitation	10 124 €	-
Autres produits d'exploitation	365 029 €	1 257 629 €
Transferts de charges d'exploitation	-	5 261 113 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	134 303 €	13 213 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>509 457 €</b>	<b>6 891 954 €</b>

## CHARGES D'EXPLOITATION

Commissions de la Société de Gestion	2 359 190 €	7 864 857 €
Charges d'exploitation	506 270 €	733 120 €
Diverses charges d'exploitation	18 208 €	721 374 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	137 022 €	178 697 €
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses	192 532 €	134 303 €
<b>TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 213 222 €</b>	<b>9 632 351 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-2 703 766 €</b>	<b>-2 740 397 €</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	2 937 857 €	4 054 103 €
Autres produits financiers	821 051 €	1 298 945 €
<b>TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 758 908 €</b>	<b>5 353 049 €</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	190 558 €	551 057 €
Autres charges financières	57 599 €	114 212 €
<b>TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>248 156 €</b>	<b>665 269 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>3 510 752 €</b>	<b>4 687 780 €</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

<b>TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

<b>TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
---	----------	----------

<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>28 057 349 €</b>	<b>29 700 551 €</b>
-------------------------------	---------------------	---------------------

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI **Affinités Pierre** sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'année 2025 a été marquée par la stabilisation des taux directeurs par la Banque Centrale Européenne, avec pour conséquences le ralentissement de l'inflation et une stabilisation des marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2025.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, qui ont été arrêtés en date du 26 janvier 2026.

## 1 - NOTE SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier

### Principes et méthodes comptables

#### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

#### Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la Société de Gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 3 450 161 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 5 368 473 €.

En l'absence d'impact sur les comptes 2025 Les changements de méthodes comptables induits par les modifications apportées par le règlement 2022-06 n'ont pas d'incidence sur les principaux postes de l'exercice 2025.

## 2 - RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- l'état du patrimoine ;
- le tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### 3 - PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

#### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés.

#### Modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier

En vertu des dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total obtenu correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi un expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont ensuite validées par le Comité de valorisation de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte de l'expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise d'évaluation avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation de celle-ci à chaque fin d'année.

#### Modalité d'évaluation des Immobilisations financières contrôlées

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À l'arrêté des comptes, les actions et parts de sociétés contrôlées sont indiquées à leur valeur comptable dans la colonne "Valeurs bilantielles", et présentées dans la colonne "Valeurs estimées" pour leur quote-part de la valeur vénale des sociétés détenues. Cette valeur vénale est entendue comme ressortant, entre autre, de la valeur des expertises des immeubles détenus par les sociétés contrôlées.

#### Modalité d'évaluation des provisions pour gros entretien

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. La note de présentation du règlement n°2016-3 du 15 avril 2016 supprime le principe de la Provision pour Grosse Réparation (PGR), au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Il est rappelé que les SCPI ne comptabilisent pas séparément les éléments principaux des immobilisations corporelles.

En conséquence, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes ne peuvent pas être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation comme prévu dans le règlement ANC 2014-03 modifié. Ainsi une provision doit être comptabilisée pour couvrir les dépenses engagées telles que définies dans le plan pluriannuel de travaux :

- Si les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante ;
- Si les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux ;
- Si les travaux sont prévus pour les cinq prochaines années.

#### Frais d'émission d'emprunt

En application de l'article 212-11 du Plan comptable général, les frais d'émission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charges sur la durée de l'emprunt.

### 4 - INFORMATIONS DIVERSES

#### Structure capitalistique

Au 31 décembre 2025, la SCPI Affinités Pierre compte 2 931 833 parts en circulation, détenues par 11 773 associés.

Ces parts sont négociées à un prix unitaire de 252 €, composé de 200 € de valeur nominale et de 52 € de prime d'émission.

#### Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI **Affinités Pierre**, la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, perçoit 10% hors taxes du montant :

- Des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la SCPI **Affinités Pierre** ;
- Des produits financiers nets encaissés par la SCPI **Affinités Pierre**.

#### Créances clients

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

#### Engagements hors bilan reçus

A - La SCPI **Affinités Pierre** a reçu, de la part des promoteurs immobiliers, des engagements de travaux restant à réaliser pour les actifs immobiliers et les montants suivants :

■ Nantes	233 540 €
■ Grenoble	731 144 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** a reçu, de la part de divers organismes de garanties, des engagements à verser les fonds pour finaliser les travaux restant à réaliser en cas de défaillance de la SCPI pour les actifs suivants :

■ Nantes	221 280 €
■ Grenoble	728 640 €

C - Les cautions bancaires reçues concernent les immeubles situés à Bayonne, Bourges, Beaune, Moussey, Villeneuve d'Ascq, Ablaincourt, Paris boulevard Saint-Germain, Paris rue de Rivoli, Toulouse, Nantes et Bruxelles.

#### Engagements hors bilan donnés

A - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée vis-à-vis de promoteurs immobiliers pour les travaux restant à réaliser sur les actifs immobiliers suivants :

■ Nantes	233 540 €
■ Grenoble	731 144 €

B - La SCPI **Affinités Pierre** s'est engagée, auprès des SCI qu'elle contrôle (SCI Lumen Confluence, SCI Varsovie Smartsea, SCI Wellington Mantes, SCI Elite Chisinau, SCI Manille Hôtel de Coulanges), à les financer via des comptes courants d'associés pour un montant de 22 992 522 €.

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2025 hors droits
<b>PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)</b>				
Bayonne 32 rue Victor Hugo	21-sept-2016	81 m <sup>2</sup>	835 000 €	670 000 €
Bourges 40 rue Mirebeau	21-sept-2016	65 m <sup>2</sup>	423 000 €	380 000 €
Beaune 13 rue Carnot	30-juin-2017	142 m <sup>2</sup>	1 379 500 €	740 000 €
Dijon 61-63 rue du Bourg	30-juin-2017	154 m <sup>2</sup>	1 914 500 €	1 200 000 €
Le Havre 34-36 avenue René Coty	30-juin-2017	142 m <sup>2</sup>	1 229 000 €	770 000 €
Saint-Nazaire 3 Centre République	30-juin-2017	192 m <sup>2</sup>	1 005 046 €	680 000 €
Paris 32 rue du Four	26-sept-2017	45 m <sup>2</sup>	2 350 000 €	1 630 000 €
Toulouse 4-4bis rue Françoise d'Eaubonne	20-déc-2017	3 447 m <sup>2</sup>	11 897 707 €	10 270 000 €
Guilherand-Granges (Valence) 30 rue Claude Chappe	30-mai-2018	13 869 m <sup>2</sup>	9 850 000 €	13 100 000 €
Paris 14 rue de Bretagne	2-juil-2018	33 m <sup>2</sup>	1 600 000 €	1 640 000 €
Paris 77 rue de Rennes	9-oct-2018	45 m <sup>2</sup>	1 400 000 €	1 510 000 €
Troyes 59 rue Emile Zola	20-déc-2018	249 m <sup>2</sup>	1 877 500 €	1 480 000 €
Metz 34 rue des Clercs	20-déc-2018	214 m <sup>2</sup>	4 156 000 €	2 240 000 €
Paris 28 rue du Temple	19-mars-2019	37 m <sup>2</sup>	1 690 000 €	1 530 000 €
Moussey (Troyes) 1 rue des Lacs, ZAC du Parc Logistique de l'Aube	17-juil-2019	36 790 m <sup>2</sup>	17 092 000 €	17 850 000 €
Marseille 40 La Canebière	1-août-2019	165 m <sup>2</sup>	3 700 000 €	3 140 000 €
Neuville-en-Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	30-sept-2019	33 157 m <sup>2</sup>	14 000 000 €	20 400 000 €
Aix-en-Provence 1-3 rue des Chapeliers	2-oct-2019	134 m <sup>2</sup>	6 690 000 €	4 550 000 €
Villeneuve d'Ascq 41 rue Heracles	6-déc-2019	2 922 m <sup>2</sup>	9 600 000 €	7 100 000 €
Villeneuve d'Ascq 21-31 rue Heracles	17-juil-2020	1 796 m <sup>2</sup>	5 150 000 €	3 600 000 €
Ablaincourt Allée de Marseille, ZAC Haute Picardie	31-juil-2020	12 250 m <sup>2</sup>	8 550 000 €	9 700 000 €
Illkirch (Strasbourg) 260 rue Léon Foucault, ZAC du Parc d'innovation	7-août-2020	6 750 m <sup>2</sup>	22 992 832 €	20 350 000 €
Paris 260 boulevard Saint-Germain	27-janv-2021	1 411 m <sup>2</sup>	31 500 000 €	24 700 000 €
Gérons (Nîmes) Chemin de Saint-Estève	27-avr-2021	29 215 m <sup>2</sup>	29 234 000 €	32 100 000 €
Paris 66 rue de Rivoli	5-juil-2021	585 m <sup>2</sup>	54 500 000 €	38 700 000 €
Toulouse Avenue Bernard Maris - ZAC Toulouse Aérospatiale	21-juin-2022	6 415 m <sup>2</sup>	29 337 000 €	23 150 000 €
Budapest Szabadság Square 14	30-juin-2022	6 542 m <sup>2</sup>	32 887 790 €	27 100 000 €
Marseille 15 rue André Allar	10-nov-2022	3 185 m <sup>2</sup>	10 171 750 €	11 000 000 €
Budapest Bâtiment A - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	10 580 m <sup>2</sup>	38 461 725 €	30 700 000 €
Budapest Bâtiment B - Dózsa György út 146-148	22-nov-2022	9 601 m <sup>2</sup>	38 654 256 €	32 900 000 €
Lyon 10-10bis Cours de Verdun Rambaud	28-juil-2023	6 194 m <sup>2</sup>	25 847 000 €	23 050 000 €
Paris 12 rue Pierre Lescot	18-sept-2023	114 m <sup>2</sup>	4 850 000 €	5 500 000 €
Paris 16-18 rue Berger	18-sept-2023	134 m <sup>2</sup>	5 500 000 €	6 200 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>186 654 m<sup>2</sup></b>	<b>430 325 606 €</b>	<b>379 630 000 €</b>

<sup>(1)</sup> Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.

## 2 - ANNEXES

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface <sup>(1)</sup>	Prix d'achat HT <sup>(2)</sup>	Valeur vénale 2025 hors droits
<b>PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)</b>				
Nantes Rue des marchandises, Ile de Nantes	18-oct-2021	4 191 m <sup>2</sup>	17 878 541 €	13 847 603 €
Grenoble 82-86 rue du Vercors	20-déc-2022	6 447 m <sup>2</sup>	24 371 455 €	18 622 500 €
<b>TOTAL</b>		<b>10 638 m<sup>2</sup></b>	<b>42 249 997 €</b>	<b>32 470 103 €</b>

<sup>(1)</sup> Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.

<sup>(2)</sup> Prix d'achat HT à terminaison.

<b>ACTIFS DÉTENUS INDIRECTEMENT</b>					
Filiales	SCI LUMEN	SCI VARSOVIE	SCI WELLINGTON	SCI CHISINAU	SCI MANILLE
<b>Adresse de l'actif immobilier</b>	23 rue Paul Montrochet	15 rue André Allard	6 rue des Métairies	4/10 Chaussée D'Ixelles et 1-1 A/3-3 A Square du Bastion	35-37 rue des Francs bourgeois
<b>Date d'acquisition</b>	30-déc-2019	25-juin-2020	30-oct-2020	20-avril-2021	20-juil-2023
<b>Surface</b>	6 379 m <sup>2</sup>	7 284 m <sup>2</sup>	6 497 m <sup>2</sup>	7 064 m <sup>2</sup>	2 680 m <sup>2</sup>
<b>Valeur des titres</b>	5 074 500 €	4 160 000 €	2 470 000 €	27 076 900 €	26 005 014 €
<b>Valeur nette comptable et frais d'emprunts des actifs (I)</b>	41 036 641 €	25 252 979 €	21 187 567 €	54 336 966 €	50 368 942 €
<b>Valeur estimée (II)</b>	29 100 000 €	27 650 000 €	20 090 822 €	42 196 622 €	72 252 143 €
<b>PLUS (MOINS) VALUE LATENTE (III = II - I)</b>	- 11 936 641 €	2 397 021 €	- 1 096 745 €	- 12 140 344 €	21 883 201 €
<b>Capital (IV)</b>	5 545 165 €	4 693 964 €	1 824 000 €	24 322 038 €	22 305 000 €
<b>Actif Net réévalué (V = III + IV)</b>	- 6 391 476 €	7 090 984 €	727 255 €	12 181 694 €	44 188 201 €
<b>QP détenue par la SCPI (VI)</b>	71,90%	65%	65%	100% <sup>(1)</sup>	100% <sup>(2)</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>- 4 595 744 €</b>	<b>4 609 140 €</b>	<b>472 716 €</b>	<b>12 181 650 €</b>	<b>44 187 319 €</b>

<sup>(1)</sup> QP détenue par la SCPI : 99,9996%

<sup>(2)</sup> QP détenue par la SCPI : 99,998%

## ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2024	Acquisitions 2025	Virements de poste à poste 2025	Cessions 2025	31 décembre 2025
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	456 351 764 €	2 701 603 €	23 121 632 €	- 5 609 008 €	476 565 991 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	22 642 856 €	2 466 150 €	- 23 121 632 €	-	1 987 373 €
Immobilisations financières contrôlées	64 786 414 €	-	-	-	64 786 414 €
Autres	14 782 €	898 €	-	-	15 680 €
<b>TOTAL</b>	<b>543 795 817 €</b>	<b>5 168 651 €</b>	<b>-</b>	<b>5 609 008 €</b>	<b>543 355 459 €</b>

# PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2025	Exercice 2024
Dotations et reprises de provisions pour risques et charges	-	-
Dotations et reprises de provisions pour gros entretien	56 189 €	104 858 €
Dotations et reprises de provisions pour dépréciation de créances locatives	58 229 €	121 091 €

# DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2025	Exercice 2024
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	2 542 224 €	3 955 717 €
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	907 937 €	1 412 756 €
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	2 359 190 €	2 496 384 €
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>5 809 351 €</b>	<b>7 864 857 €</b>

# DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Avances en compte courant et intérêts	85 573 586 €	86 069 486 €
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	854 037 €	440 347 €
Autres créances auprès des entités contrôlées	546 092 €	1 078 916 €
<b>TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>	<b>86 973 715 €</b>	<b>87 588 748 €</b>

# DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2025			31 décembre 2024
	Montant brut	Echéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an	
<b>Créances locataires</b>				
Créances locataires	3 291 130 €	3 291 130 €		3 589 959 €
Créances douteuses	315 956 €	315 956 €		324 354 €
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>3 607 086 €</b>	<b>3 607 086 €</b>		<b>3 914 313 €</b>
<b>Autres créances</b>				
Fournisseurs débiteurs	3 600 €	3 600 €		94 479 €
Etat et autres collectivités	732 753 €	732 753 €		6 038 849 €
Autres débiteurs <sup>(2)</sup>	335 315 €	335 315 €		627 838 €
<b>TOTAL AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 071 668 €</b>	<b>1 071 668 €</b>		<b>6 761 166 €</b>

	31 décembre 2024	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	31 décembre 2025
Evolution des dépréciations				
<b>DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES</b>	<b>134 303 €</b>	<b>192 532 €</b>	<b>134 303 €</b>	<b>192 532 €</b>

# PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Exercice 2025

Commissions de souscription	- 3 450 161 €
Frais constitution et frais augmentation capital	-
Honoraires notaire sur acquisitions	- 118 889 €
<b>TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2025</b>	<b>- 3 569 051 €</b>

# DÉCOMPOSITION DES DETTES

	Montant brut	31 décembre 2025			31 décembre 2024
		Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	
Emprunts et ICNE <sup>(1)</sup>	19 300 000 €	-	19 300 000 €	-	22 000 000 €
Concours bancaires	-	-	-	-	-
<b>TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	<b>19 300 000 €</b>	<b>-</b>	<b>19 300 000 €</b>	<b>-</b>	<b>22 000 000 €</b>
<b>TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS</b>	<b>3 386 908 €</b>	<b>-</b>	<b>3 386 908 €</b>	<b>-</b>	<b>3 461 729 €</b>
Locataires créditeurs	1 121 498 €	1 121 498 €	-	-	1 533 677 €
Fournisseurs et comptes rattachés	1 666 394 €	1 666 394 €	-	-	3 686 933 €
Etats et autres collectivités	413 652 €	413 652 €	-	-	645 638 €
Autres créditeurs <sup>(3)</sup>	1 640 293 €	1 640 293 €	-	-	2 233 223 €
<b>TOTAL DES AUTRES DETTES</b>	<b>4 841 837 €</b>	<b>4 841 837 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 099 470 €</b>

<sup>(1)</sup> ICNE : Intérêts Courus Non Échus.

<sup>(2)</sup> Autres débiteurs : débiteurs divers (335 315 €).

<sup>(3)</sup> Autres créditeurs : Associés - acomptes sur distribution (101 316 €), créditeurs divers (617 277 €), Charges à payer (921 700 €),

# DÉTAIL DES EMPRUNTS

	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Supérieurs à 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	19 300 000 €	-	19 300 000 €
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts <i>in fine</i>	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>19 300 000 €</b>	<b>-</b>	<b>19 300 000 €</b>

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 2025	Exercice 2024
Emprunts immobiliers	19 300 000 €	22 000 000 €
Autres emprunts	-	-

La SCPI **Affinités Pierre** a souscrit les emprunts bancaires suivants :

- Le 5 juillet 2021, un emprunt auprès de la banque Deutsche Pfandbriefbank pour un montant de 22 000 000 €, libellé à un taux fixe de 0.90% et remboursable *in fine* le 5 juillet 2028. Cet emprunt est adossé à l'ensemble immobilier de commerces situé rue de Rivoli à Paris acquis en juillet 2021. Cet emprunt a fait l'objet, le 31 juillet 2025, d'un remboursement anticipé partiel pour un montant total de deux millions sept cent mille euros (2 700 000 €)

## COMPTES DE RÉGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

Actif	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Charges constatées d'avance	4 124 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>4 124 €</b>	<b>-</b>

Passif	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Amortissement des charges à répartir sur plusieurs exercices	70 996 €	185 974 €
Produits constatés d'avance	1 646 281 €	1 658 321 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 717 277 €</b>	<b>1 844 295 €</b>

## TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2025
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	3 450 161 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	2 359 190 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de cession	122 400 €

## HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	Montant HT 2025
Honoraires afférents à la certification des comptes	33 202,70 €
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-
<b>TOTAL</b>	<b>33 202,70€</b>

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice, les associés de la SCI Lumen Confluence se sont accordés sur une ligne stratégique afin d'assurer la continuité de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier et définissant un nouveau cadre contractuel.

C'est ainsi que l'associé minoritaire Yalar Invest a, au travers de sa filiale LUMN, conclu un nouveau bail commercial, en date du 24 février 2026, portant sur l'ensemble de l'actif afin d'en reprendre son exploitation.



1-3 rue des Chapeliers - Aix en Provence

# V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

---

## 1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

## LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Groupama Gan REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la Société de Gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès d'un prestataire externe.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements constatés lors du Comité des risques de Groupama Gan REIM. Il est rattaché à la Présidente de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

## LES PRINCIPES D'ORGANISATION

La Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques. Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société.
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels ainsi que des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées.
- Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
- Système d'information et outils fiables.
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

Par ailleurs, Groupama Gan REIM a mis en oeuvre un Système de Management Intégré Qualité-Environnement doublement certifié ISO 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement).

## LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) relatifs aux véhicules d'investissements gérés. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des "stress-tests de liquidité" et des "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont effectués semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients. Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2025 sont les suivantes :

### TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	29	1 790 939 €
Rémunération variable	24	294 620 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 085 559 €</b>

### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	397 655 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA	1 076 452 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 474 107 €</b>

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par les FIA.

## LES CONVENTIONS

### CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, sa maison mère, une partie de ses fonctions de :

- Investment & Disposal Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 12 juillet 2016 remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition ou la vente d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 19 décembre 2023 ; un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil a été signé en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020, complétée par deux avenants en date du 29 avril 2021 et du 25 juillet 2024.

# 1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2025
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT &amp; DISPOSAL MANAGEMENT)</b>			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,325%	-
Apporteur d'affaires dans l'acquisition ou la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,975%	59 670 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY &amp; ASSET MANAGEMENT)</b>			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%	1 001 024 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	1 393 158 €
Location surfaces vacantes	Loyers annuels HT hors franchise	20,00%	323 823 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyers annuels HT hors franchise	5,00%	92 085 €
Assistance à maîtrise d'ouvrage	Montant travaux HT	0,00% À 6,00%	0 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)</b>			
Gestion administrative	Forfait	230 000 € pour la SCPI, 20 000 € par SCI.	330 000 €

Ces rémunérations versées par la Société de Gestion de Portefeuille à Groupama Immobilier ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SCPI, dans la mesure où :

- les frais de recherche d'investissement versés sont inclus dans la commission de souscription de 2,5% HT perçue par la Société de Gestion ;
- les frais relatifs au Property et à l'Asset Management (gestion locative et technique et de conseil stratégique) sont inclus dans la commission de gestion de la Société de Gestion ;
- les frais relatifs à la gestion administrative sont inclus dans la commission de gestion de la Société de Gestion.

Sur la base des contrôles prévus dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts, la Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts sur la période.

## ENCADREMENT DES TRANSACTIONS PERSONNELLES

Les collaborateurs du Groupe Groupama sont autorisés à souscrire au capital de la SCPI **Affinités Pierre**, y compris ceux de Groupama Gan REIM. En ce qui concerne les souscriptions des collaborateurs de Groupama Gan REIM et de sa société mère Groupama Immobilier, leurs conditions sont strictement encadrées par des mesures contraignantes, notamment de détention minimale et d'abstention pendant des fenêtres « négatives » à l'entrée et à la sortie. Ces conditions sont suivies par le Contrôle Interne de Groupama Gan REIM.



Zac du Parc Logistique de l'Aube - Troyes

# VI - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

---

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AFFINITES PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2026  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Christine Billy

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

## À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 16 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par votre assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code de commerce.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

## AVEC GROUPAMA GAN REIM, SOCIÉTÉ GÉRANTE ET SOCIÉTÉ DE GESTION :

### Rémunération de la Société de Gestion (article 14 des statuts de SCPI Affinités Pierre)

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à l'administration de la SCPI et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence. La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

#### 1. Commission de gestion

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) :

- (i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI), et
- (ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI, ce qui inclut :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine ;
- les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF.

Incidence 2025 : 2 359 190 €.

#### 2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant de la manière suivante :

## 2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

- des frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, placement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc...) de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1° e) du Code Général des Impôts) ;
- des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics etc... y afférents, de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Incidence 2025 : 3 450 161 €.

### 3. Commission de cession de parts

#### a. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit cent vingt (120) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

Incidence 2025 : Néant.

#### b. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

Incidence 2025 : Néant.

### 4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

#### a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers.

Elle pourra percevoir à l'avenir, et au plus tôt à l'issue de la 1<sup>ère</sup> augmentation de capital, une commission de cette nature si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

Incidence 2025 : Néant.

#### b. Commission de cession d'actifs immobiliers

À compter du sixième exercice, la Société de Gestion percevra une commission de 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, cette commission étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Lorsque la cession d'un actif immobilier n'est pas réalisée directement mais par l'intermédiaire d'une cession des parts d'une société sous-jacente, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation (hors taxes, hors frais, hors droits) des actifs immobiliers détenus par ladite société dont les parts sont cédées, au prorata de la quote-part que détient la SCPI.

Incidence 2025 : 122 400 €.

### 5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux s'élevant maximum à 2% HT du montant HT des travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Incidence 2025 : Néant.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 avril 2025  
Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy



59 rue Emile Zola - Troyes

# VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 2025

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉSOLUTIONS

## CHERS ASSOCIÉS,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni trois fois au cours de l'année 2025 : le 4 avril à l'effet d'examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le 26 juin afin de nommer le nouveau président du Conseil de Surveillance et enfin le 3 décembre pour effectuer un point sur l'activité de l'exercice 2025.

Au cours de notre réunion du 8 avril 2026, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, l'évolution et la valeur du patrimoine, ainsi que les projets de résolutions soumises à votre approbation.

### 1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

La SCPI **Affinités Pierre** a procédé à la clôture anticipée de sa 6<sup>ème</sup> augmentation de capital le 7 janvier 2026, après avoir collecté près de 74 M€ sur l'enveloppe de 150 M€ initialement prévue.

Au 31 décembre 2025, le capital social, composé de 2 931 833 parts sociales d'une valeur nominale de 200 € chacune, s'élève :

- En nominal, hors prime d'émission, à 586 366 600 €
- En capitalisation, prime d'émission incluse à 738 821 916 €.

Désormais en capital variable, **Affinités Pierre** est disponible à la souscription depuis le 2 mars 2026, à un prix de souscription de 225 €, en adéquation avec la valeur du patrimoine expertisé au 31 décembre 2025 ;

Les retraits seront exécutés par la Société de Gestion à un prix de retrait unitaire fixé à 202,50 € dans la limite des souscriptions réalisées mensuellement.

### 2. PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans le contexte économique, financier et géopolitique actuel, la SCPI diversifiée démontre son bienfondé et sa résilience. Au cours de l'année 2025, la SCPI **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune nouvelle acquisition mais a réduit son exposition à la dette et a honoré ses échéances de paiement dans le cadre de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). En parallèle, le taux d'occupation financier « ASPIM » s'est élevé à 92,4% au second semestre 2025, et à 92,8% sur l'année 2025.

Sur l'exercice 2025, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet de ses douzième (au 30 juin 2025) et treizième (au 31 décembre 2025) expertises immobilières par son expert externe en évaluation, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. La valeur (hors droits) du patrimoine s'élève ainsi à 412 100 103 € (contre 422 461 374 € au 31 décembre 2024) à comparer à une valeur bilantielle de 478 553 354 €, soit une moins-value latente de 66 453 251 €.

La Société de Gestion arrête chaque année les valeurs de réalisation et de reconstitution.

La valeur de réalisation représente la valeur vénale des actifs immobiliers (basée sur l'expertise) complétée par la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur de reconstitution représente la valeur de réalisation augmentée du montant de tous les frais afférents à une reconstitution du patrimoine, droits et frais d'acquisition des immeubles ainsi que de prospection des capitaux. Il s'agit par conséquent du prix que les associés devraient acquitter pour reconstituer le patrimoine à l'identique à la date de clôture de l'exercice.

Les valeurs suivantes vous sont présentées dans le rapport de gestion de la Société de Gestion :

- La valeur comptable 654 385 096,51 €, soit 223,20 € par part,
- La valeur de réalisation 580 318 650,99 €, soit 197,94 € par part,
- La valeur de reconstitution 669 214 041,68 €, soit 228,26 € par part.

Nous avons approuvé ces valeurs présentées par la Société de Gestion.

L'ordonnance du 5 juillet 2024 a modifié l'Article L214-109 du Code Monétaire et Financier pour renforcer la transparence et simplifier les procédures des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Désormais, les sociétés de gestion doivent calculer et publier les valeurs de part de leurs SCPI à chaque clôture semestrielle de l'exercice, sans nécessiter d'accord préalable des porteurs de parts.

La SCPI a réalisé la cession d'un actif ayant atteint sa pleine maturité en septembre 2025, un commerce en retail park situé à Maubeuge, pour un montant de 6,1 M€, cristallisant ainsi une plus-value de 10% par rapport au prix d'acquisition de 5,5 M€. Une distribution sur plus-values immobilières a été effectuée à hauteur de 368 592 euros fin octobre 2025 et l'impôt sur la plus-value immobilière a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu, à hauteur de 5 403 euros.

## 3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Notre Conseil de Surveillance du 8 avril 2026 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du dixième exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 28 057 349,40 € auquel s'ajoute la plus-value des cessions d'un montant de 368 591,54 €.

Au titre de l'exercice 2025, quatre acomptes ont été distribués :

Date de versement	Dividendes en euros distribués (part en pleine jouissance)
28 avril 2025	2,44 €
29 juillet 2025	2,56 €
29 octobre 2025	2,61 €
30 janvier 2026	2,47 €
<b>TOTAL</b>	<b>10,08 €</b>

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 106 515,94 €, et d'une distribution s'élevant à 28 319 425,00 €, le solde de 231 112,10 € pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette proposition d'affectation.

## 4. CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-76 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2025 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement font l'objet d'un rapport de notre commissaire aux comptes annexé au présent rapport annuel rendu par la Société de Gestion. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre connaissance. Ce rapport n'a suscité, de notre part, aucune observation.

## 5. PROJET DE RÉOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance a examiné le projet du texte des résolutions soumises à votre approbation dans le cadre d'une Assemblée Générale Mixte et vous invite à les approuver.

Le Conseil de Surveillance prend acte, en sus de la mise à jour des Statuts et de la Note d'information d'Affinités Pierre actée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 janvier 2026 visant essentiellement à refléter (i) la publication des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, (ii) le transfert du siège social de la SCPI et de la Société de Gestion, (iii) le changement de directeur général, et enfin (iv) le passage en SCPI à capital variable, l'évolution de la rédaction des clauses fiscales de la Note d'information faisant suite à la promulgation de la Loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026.

Le Conseil de Surveillance salue la résistance de la SCPI dans un contexte de marché complexe et déstabilisant et salue le travail de la société de gestion pour faire face à ce contexte. Le conseil de surveillance reste et restera très vigilant sur les actions à conduire pour protéger la valeur des actifs de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (1/4)

## PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, approuve les rapports de la Société de Gestion ainsi que du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été communiqués faisant ressortir un résultat net de 28 057 349,40 euros.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que le capital social hors prime d'émission s'élève au 31 décembre 2025 à 586 366 600 euros.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Conseil de Surveillance quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice comptable de l'exercice 2025 s'élevant à 28 057 349,40 euros, et de sommes distribuables définies comme suit :

■ Bénéfice de l'exercice 2025 :	28 057 349,40 €
■ Report à nouveau :	124 596,16 €
■ Total des sommes distribuables à affecter au titre de l'exercice 2025 :	28 181 945,56 €

décide de l'affectation suivante des sommes distribuables :

■ Dividendes :	27 950 833,46 €
■ Affectation au poste de « Report à nouveau » :	231 112,10 €

étant rappelé que des acomptes sur dividendes ont déjà été versés au titre de l'exercice 2025 pour un montant total de 27 950 833,46 euros, soit :

- 6 706 195,73 euros le 28 avril 2025,
- 7 135 451,54 euros le 29 juillet 2025,
- 7 019 883,86 euros le 29 octobre 2025, et
- 7 089 302,33 euros le 30 janvier 2026.

## CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de la distribution sur plus-values immobilières effectuée à hauteur de 368 591,54 euros.

## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquittée au nom et pour le compte des associés imposés à l'impôt sur le revenu, à hauteur de 5 403 euros sur l'exercice 2025.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (2/4)

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telles qu'elles ont été déterminées par la Société de Gestion :

- La valeur comptable 654 385 096,51 €, soit 223,20 € par part,
- La valeur de réalisation 580 318 650,99 €, soit 197,94 € par part,
- La valeur de reconstitution 669 214 041,68 €, soit 228,26 € par part.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat des membres en fonction.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de rembourser les frais afférents aux déplacements des membres du Conseil de Surveillance s'agissant du cadre normal de leurs fonctions pour la tenue des Conseils au siège social de la SCPI **Affinités Pierre** lorsque ceux-ci ne résident pas en Ile-de-France. Les remboursements seront effectués sur présentation de pièces justificatives et ne dépasseront pas 400 euros par réunion et par membre du Conseil.

## ONZIÈME RESOLUTION

*(Réduction de capital non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part sociale)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- **décide** de réaliser une réduction de capital non motivée par des pertes, afin d'aligner la valeur de la part aux dernières valeurs d'expertises des actifs immobiliers sous-jacents, par voie de réduction de la valeur nominale de chaque part de deux cents (200) euros à cent quatre-vingt-sept virgule cinquante (187,50) euros ;
- **décide** que le montant correspondant à cette réduction de capital sera affecté au compte « Prime d'émission » de la Société ;
- compte tenu de la variabilité du capital, **délègue** à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date ;
- **donne tous pouvoirs** à la Société de Gestion afin d'arrêter le montant définitif de la réduction de capital et d'accomplir, directement ou par mandataire, tous les actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital décidée conformément aux termes de la présente décision et, d'une manière générale, de prendre toute mesure et effectuer toute formalité utile à la présente décision ;
- **constate** que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (3/4)

## DOUXIÈME RESOLUTION

(Modification de l'article 6 « Apports – Capital social initial » des statuts)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, sous réserve de l'adoption de la résolution qui précède et sous condition suspensive de réalisation de la réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts,

décide :

- de modifier en conséquence la rédaction de l'article 6 des statuts comme suit, à compter de la réalisation définitive de la réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts :

RÉDACTION DE L'ANCIEN ARTICLE 6			RÉDACTION DU NOUVEL ARTICLE 6				
<b>ARTICLE 6 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL INITIAL</b>			<b>ARTICLE 6 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL INITIAL</b>				
<p>Le capital social d'origine, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, est fixé à sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <p>Il est divisé en trois mille huit cents (3 800) parts d'une valeur nominale de deux cents (200) euros chacune, numérotées de un (1) à trois mille huit cents (3 800), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p>			<p><u>Le capital social est divisé en parts sociales de cent quatre-vingt-sept virgule cinquante (187,50) euros de valeur nominale, attribuées aux associés en rémunération de leurs apports.</u></p> <p>Le capital social d'origine, qui a été souscrit et entièrement libéré sans qu'il ait été procédé à une offre au public, était fixé à sept cent soixante mille (760 000) euros.</p> <p>Il était divisé en trois mille huit cents (3 800) parts d'une valeur nominale de deux cents (200) euros chacune, numérotées de un (1) à trois mille huit cents (3 800), attribuées aux membres fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :</p>				
	<b>Membres Fondateurs</b>	<b>Apports (en €)</b>	<b>Nombre de parts</b>		<b>Membres Fondateurs</b>	<b>Apports (en €)</b>	<b>Nombre de parts</b>
	Laetitia GEORGE	1 000 €	5		Laetitia GEORGE	1 000 €	5
	Claude LAMBERT	1 000 €	5		Claude LAMBERT	1 000 €	5
	Guillaume VALARCHER	1 000 €	5		Guillaume VALARCHER	1 000 €	5
	GAN FONCIER (SCI)	190 000 €	950		GAN FONCIER (SCI)	190 000 €	950
	SCI 1 BIS AVENUE FOCH	189 000 €	945		SCI 1 BIS AVENUE FOCH	189 000 €	945
	SCI 9 MALESHERBES	189 000 €	945		SCI 9 MALESHERBES	189 000 €	945
	SCI 3 ROSSINI	189 000 €	945		SCI 3 ROSSINI	189 000 €	945
<p>Ils ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de vingt-cinq (25) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à huit cent cinquante-cinq mille (855 000) euros, dont quatre-vingt-quinze mille (95 000) euros de prime d'émission.</p> <p>Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque. Ils ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.</p> <p>Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.</p> <p>La SCPI était initialement constituée sous la forme d'une SCPI à capital fixe.</p> <p>Par décision du 28 janvier 2026, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'insérer dans les statuts de la SCPI une clause de variabilité du capital.</p>			<p>Ils ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission de vingt-cinq (25) euros pour chaque part souscrite, soit un capital social d'origine, prime d'émission incluse, s'élevant à huit cent cinquante-cinq mille (855 000) euros, dont quatre-vingt-quinze mille (95 000) euros de prime d'émission.</p> <p>Les membres fondateurs ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation écrite de la banque. Ils ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.</p> <p>Ces parts sont inaliénables pour une durée de trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF, conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier.</p> <p>La SCPI était initialement constituée sous la forme d'une SCPI à capital fixe.</p> <p>Par décision du 28 janvier 2026, l'assemblée générale extraordinaire a décidé d'insérer dans les statuts de la SCPI une clause de variabilité du capital.</p> <p>Par décision du 10 juin 2026, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de réduire le capital social par voie de réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI à cent quatre-vingt-sept virgule cinquante (187,50) euros, le produit de la réduction de capital ayant été porté au compte "Prime d'émission".</p>				

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE (4/4)

## TREIZIÈME RESOLUTION

*(Pouvoirs à la Société de Gestion)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et après avoir pris connaissance de la modification envisagée des statuts,

**décide de donner tout pouvoir** à la Société de Gestion à l'effet de :

- d'apporter aux statuts les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire,
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles à la réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts et à la modification statutaire qui en est la conséquence,
- d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## QUATORZIÈME RESOLUTION

*(Pouvoirs en vue des formalités)*

L'Assemblée Générale donne pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée Générale à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévues par la loi, et prend acte de ce que les articles des statuts non modifiés seront simplement renumérotés du fait de l'adoption des modifications statutaires qui les précèdent.



[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)

**Avertissement** : 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 semestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou 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