

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

## ACTUALITÉS

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

**Affinités Pierre** a cependant réalisé, le 25 septembre 2025, la cession pour un montant de 6,1 M€ hors droits, d'un actif composé de deux cellules commerciales au sein d'un retail park situé à Maubeuge. Cette transaction a permis de réaliser une plus-value de 0,6 M€, soit une performance de +10% par rapport à son prix d'acquisition de 5,6 M€.

Le 29 octobre 2025, **Affinités Pierre** a versé un troisième acompte sur dividende de 2,61 € par part portant à 7,61 € le montant distribué par part au titre des trois premiers trimestres de 2025.

### INDICATEURS CLÉS

au 30 septembre 2025

NOMBRE DE PARTS

2 907 384 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 559 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

732 660 768 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION<sup>(2)</sup>

+ 9 471 924 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

252 €

ENDETTEMENT BANCAIRE<sup>(3)</sup>

41 973 118 €

LOAN TO VALUE<sup>(4)</sup>

7,26 %

### PERFORMANCE 2024



### SOUSCRIPTIONS

**Affinités Pierre** réalise, entre le 15 janvier 2024 et le 31 décembre 2027, sa sixième augmentation de capital pour un montant nominal de 150 000 000 €.

Au cours du troisième trimestre 2025, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 9 471 924 €, représentant 37 587 parts nouvelles.

<sup>(1)</sup> Le Taux de Distribution est le rapport entre le dividende distribué brut de fiscalité étrangère pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année précédente.

<sup>(2)</sup> Évolution entre le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et le 30 septembre 2025

<sup>(3)</sup> Montant total des dettes bancaires de la SCPI et de ses SCI

<sup>(4)</sup> Loan to Value: Rapport entre l'encours de dette bancaire (42 M€) et la valeur du patrimoine (578 M€)

## CARACTÉRISTIQUES

**Date d'immatriculation** : 30 décembre 2015

**Forme juridique** : SCPI à capital fixe

**Visa AMF** : n°23-14 du 5 décembre 2023

**Souscription minimum** : 5 parts

**Prime d'émission** : 52 € pour une valeur nominale de 200 €

**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 25,2 € TTC par part

**Délai de jouissance** : 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois suivant celui de la souscription des parts

**Cession des parts** : sur le marché secondaire ou de gré à gré

Tout investissement dans une SCPI comporte des risques de perte en capital, de liquidité, de marché, de variations des revenus distribués et lié à l'effet de levier.

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

## ACQUISITIONS

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

## CESSIONS



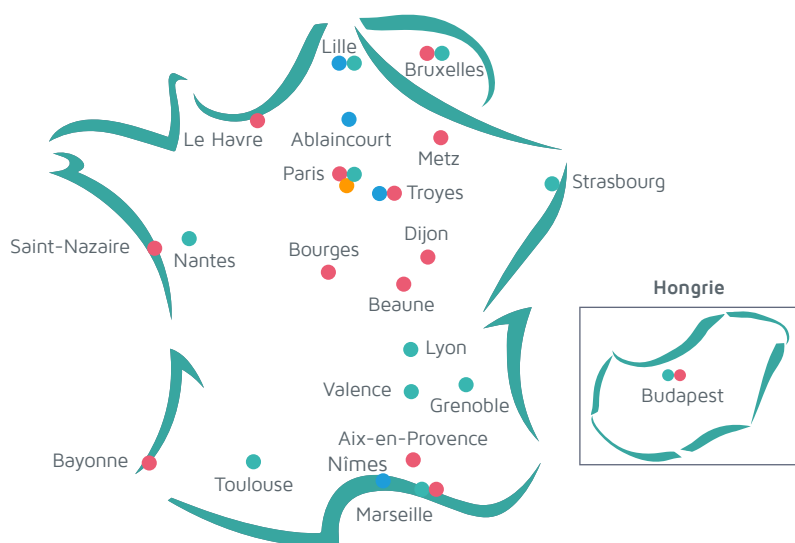
Cession, à Maubeuge - Hautmont, d'un commerce en retail park de plus de 3 300 m<sup>2</sup>

Cession <sup>(1)</sup>  
**6,1 M€**

Plus-value <sup>(1)</sup>  
**+0,6 M€**

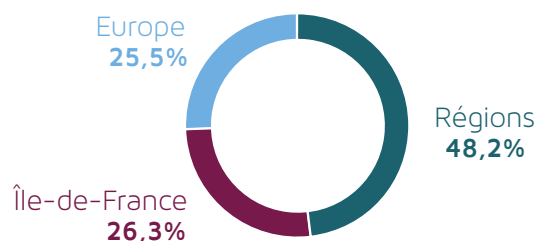
<sup>(1)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

## PATRIMOINE

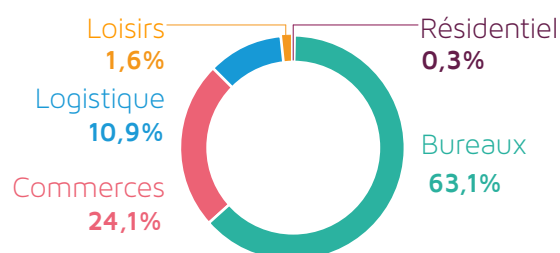


<sup>(1)</sup> Prix d'achat à terminaison

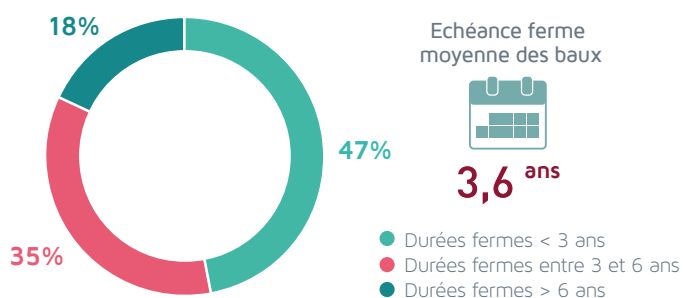
### Répartition géographique <sup>(1)</sup>



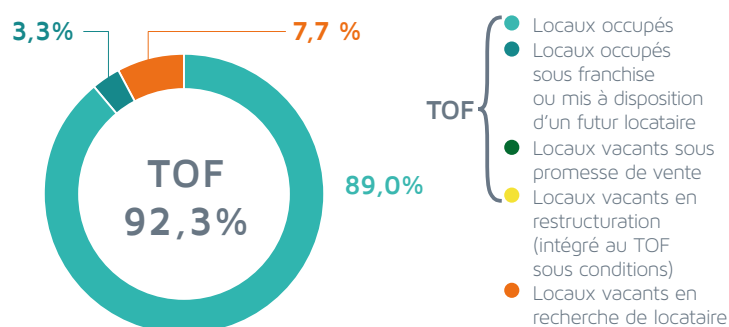
### Répartition typologique <sup>(1)</sup>



## BAUX

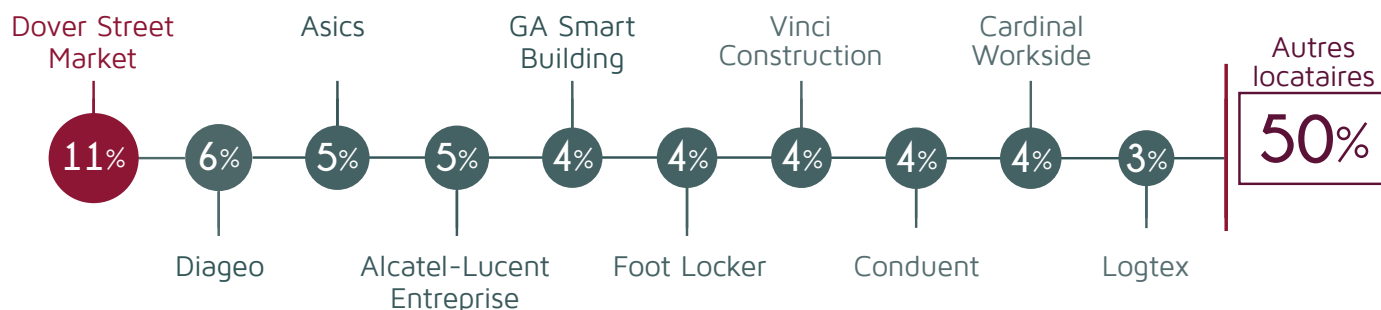


## OCCUPATION



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

## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

### Surfaces en cours de commercialisation

| Adresse  | Typologie  | Surface               | Commentaires                                       |
|--|------------|-----------------------|--|
| Neuville-en-Ferrain<br>9 rue du Vertuquet          | Logistique | 19 857 m <sup>2</sup> | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Budapest<br>Szabadság Square 14                    | Bureaux    | 2 075 m <sup>2</sup>  | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Budapest<br>1134 Budapest, Dózsa György út 146-148 | Bureaux    | 1 021 m <sup>2</sup>  | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Paris<br>66 rue de Rivoli                          | Commerce   | 383 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Budapest<br>1134 Budapest, Dózsa György út 146-148 | Commerce   | 284 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Dijon<br>63 rue du Bourg                           | Commerce   | 199 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Le Havre<br>34-36 avenue René Coty                 | Commerce   | 187 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Paris<br>32 rue du Four                            | Commerce   | 162 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Aix en Provence<br>1-3 place Chapeliers            | Commerce   | 128 m <sup>2</sup>    | Discussions en cours avec des candidats locataires |
| Paris<br>77 rue de Rennes                          | Commerce   | 46 m <sup>2</sup>     | Discussions en cours avec des candidats locataires |

### Commercialisation et renouvellement

| Adresse                         | Locataire                  | Surface            | Date d'entrée  |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------|
| Budapest<br>Szabadság Square 14 | Egon Zehnder International | 414 m <sup>2</sup> | 2 juillet 2025 |

### 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. Le rapport est attendu pour le 31 décembre 2025.

Des échanges sont également en cours avec le locataire.

**Affinités Pierre** n'a pas été concernée par les événements suivants : Congés / Gros travaux

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

## REVENUS LOCATIFS

|  |  |   |
|--|--|---|
| <br><b>T1 2025</b><br><b>8,7 M€</b> | <br><b>T2 2025</b><br><b>8,8 M€</b> | <br><b>T3 2025</b><br><b>8,6 M€</b> |
|--|--|---|

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance

Exercice  
2025

Exercice  
2024

|  |  |  |
|--|--|--|
| 1 <sup>er</sup> acompte sur dividende  | <b>2,44 €</b><br>versé le<br>28 avril 2025   | <b>2,92 €</b><br>versé le<br>29 avril 2024   |
| 2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende | <b>2,56 €</b><br>versé le<br>29 juillet 2025 | <b>2,93 €</b><br>versé le<br>29 juillet 2024 |
| 3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende | <b>2,61 €</b><br>versé le<br>29 octobre 2025 | <b>2,83 €</b><br>versé le<br>29 octobre 2024 |
| 4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende | -<br>paiement fin<br>janvier 2026            | <b>3,94 €</b><br>versé le<br>29 janvier 2025 |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>7,61 €</b>                                | <b>12,62 €</b>                               |

Évolution du dividende par part en 2025



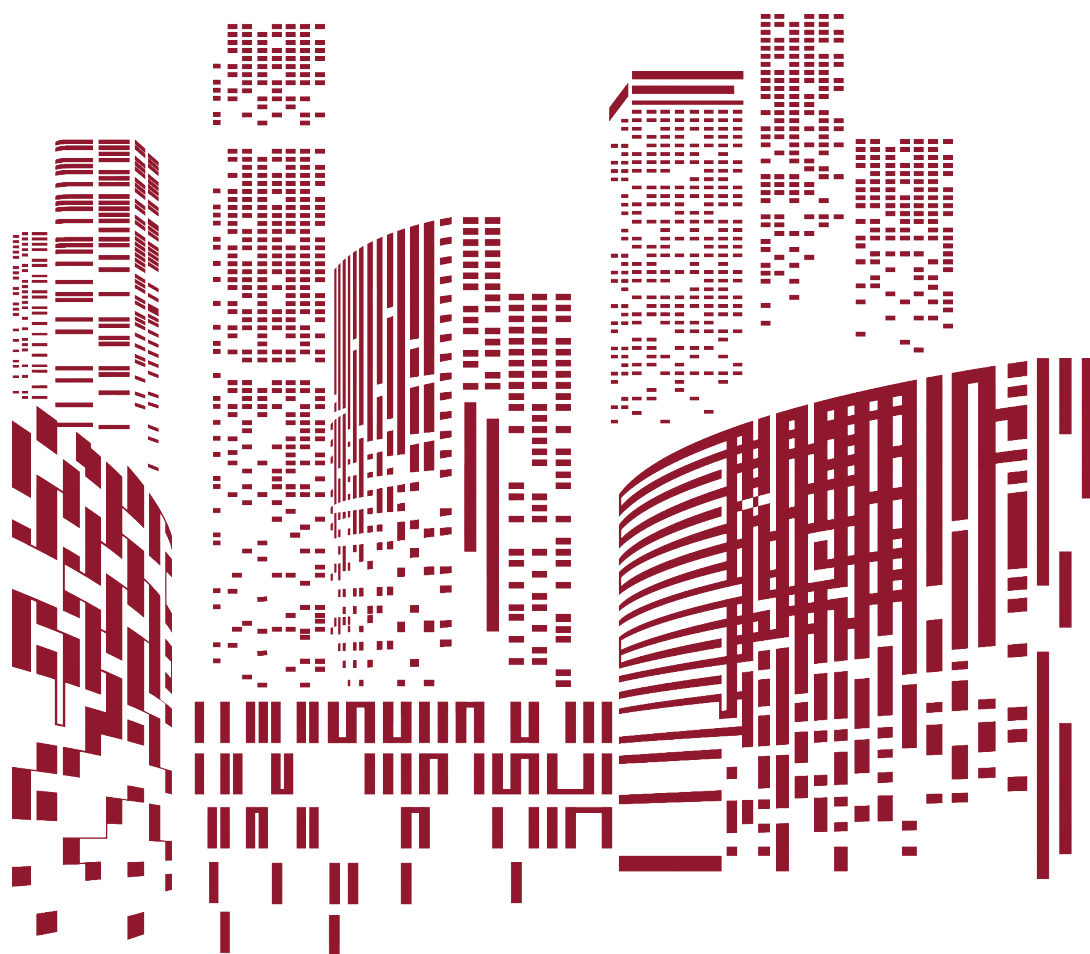
## VALEURS DE RÉFÉRENCE

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

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du troisième trimestre 2025, 474 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

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



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

**Avertissement** : les performances passées présentées dans ce document ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Elles peuvent fluctuer et ne sont pas garanties dans la durée. Avant d'investir dans la SCPI **Affinités Pierre**, vous devez lire attentivement la note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles sur le site internet [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).



Groupama Gan  
**REIM**

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



Groupama Gan REIM, Société de Gestion  
agréée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014  
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Nanterre 808 252 506  
Siège social : 136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre