

# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Actualités du 1<sup>er</sup> trimestre 2025



SOCIÉTÉ CIVILE DE  
PLACEMENT IMMOBILIER

## ACTUALITÉS

Au 31 décembre 2024, **Affinités Pierre** affichait un résultat net de 29 700 551 € qui sera soumis pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

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

Le 29 avril 2025, **Affinités Pierre** a versé un premier acompte sur dividendes de 2,44 € par part.

### INDICATEURS CLÉS

au 31 mars 2025

NOMBRE DE PARTS

2 832 063 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 242 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

713 679 876 €

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

+ 11 175 444 €

PRIX DE SOUSCRIPTION

252 €

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

45 047 693 €

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

7,70 %

### PERFORMANCE 2024



### SOUSCRIPTIONS

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

Au cours du premier trimestre 2025, le volume des capitaux collectés par **Affinités Pierre** s'élève à 11 175 444 €, représentant 44 347 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> janvier 2025 et le 31 mars 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 (45 M€) et la valeur du patrimoine (585 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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

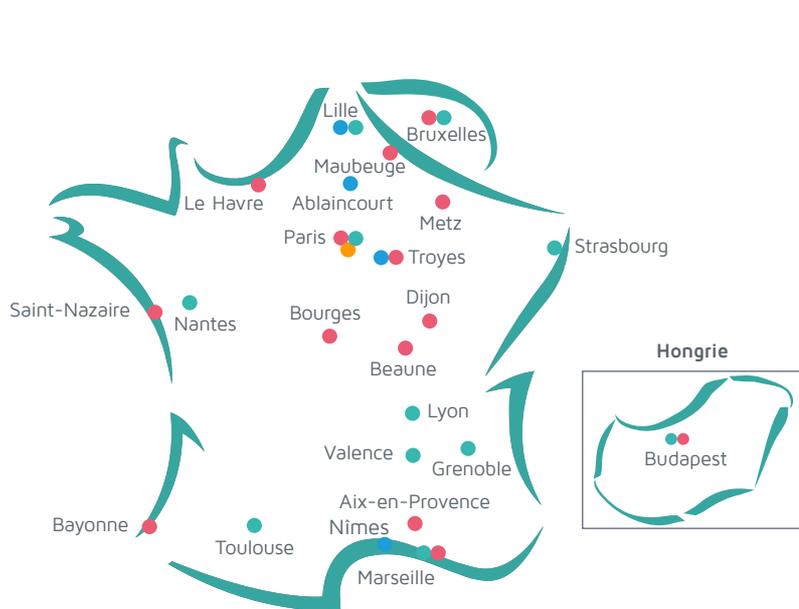
## ACQUISITIONS

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

## CESSIONS

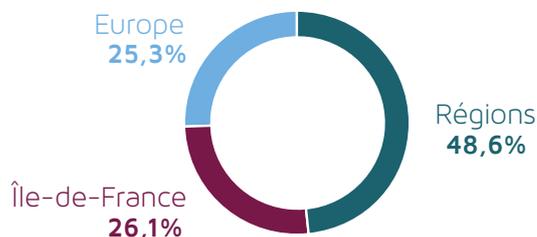
Au cours du premier trimestre 2025, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

## PATRIMOINE

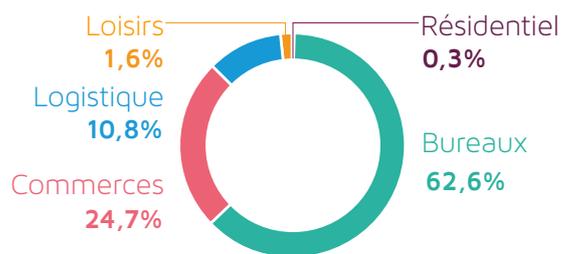


<sup>(1)</sup> Prix d'achat à terminaison

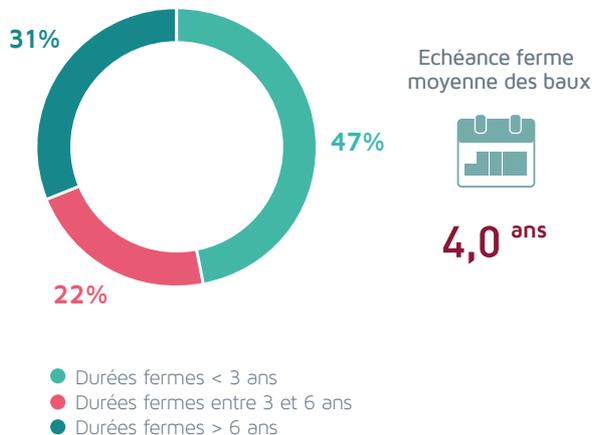
### Répartition géographique <sup>(1)</sup>



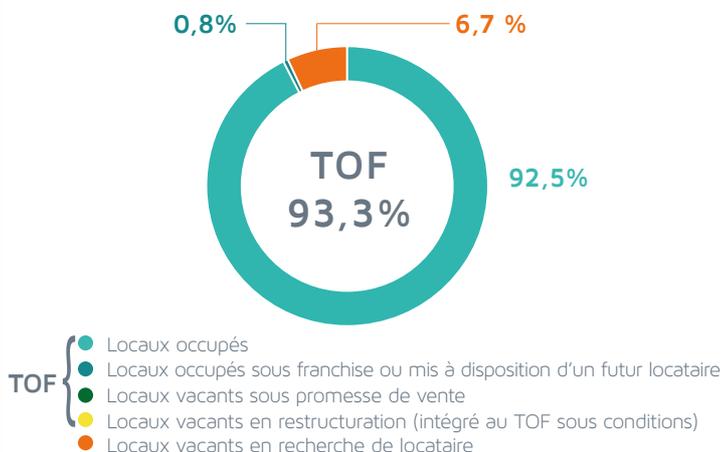
### Répartition typologique <sup>(1)</sup>



## BAUX

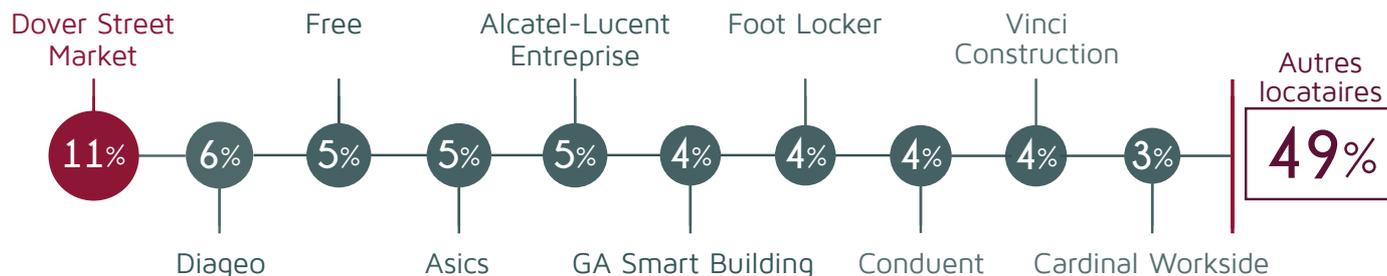


## OCCUPATION



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



## GESTION LOCATIVE

### Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date
Paris 32 rue du Four	IKKS	162 m <sup>2</sup>	14 janvier 2025
Paris 77 rue de Rennes	Soraff	46 m <sup>2</sup>	31 mars 2025

### Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Neuville-en-Ferrain 9 rue du Vertuquet	Logistique	19 857 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	1 577 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux	1 021 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Commerce	284 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Dijon 63 rue du Bourg	Commerce	199 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 32 rue du Four	Commerce	162 m <sup>2</sup>	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 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 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	EPTA	2 733 m <sup>2</sup>	3 février 2025
Lyon 10-10 bis Cours de Verdun Rambaud	Thuasne	948 m <sup>2</sup>	11 février 2025

Affinités Pierre n'a pas été concernée par les évènements suivants : Contentieux / Gros travaux

## REVENUS LOCATIFS



Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2025	Exercice 2024
1 <sup>er</sup> acompte sur dividende	<b>2,44 €</b> versé le 28 avril 2025	<b>2,92 €</b> versé le 29 avril 2024
2 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin juillet 2025	<b>2,93 €</b> versé le 29 juillet 2024
3 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin octobre 2025	<b>2,83 €</b> versé le 29 octobre 2024
4 <sup>ème</sup> acompte sur dividende	- paiement fin janvier 2026	<b>3,94 €</b> versé le 29 janvier 2025
<b>TOTAL</b>	<b>2,44 €</b>	<b>12,62 €</b>

### Évolution du dividende par part en 2025



T1 T2 T3 T4

## VALEURS DE RÉFÉRENCE

	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Valeur comptable par part	<b>224,23 €</b>	<b>222,78 €</b>	<b>223,23 €</b>	<b>220,03 €</b>
Valeur de réalisation par part	<b>200,58 €</b>	<b>213,41 €</b>	<b>234,61 €</b>	<b>235,17 €</b>
Valeur de reconstitution par part	<b>230,56 €</b>	<b>244,45 €</b>	<b>266,15 €</b>	<b>268,36 €</b>

## FISCALITÉ

Au cours du mois d'avril, Groupama Gan REIM vous a adressé l'ensemble des éléments afférents à **Affinités Pierre** nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus de l'exercice 2024. Si vous êtes concernés par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), le montant à considérer pour compléter votre déclaration de revenus 2024 s'établit à 176,84 € (pour les associés résidents) et 134,39 € (pour les associés non résidents).

## MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier trimestre 2025, 1 567 parts d'**Affinités Pierre** ont été échangées en gré à gré.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI **Affinités Pierre** se déroulera le mercredi 4 juin 2025 à l'adresse suivante : 136 rue des 3 Fontanot - 92022 Nanterre (salle 1A009). Les associés appelés à voter se verront adresser, par voie postale ou digitale, une convocation comportant un bulletin de vote leur permettant d'exprimer leurs choix soit par courrier postal à l'aide de l'enveloppe T jointe soit par voie digitale via le lien indiqué sur chaque bulletin de vote.

Groupama Gan REIM vous propose également d'opter pour la dématérialisation des documents adressés. Ainsi, dans l'onglet « Contact » de votre espace privé, puis dans la rubrique « Objet », si vous choisissez dans la liste déroulante : « Choix Dématérialisation mes documents » et « Choix dématérialisation ma convocation et vote en Assemblée Générale », vous dispenserez Groupama Gan REIM de vous transmettre les documents par voie postale.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



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

**Avertissement** : Les performances passées présentées dans ce document ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Avant d'investir dans la SCPI **Affinités Pierre**, vous devez lire attentivement la note d'information, les Statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles sur le site internet [www.groupamagan-reim.fr](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 Nanterre 808 252 506  
Siège social : 136 rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre