

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET ACCESSIBLE

Bulletin d'information n°29

1^{er} semestre 2026

Valable du 1^{er} juillet 2026 au 31 décembre 2026



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

ACTUALITÉS

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SCPI **Affinités Pierre** au cours du premier semestre 2026. Cette approche sélective a porté ses fruits dès le début du troisième trimestre avec deux acquisitions qui viennent renforcer la diversification géographique du patrimoine de la SCPI **Affinités Pierre** et étendre sa présence à deux nouveaux pays.

Par ailleurs, afin d'accompagner son développement et de saisir de nouvelles opportunités d'investissement, la SCPI a sécurisé une nouvelle ligne de financement corporate revolving auprès du Crédit Agricole Île-de-France, d'un montant de 30 M€, conclue pour une durée initiale de deux ans assortie d'une année optionnelle.

Affinités Pierre a versé deux acomptes sur dividendes : 2,46 € par part au titre du premier trimestre 2026 et 2,50 € par part au titre du deuxième trimestre 2026, le total distribué au titre du premier semestre 2026 s'établissant ainsi à 4,96 € par part.

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2026

NOMBRE DE PARTS

2 933 295 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

11 869 associés

CAPITAL SOCIAL

760 000 €

CAPITALISATION

659 991 375 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION⁽²⁾

- 78 830 541 €

CAPITAUX COLLECTÉS

4 941 468 €

PRIX DE SOUSCRIPTION⁽³⁾

225 €

ENDETTEMENT BANCAIRE⁽⁴⁾

50 407 543 €

LOAN TO VALUE⁽⁵⁾

9,02 %

PERFORMANCE 2025



⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

⁽²⁾ Évolution entre le 1^{er} janvier 2026 et 30 juin 2026.

⁽³⁾ Le prix de souscription, stable à 252 € sur l'ensemble de l'année 2025, est ajusté à 225 € à compter du 2 mars 2026.

⁽⁴⁾ Montant total des dettes bancaires de la SCPI et de ses SCI en quote-part de détention du capital.

⁽⁵⁾ Loan to value : Rapport entre l'encours de la dette bancaire (50 M€) et la valeur du patrimoine (559 M€).

CARACTÉRISTIQUES

Date d'immatriculation : 30 décembre 2015

Forme juridique : SCPI à capital variable

Visa AMF : n°26-03 en date du 30 janvier 2026

Souscription minimum : 5 parts

Prix de souscription : 225 €

Prime d'émission : 37,5 € pour une valeur nominale de 187,5 €

Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 22,50 € TTC par part

Délai de jouissance : 1^{er} jour du 5^{ème} 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 €

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

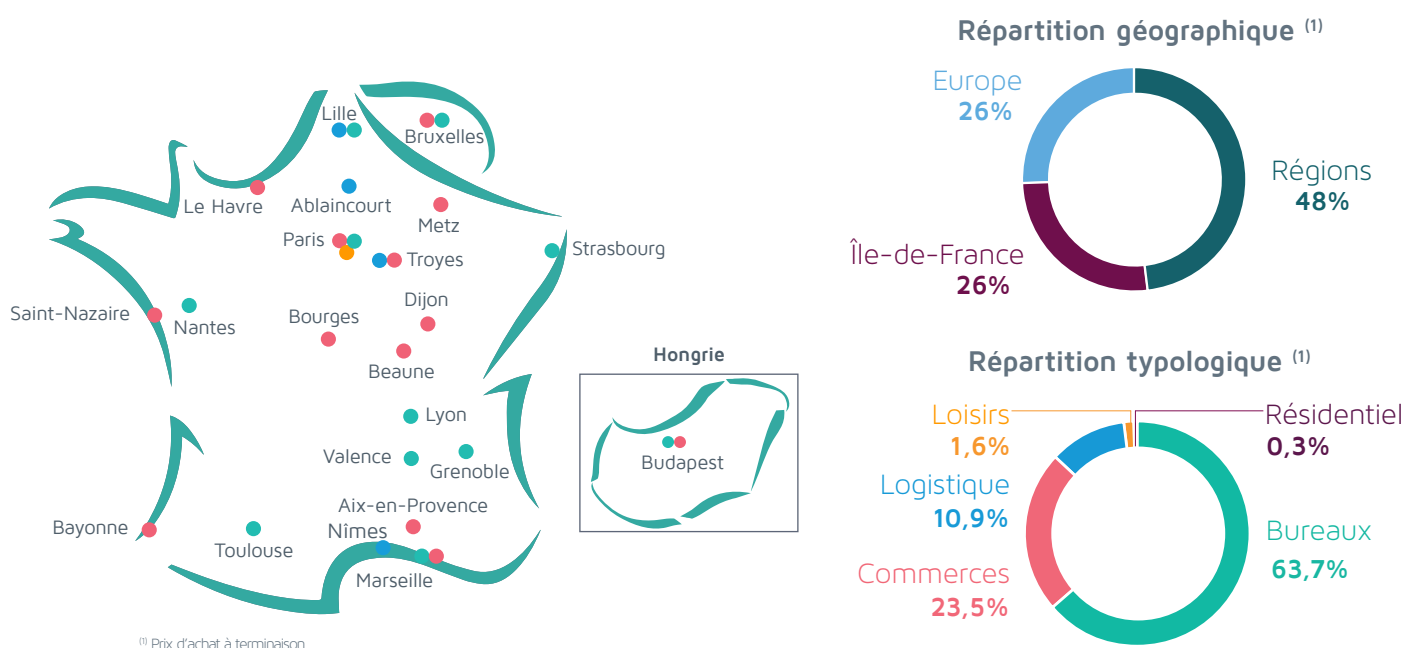
ACQUISITIONS

Au cours du premier semestre 2026, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

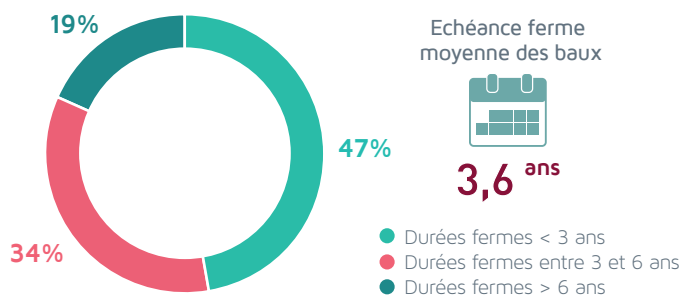
CESSIONS

Au cours du premier semestre 2026, **Affinités Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

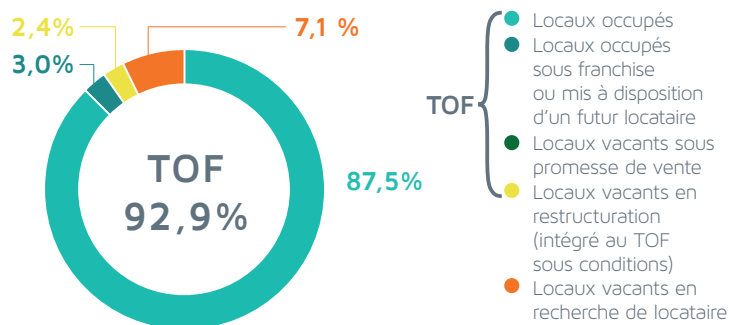
PATRIMOINE



BAUX



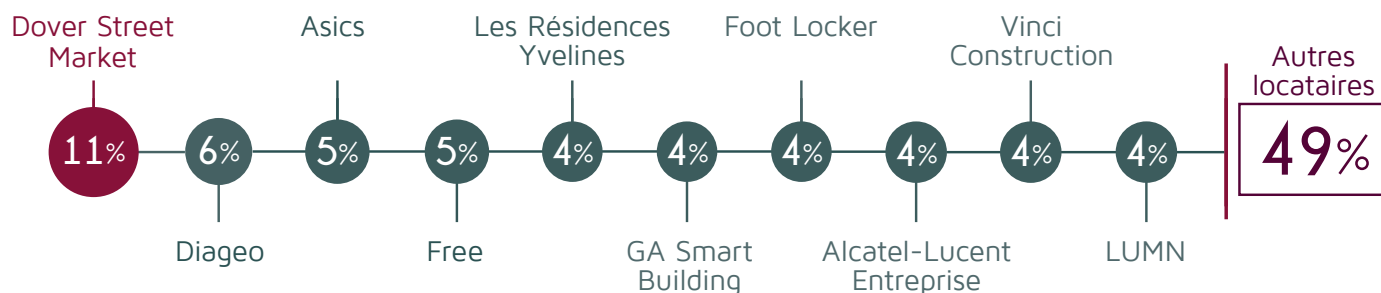
OCCUPATION





AFFINITÉS PIERRE

RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



GESTION LOCATIVE

Congés

Adresse	Locataire	Surface	Date de sortie
Lyon 60 Quai Perrache	Cardinal Workside	5 852 m ²	27 février 2026
Villeneuve d'Ascq 21-31 rue Heracles	Auchan	1 820 m ²	26 mai 2026
Paris 66 Rivoli	Footlocker	832 m ²	30 juin 2026
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	IKKS	70 m ²	26 mars 2026

Surfaces en cours de commercialisation

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Grenoble 8 rue du Vercors	Bureaux	6 031 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest Szabadság Square 14	Bureaux	2 080 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Villeneuve d'Ascq 21-31 rue Heracles	Bureaux	1 820 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 66 Rivoli	Commerce	1 809 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Budapest 1134 Budapest, Dózsa György út 146-148	Bureaux / Commerce	1 325 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Aix en Provence 1-3 place Chapeliers	Commerce	198 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Le Havre 34-36 avenue René Coty	Commerce	187 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires
Paris 77 rue de Rennes	Commerce	46 m ²	Discussions en cours avec des candidats locataires

Commercialisation et renouvellement

Adresse	Locataire	Surface	Date d'entrée
Lyon 60 Quai Perrache	LUMN	5 852 m ²	27 février 2026
Grenoble 8 rue du Vercors	WISEO	980 m ²	15 juin 2026
Budapest Szabadság Square 14	IO Partners	650 m ²	1 ^{er} mai 2026
Metz 34 rue des Clercs	Armand Thiery	209 m ²	1 ^{er} février 2026
Paris 32 rue du Four	Arthara Coffee	75 m ²	4 mai 2026

Contentieux

L'expertise judiciaire portant sur l'actif de bureaux détenu par la SCI Lumen Confluence, filiale de la SCPI **Affinités Pierre**, se poursuit sur le premier semestre 2026.

En parallèle, le locataire Cardinal Workside, affilié au promoteur de l'actif Cardinal Promotion, a quitté les locaux en date du 26 février 2026. Un nouveau bail est signé en date du 27 février avec LUMN, qui poursuivra les prestations de coworking sur le site.

Gros travaux

Adresse	Typologie	Surface	Commentaires
Neuville -en - Ferrain (Tourcoing) 9 rue du Vertuquet	Logistique	33 157 m ²	Étude en cours pour un redéveloppement du site

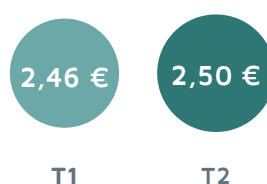
REVENUS LOCATIFS



DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2026	Exercice 2025
1 ^{er} acompte sur dividende	2,46 € versé le 29 avril 2026	2,44 € versé le 28 avril 2025
2 ^{ème} acompte sur dividende	2,50 € versé le 30 juillet 2026	2,56 € versé le 29 juillet 2025
3 ^{ème} acompte sur dividende	- paiement fin octobre 2026	2,61 € versé le 29 octobre 2025
4 ^{ème} acompte sur dividende	- paiement fin janvier 2027	2,47 € versé le 30 janvier 2026
TOTAL	4,96 €	10,08 €

Évolution du dividende par part en 2026



VALEURS DE RÉFÉRENCE

	30 juin 2026	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Valeur Comptable ⁽¹⁾ par part	223,27 €	223,20 €	224,23 €	222,78 €
Valeur de réalisation ⁽¹⁾ par part	193,91 €	197,94 €	200,58 €	213,41 €
Valeur de reconstitution ⁽¹⁾ par part	224,24 €	228,26 €	230,56 €	244,45 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	225 €	252 €	252 €	250 €

⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier semestre 2026 :

(i) 21 733 parts ont été créées, (ii) 20 271 parts ont été retirées, (iii) aucune part n'a été échangée en gré à gré.

Ainsi, la collecte brute sur le semestre s'est établie à 4 941 468 €, et la collecte nette à 836 591 €.

A l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2026, les porteurs de parts ont approuvé la résolution portant sur la réduction de capital non motivée par des pertes de la SCPI **Affinités Pierre**. Dorénavant, la valeur nominale de la part s'élève à 187,50 €, et la prime d'émission à 37,50 €.

Pour rappel, cette résolution est sans effet sur les conditions de souscription / retrait de parts, le prix de souscription est toujours de 225 €, et le prix de retrait⁽¹⁾ est à 202,50 €.

⁽¹⁾ Voir la section Définitions en fin de document.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale Mixte des associés a décidé d'approuver l'ensemble des résolutions proposées en ce inclus celle relative à l'approbation des comptes annuels 2025 d'**Affinités Pierre**.

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

D

Risque lié à l'effet de levier en cas de recours à l'endettement et en cas d'évolution défavorable des marchés immobiliers

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

DEFINITIONS

Taux de Distribution (TD): 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 souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

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 souscription entre le 1^{er} janvier N et N+1 pour les SCPI à capital variable;
- du prix de part acquéreur moyen N-1 et celui en N pour les SCPI à capital fixe.

Valeur Comptable: La valeur comptable représente le coût d'acquisition des immeubles diminué des immobilisations en cours et des provisions pour gros entretien et augmentée de la valeur nette des autres actifs et passifs.

Valeur de Réalisation: La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI. Cette valeur de marché repose sur l'expertise externe et indépendante réalisée sur le patrimoine à la date de clôture.

Valeur de Reconstitution: 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 estimés sur la base de la fiscalité applicable à la fin de l'exercice selon la durée de vie de l'actif, sa localisation et les modalités de détention par la SCPI.

Prix de Souscription: Le prix de souscription est fixé périodiquement sur la base de la valeur de reconstitution. Conformément à l'article L214-94 du Code Monétaire et Financier, tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution de plus de 10% doit être justifié par la société de gestion et notifié à l'AMF. Dans la pratique, les Sociétés de Gestion ajustent le prix de part des SCPI lorsque celui-ci se retrouve à + ou - 10% de la valeur de reconstitution.

Prix de Retrait: Le prix de retrait, en application du mécanisme de compensation des parts au sein d'une SCPI à capital variable, est fixé par la Société de Gestion et correspond au prix auquel cette dernière exécute les retraits des porteurs de parts dans la limite des souscriptions observées sur la période de compensation (fixée à 1 mois). La réglementation impose un plafond dans sa détermination, à savoir le prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.



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.