Groupama Gan REIM

Affinités Pierre – Valeurs de part au 31 décembre 2024

Communication - 19 février 2025

Selon l'ordonnance du 3 juillet 2024 relative à la modification de l'Art. L214-109 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion dispose désormais de toute la latitude pour déterminer et rendre publique les nouvelles valeurs de parts de ses SCPI. Cette évolution réglementaire s'inscrit dans une volonté de fluidification du processus de validation afin d'informer les porteurs de parts le plus tôt possible des évolutions de valeur de leurs SCPI.

Sur la base des travaux réalisés par **Groupama Gan REIM** et de la validation de ces travaux par le commissaire aux comptes, les valeurs de la **SCPI Affinités Pierre** s'établissent comme telles :

- **Valeur comptable** : 625 100 556 €, soit 224,23 € par part
- **Valeur de reconstitution** : 642 728 086 €, soit 230,56 € par part
- **Valeur de réalisation** : 559 172 445 €, soit 200,58 € par part
- Frais d'acquisition : 21 758 078 €, soit 7,80 € par part
- Frais de souscription : 61 797 563 €, soit 22,17 € par part

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.

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 au 31 décembre 2024.

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.

Le prix de part 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.