L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE

Bulletin d'information n°4
1er semestre 2026
Valable du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026

investissement socialement ISR responsable
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama GAN REIM

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SCPI
ATTRAITS PIERRE

ACTUALITÉS

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SCPI **Attraits Pierre** au cours du premier semestre 2026 dans l'attente de concrétiser, au cours du troisième trimestre et dans de meilleures conditions, des transactions référentes de par la qualité des actifs, leurs états locatifs et leurs rendements associés. **Attraits Pierre** a versé deux acomptes sur dividendes : 2,93 € par part au titre du premier trimestre 2026 et 3,03 € par part au titre du deuxième trimestre 2026, le total distribué au titre du premier semestre 2026 s'établissant ainsi à 5,96 € par part.

Pour répondre à une nouvelle pratique de marché formulée par l'autorité de régulation, une expertise du patrimoine de la SCPI **Attraits Pierre** a été réalisée au 30 juin 2026. Cette actualisation de la valeur des actifs n'a aucun impact sur le prix de souscription par part de 240 €.

(1) 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.

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2026

DATE DE CRÉATION
10 mai 2024

NOMBRE DE PARTS
246 875 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 275 associés

CAPITAL SOCIAL
792 800 €

CAPITALISATION
59 250 000 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION (2)
+ 21 803 280 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
240 €

ENDETTEMENT BANCAIRE
non utilisé

PERFORMANCE 2025

TD(1)
7,00%

PGA(1)
7,00%

(1) Voir la section Définitions en fin de document.
(2) Evolution entre le 1er janvier 2026 et le 30 juin 2026.

CARACTÉRISTIQUES

Date d'immatriculation : 10 mai 2024
Forme juridique : SCPI à capital fixe
Visa AMF : n° 25-09 du 23 mai 2025
Souscription minimum : 5 parts
Prime d'émission : 40 € pour une valeur nominale de 200 €
Commission de souscription : 10% TTC du prix de souscription, soit 24 € TTC par part
Délai de jouissance : 1er jour du 5ème 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 change, de taux, de durabilité, de variations des revenus distribués, lié à l'effet de levier et à la gestion discrétionnaire.

Par ailleurs, cette SCPI, nouvellement créée, présente un taux de distribution qui ne saurait être considéré comme représentatif d'une performance stabilisée sur le long terme. Celui-ci peut notamment être influencé par des facteurs spécifiques à sa phase de lancement, tels que le délai de jouissance des parts, susceptible d'avoir un impact sur le niveau de distribution par part.

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

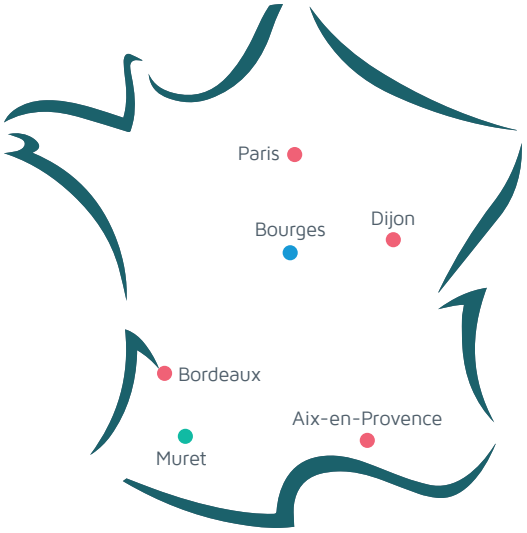
ACQUISITIONS

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

CESSIONS

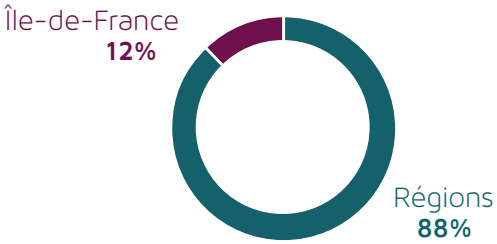
Au cours du premier semestre 2026, **Attraits Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

PATRIMOINE

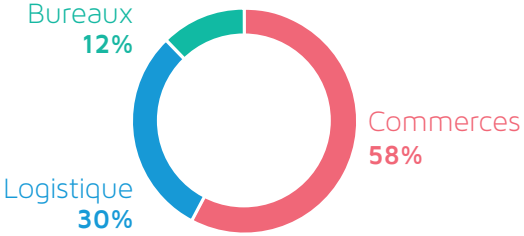


[1] Prix d'achat à terminaison

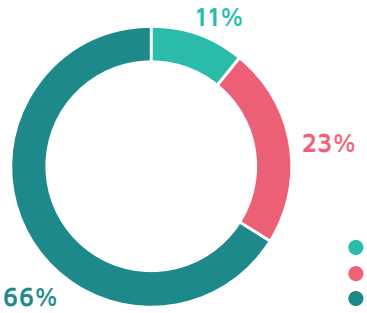
Répartition géographique [1]



Répartition typologique [1]



BAUX



Echéance ferme moyenne des baux

6,4 ans

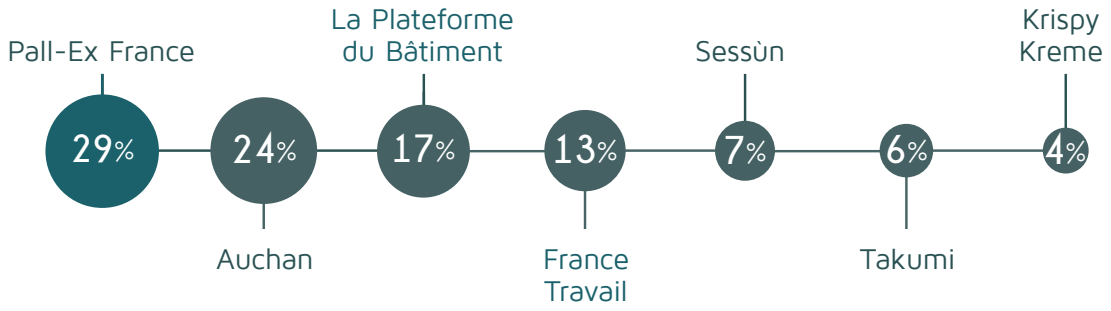
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

OCCUPATION



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

RÉPARTITION PAR LOCATAIRE



GESTION LOCATIVE

Au cours du premier semestre 2026, **Attraits Pierre** n'a pas été concernée par les évènements suivants: congés, commercialisations / renouvellements, contentieux et gros travaux.

REVENUS LOCATIFS

T1 2026	T2 2026
355 k€	457 k€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

DISTRIBUTION

Dividende par part en pleine jouissance	Exercice 2026	Exercice 2025
1er acompte sur dividende	**2,93 €** versé le 29 avril 2026	**6,56 €** versé le 28 avril 2025
2ème acompte sur dividende	**3,03 €** versé le 29 juillet 2026	**2,68 €** versé le 29 juillet 2025
3ème acompte sur dividende	**-** paiement fin octobre 2026	**5,64 €** versé le 29 octobre 2025
4ème acompte sur dividende	**-** paiement fin janvier 2027	**1,93 €** versé le 30 janvier 2026
TOTAL	**5,96 €**	**16,81 €**

Évolution du dividende par part en 2026



VALEURS DE RÉFÉRENCE

	30 juin 2026	31 décembre 2025	30 juin 2025	31 décembre 2024
Valeur Comptable[1] par part	**216,31 €**	**214,01 €**	**215,57 €**	**217,41 €**
Valeur de réalisation[1] par part	**220,52 €**	**221,69 €**	**217,86 €**	**218,55 €**
Valeur de reconstitution[1] par part	**246,25 €**	**249,09 €**	**242,76 €**	**241,27 €**
Prix de souscription[1]	**240,00 €**	**240,00 €**	**240,00 €**	**240,00 €**

[1] Voir la section Définitions en fin de document.

MARCHÉ DES PARTS

Au cours du premier semestre 2026, aucune part d'**Attraits Pierre** n'a été échangée en gré en gré.

ASSEMBLEE GÉNÉRALE

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

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RISQUES

A

Risque de perte en capital lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi

B

Risque de marché lié à l'évolution des marchés immobiliers (niveau des loyers, expertise des actifs, demande locative...) et plus globalement à la conjoncture économique

C

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

D

Risque de liquidité lié à un marché secondaire de gré à gré non garanti par la Société de Gestion Groupama Gan REIM et à une durée de placement minimum recommandée de 8 années

E

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

F

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

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

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 1er 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 1er 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.

Groupama
GAN REIM

SCPI
ATTRAITS PIERRE

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 **Attraits 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.

Groupama
GAN REIM

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 Paris 808 252 506
Siège social : 8 rue Bellini - 75016 Paris

Portail-SCPI.fr

Fortuny