L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE

Bulletin d'information n°3
2ème semestre 2025
Valable du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

investissement socialement ISR responsable
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan REIM

Portail-SCPI.fr

Fortuny

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ACTUALITÉS

Au cours du second semestre 2025, en plus des deux acquisitions déjà réalisées au troisième trimestre, la SCPI **Attraits Pierre** a acquis :

- Le 20 novembre 2025, pour un montant de 4,0 M€, un actif de commerce de type retail park situé à Marsannay-la-Côte et loué à La Plateforme du Bâtiment sur la base d'un bail d'une durée résiduelle de plus de 4 années,
- Le 19 décembre 2025, pour un montant de 6,5 M€, un commerce de grande distribution situé à Talence et loué à Auchan sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Attraits Pierre a en outre versé deux acomptes sur dividendes : 5,64 € par part au titre du troisième trimestre 2025 et 1,93 € par part au titre du quatrième trimestre 2025, le total distribué au titre de l'année 2025 s'établissant ainsi à 16,81 € par part.

INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2025

DATE DE CRÉATION
10 mai 2024

NOMBRE DE PARTS
156 028 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS
829 associés

CAPITAL SOCIAL
792 800 €

CAPITALISATION
37 446 720 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION (2)
+ 13 332 000 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
240 €

ENDETTEMENT BANCAIRE
non utilisé

PERFORMANCE 2025





(1) Voir la section Définitions en fin de document.
(2) Evolution entre le 1er juillet 2025 et le 31 décembre 2025.

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.

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

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ACQUISITIONS

SAINT-FLORENT-SUR-CHER



PALLEX FRANCE

Acquisition, à Saint-Florent-sur-Cher, d'un actif de messagerie loué à Pall-Ex France (6 593 m²)

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
8,3M€	6,37%

AIX-EN-PROVENCE



sessùn

Acquisition, à Aix-en-Provence, d'un commerce loué à Sessùn (90 m²)

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
2,2M€	5,79%

MARSANNAY-LA-CÔTE



LA PLATEFORME DU BATIMENT
GAGNEZ DU TEMPS ET DE L'ARGENT

Acquisition, à Marsannay-la-Côte, d'un actif de commerce loué à La Plateforme du Bâtiment (5 499 m²)

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
4,0M€	7,44%

TALENCE



Auchan

Acquisition, à Talence, d'un commerce loué à Auchan (4 072 m²)

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
6,5M€	6,58%

(1) L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.

CESSIONS

Au cours du second semestre 2025, **Attraits Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

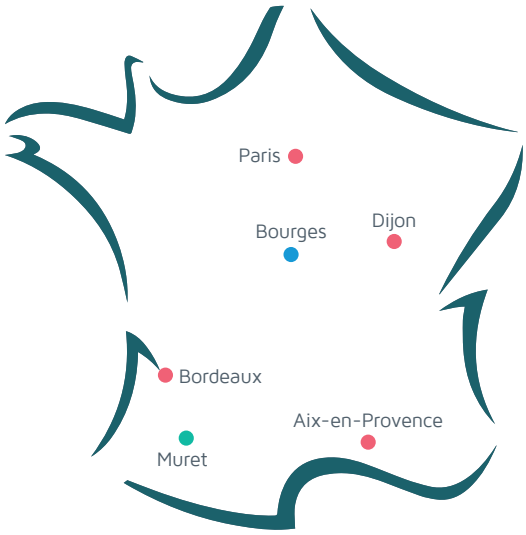
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR

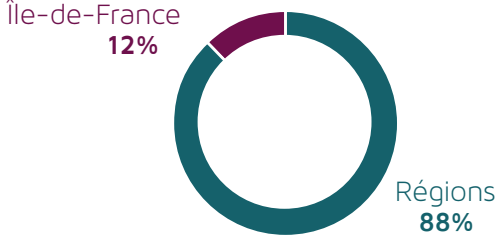
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PATRIMOINE

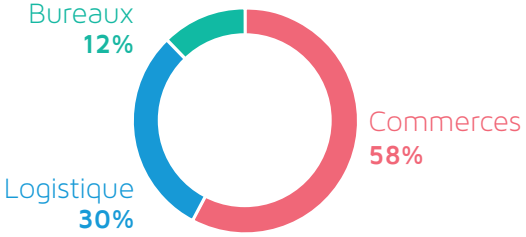


[1] Prix d'achat à terminaison

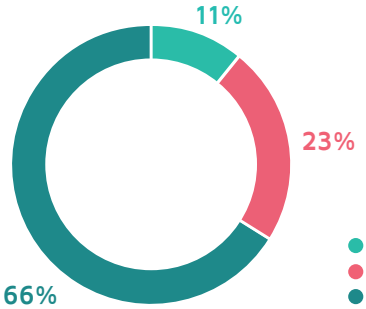
Répartition géographique [1]



Répartition typologique [1]



BAUX

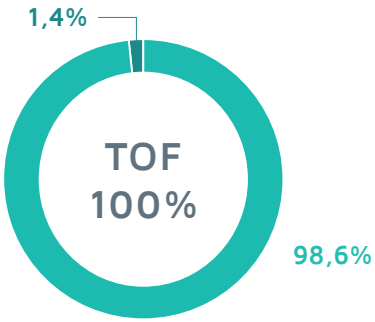


Echéance ferme moyenne des baux

6,9 ans

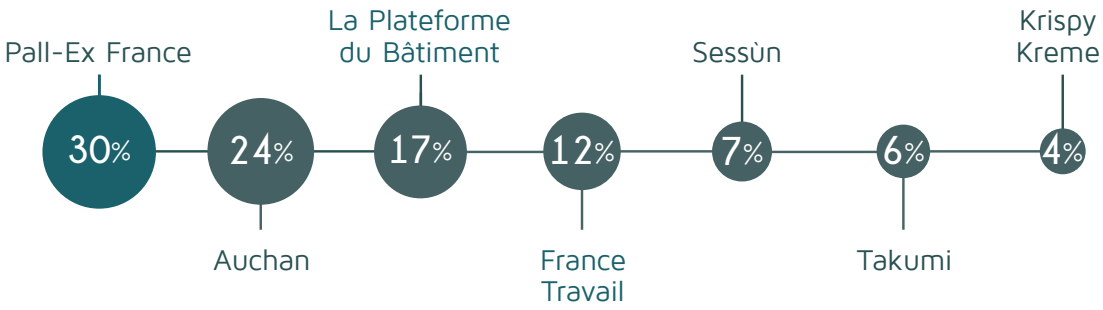
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes > 6 ans

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 second semestre 2025, **Attraits Pierre** n'a pas été concernée par les évènements suivants: congés, commercialisations / renouvellements, contentieux et gros travaux.

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

SCPI
ATTRAITS PIERRE

REVENUS LOCATIFS

T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
15 k€	44 k€	373 k€	181k€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

Année 2025 : 613 k€

DISTRIBUTION

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

Évolution du dividende par part en 2025



VALEURS DE RÉFÉRENCE

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

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

MARCHÉ DES PARTS

Attraits Pierre réalise, entre le 20 juin 2025 et le 31 décembre 2027, sa deuxième augmentation de capital pour un montant nominal de 50 000 000 €.

Au cours du second semestre 2025:

- le volume des capitaux collectés par **Attraits Pierre** s'élève à 13 332 000 €, représentant 55 550 parts nouvelles,
- aucune part d'**Attraits Pierre** n'a été échangée en gré à gré.

CHANGEMENT D'ADRESSE

Le siège social de **Groupama Gan REIM** change d'adresse à compter du 9 février 2026. Nous vous prions d'adresser toutes vos futures correspondances à **Groupama Gan REIM - 8 rue Bellini, 75016 Paris, à l'attention du service de Gestion des Associés** ou par courriel à **contact@groupamaganreim.fr**.

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

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.

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

Portail-SCPI.fr
Fortuny