RAPPORT ANNUEL 2025

Attraits Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan REIM

Portail-SCPI.fr

Fortuny

BILAN 2025 ET PERSPECTIVES 2026

Par Alexandre REINBOLD
Directeur général, Groupama Gan REIM

"Lorsque j'ai pris la direction de Groupama Gan REIM en mai 2025, le marché immobilier sortait de trois ans de turbulences intenses — hausse brutale des taux, correction des valeurs, repli des volumes d'investissement. Ces cycles font partie de l'immobilier. Comme aime à le dire Warren Buffett, c'est quand la mer se retire qu'on voit qui nageait nu.

De nouvelles forces transforment en profondeur les besoins immobiliers : l'intelligence artificielle et la robotisation reconfigurent les espaces de travail et amplifient les besoins logistiques ; le retour de la souveraineté industrielle recrée une demande pour des sites stratégiques et ancrés dans leurs territoires. Notre conviction est que ces tendances accélèrent une sélection déjà à l'oeuvre : demain, seuls les actifs véritablement utiles — voire indispensables — pour leurs locataires conserveront leur valeur.

C'est précisément ce que nous cherchons, quel que soit le secteur. Non pas les actifs les plus rentables aujourd'hui, mais ceux qu'aucun locataire ne peut se permettre d'ignorer. Le bureau en est l'exemple le plus parlant : il ne disparaît pas, il se sélectionne radicalement au profit des immeubles en hypercentre, que leurs locataires ne quitteront pas. Des actifs difficiles à reproduire, diversifiés par géographie européenne, sélectionnés avec la même exigence que celle d'un grand investisseur institutionnel — assureur ou fonds de pension — appliquée au service des particuliers.

Ces dernières années ont été difficiles pour vous comme pour nous. La baisse des valorisations a été réelle, et nous ne l'ignorons pas. Mais les signaux de reprise sont aujourd'hui tangibles, et notre portefeuille — constitué selon ces principes — est construit pour en bénéficier. C'est la confiance que vous nous accordez qui guide notre engagement : vous rendre des comptes non pas sur le rendement d'une année, mais sur la solidité de vos investissements dans la durée. En résistant aux effets de mode. En acceptant parfois d'avoir tort à court terme, pour avoir raison sur le long terme. C'est ce que vous trouverez dans les pages qui suivent.

Dans ce contexte renouvelé, la SCPI **Attraits Pierre** illustre pleinement la solidité de notre modèle. SCPI à capital fixe et labellisée ISR, elle porte une ambition forte : constituer un patrimoine diversifié alliant valorisation du capital et distribution de revenus réguliers, tout en intégrant des critères extra-financiers rigoureux. Le choix d'une structure à capital fixe constitue d'ailleurs un atout stratégique majeur. Il permet à notre équipe de gestion de s'affranchir de toute pression à l'investissement liée à une collecte continue : nous ne sollicitons des capitaux supplémentaires qu'après avoir identifié, analysé et sécurisé des opportunités immobilières répondant à nos standards d'exigence.



L'année 2025 a été celle de l'accélération et de l'exécution méthodique de cette feuille de route. Grâce à la confiance de nos 829 associés, la capitalisation de la SCPI **Attraits Pierre** a franchi le cap des 37,4 millions d'euros au 31 décembre 2025. Cette dynamique nous a permis de concrétiser les ambitions de diversification annoncées l'an passé, en déployant nos capitaux sur des actifs de grande qualité, aux rendements relutifs :

- **Commerces de proximité et ciblés** : Un commerce de pied d'immeuble loué à l'enseigne **Takumi** et situé dans le 6ème arrondissement de **Paris** a été acquis le 28 mai 2025 pour un montant de 2,2 M€ AEM. Cet investissement affiche un rendement locatif de 5,15 % AEM. Le 4 août 2025, un commerce situé à **Aix-en-Provence** et loué à l'enseigne **Sessùn** a été ajouté au portefeuille pour un montant de 2,2 M€ AEM. Son rendement locatif s'établit à 5,79 % AEM.
- **Bureaux** : Un immeuble neuf à usage de bureaux situé à **Muret** en périphérie de **Toulouse** et entièrement loué à **France Travail** a été intégré le 11 juin 2025 pour un montant de 3,2 M€ AEM. Il génère un rendement locatif de 7,00 % AEM sur une durée de bail de 9 ans fermes.
- **Logistique** : Le 28 juillet 2025, la SCPI a acquis un actif de messagerie à **Saint-Florent-sur-Cher** près de **Bourges** loué à **Pall-Ex France** sur une durée ferme de 9 années pour un montant de 8,3 M€ AEM. Ce dernier offre un rendement locatif de 6,37 % AEM.
- **Retail Parks et Grande Distribution** : Un actif de commerce de type retail park situé à **Marsannay-la-Côte** près de **Dijon** et loué à **La Plateforme du Bâtiment** a été acquis le 20 novembre 2025 pour un montant de 4 M€ AEM. Le rendement locatif atteint 7,44 % AEM. Enfin, l'acquisition d'un commerce de grande distribution loué à **Auchan** à **Talence** a été finalisée le 19 décembre 2025 avec un bail d'une durée ferme de 9 années pour un montant de 6,5 M€ AEM. Cet investissement sécurise un rendement locatif de 6,58 % AEM.

La pertinence de ces choix d'investissement se lit aujourd'hui directement dans les résultats d'**Attraits Pierre**. À l'issue de cet exercice de forte croissance, son patrimoine affiche un Taux d'Occupation Financier (TOF) irréprochable de 100 %. Le portefeuille est désormais solidement réparti pour faire face aux cycles économiques, avec 58 % de commerces, 30 % de logistique et 12 % de bureaux. Géographiquement, nous avons su capter la valeur là où elle se trouve, puisque 88 % de nos actifs sont désormais situés en régions.

Cette sélectivité porte ses fruits : pour l'année 2025, la SCPI **Attraits Pierre** affiche un Taux de Distribution (TD) performant de 7,00 %. Les investisseurs ont ainsi pu bénéficier d'une distribution totale s'élevant à 16,81 € par part au titre de cet exercice.

Pour 2026, notre détermination reste intacte. La SCPI **Attraits Pierre** réalise actuellement sa deuxième augmentation de capital, d'un montant nominal de 50 millions d'euros, ouverte jusqu'au 31 décembre 2027. Cette nouvelle étape nous donnera les moyens de poursuivre notre stratégie d'acquisitions disciplinée, toujours au service de la performance pérenne et responsable de votre épargne.

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

SOMMAIRE

I
SCPI ATTRAITS PIERRE

Présentation 8
Stratégie 9
Profil de risque 10
Direction & Caractéristiques 11

II
CONJONCTURE ET MARCHÉS 2025

Contexte de marchés 13
Marchés immobiliers 14

III
RAPPORT DE GESTION

Faits marquants 16
Investissements & cessions 18
Patrimoine 20
Résultats & évènements post-clôture 23

IV
ÉTATS FINANCIERS 2025

Comptes annuels 29
Annexes 32

V
CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne et Conventions 40

VI
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels 44
Rapport spécial sur les conventions réglementées 47

VII
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 2025

Rapport du Conseil de Surveillance 51

VIII
ANNEXE

Annexe périodique SFDR 54



42 rue Dauphine - Paris

I - SCPI ATTRAITS PIERRE

1 - PRÉSENTATION
2 - STRATÉGIE
3 - PROFIL DE RISQUE
4 - DIRECTION & CARACTÉRISTIQUES

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE

Attraits Pierre est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) à capital fixe destinée à des investisseurs désireux d'accéder à l'immobilier diversifié et responsable.

- Dans une optique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, **Attraits Pierre** vise la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier d'actifs diversifiés (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs), situés dans les pays de l'Union Européenne, et avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers.
- Visant le rendement locatif et la cessibilité des actifs immobiliers détenus, **Attraits Pierre** se positionne sur des ensembles immobiliers dont la Société de Gestion Groupama Gan REIM juge qu'ils sont loués à des entreprises de qualité, dont la solvabilité est démontrée, et localisés sur des zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé.
- **Attraits Pierre** vise également à assurer un objectif extra-financier d'investissement socialement responsable, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable), qu'elle a obtenu le 27 mai 2024 par l'organisme AFNOR et dont la démarche et la mise en oeuvre sont précisées dans la note d'information.
- **Attraits Pierre** pourra verser directement aux porteurs de parts, sous forme de dividendes trimestriels, les revenus nets issus des loyers et des placements financiers qui pourront être encaissés, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste **Attraits Pierre** ayant pour objectif d'offrir un rendement régulier à ses associés.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnus au sein de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

Ces experts fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant aux investisseurs une information trimestrielle relatant la vie de la SCPI (investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site *www.groupamagan-reim.fr*, sur lequel figure l'évolution de la valeur de la part et de l'activité immobilière et financière de la SCPI **Attraits Pierre**.



42 rue Dauphine – Paris

ATTRAITS PIERRE PROCÈDE À UNE RECHERCHE ACTIVE D'OPPORTUNITÉS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉPONDANT AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- **Des actifs immobiliers de tous types** (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs), situés dans les pays de l'Union Européenne et localisés dans des zones considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion Groupama Gan REIM, notamment en matière de demande locative.

- **Des immeubles de préférence :**
  - neufs, récents ou restructurés,
  - construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
  - détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.

- **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :
  - capacité des immeubles à générer des revenus pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à la durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
  - cessibilité des actifs permise par leur qualité intrinsèque de conception, de construction et d'exploitation et par leur emplacement stratégique (localisation et desserte),
  - recherche de labels environnementaux et de certifications garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique.

Bien que les critères de sélection des opportunités d'investissements soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement de la SCPI **Attraits Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.



Avenue du Pic du Ger - Muret

AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans la SCPI **Attraits Pierre**, véhicule d'investissement immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement la Note d'information, le Document d'informations clés et les Statuts, documents réglementaires disponibles sur le site *www.groupamagan-reim.fr.*

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

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

CARACTÉRISTIQUES

- Date de création : 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

DIRECTION ET CONTRÔLE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- **Membres**
  - Monsieur Eric GELPE
  - Madame Valérie GENTHIAL
  - Monsieur Soufiane TENOURI
  - Gan Foncier, représentée par Monsieur Roland CUBIN
  - Gan Foncier II, représentée par Monsieur Vincent POTIER
  - SCI 9 Malesherbes, représentée par Monsieur Edouard BLIN
  - SCI 3 Rossini, représentée par Madame Nathalie LECHANTRE

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
  8, rue Bellini - 75016 Paris

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**
  8, rue Bellini - 75016 Paris

DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank**
  89-91, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge

EXPERT IMMOBILIER

- **Cushman & Wakefield Valuation France**
  185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **Forvis Mazars SA**
  45, rue Kléber - 92300 Levallois-Perret

Portail-SCPI.fr



Avenue du Pic du Ger - Muret

II – CONJONCTURE ET MARCHÉS 2025

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Croissance
+0,90%
+1,10% en 2024

Inflation
+0,90%
+1,30% en 2024

OAT 10 ans
+3,56%
+3,10% en 2024

MARCHÉS FINANCIERS

CAC 40
+10,42%
-2,15% en 2024

Livret A
+1,70%
+3,00% en 2024

Taux BCE
+2,00%
+3,00% en 2024

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissements réalisés en France
14,1 Mds€
12,3 Mds€ en 2024

Investissements réalisés en Ile-de-France
8,4 Mds€
5,5 Mds€ en 2024

Investissements réalisés en Régions
5,1 Mds€
5,2 Mds€ en 2024

Sources : Banque de France, BCE, Cushman & Wakefield, INSEE, Les Echos, JLL, CBRE

BUREAUX

7,0 Mds €
Investissements
+37,45% par rapport à 2024

4,10 %
Rendement prime
4,10% à Paris QCA, 4,15% à Paris hors QCA, 6,55% à La Défense, 5,65% à Lyon, 6,10% à Lille et 5,95% à Marseille

1,6 Mm²
Demande placée
-6,86% par rapport à 2024

COMMERCES

2,7 Mds €
Investissements
+1,89% par rapport à 2024

4,25 %
Rendement prime
4,25% à Paris et 5,50% pour les centres commerciaux

4,6 Mm²
Surfaces commerciales autorisées
+17,95% par rapport à 2024

LOGISTIQUE

3,8 Mds €
Investissements
-15,56% par rapport à 2024

4,80 %
Rendement prime
4,80% en 2024

3,2 Mm²
Demande placée
+6.67% par rapport à 2024

Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, INSEE, JLL



125 cours Gambetta - Talence

III – RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS
2 - INVESTISSEMENTS & CESSIONS
3 - PATRIMOINE
4 - RÉSULTATS & ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

28/05

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 28 mai 2025, d'un commerce de 52 m² loué à Takumi.

TAKUMI

Investissement (1)	Rendement locatif (1)
2,2M€	5,15%

(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.

28/07

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 28 juillet 2025, d'un actif de messagerie de 6 593 m² loué à Pall-Ex France.

PALLEX FRANCE

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

(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.

04/08

INVESTISSEMENT



Acquisition, le 4 août 2025, d'un commerce de 90 m² loué à Sessùn.

sessùn

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

(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.

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

INVESTISSEMENT

11/06



Acquisition, le 11 juin 2025, d'un bureau de 1 288 m² loué à France Travail.

France Travail

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
3,2M€	7,00%

[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.

AUGMENTATION DE CAPITAL

20/06

Attraits Pierre

Ouverture de la 2ème augmentation de capital pour un montant nominal de 50 M€ à un prix par part de 240 €.

INVESTISSEMENT

20/11



Acquisition, le 20 novembre 2025, d'un commerce de type retail park de 5 499 m² loué à La Plateforme du Bâtiment.

LA PLATEFORME DU BATIMENT

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
4,0M€	7,44%

[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.

INVESTISSEMENT

19/12



Acquisition, le 19 décembre 2025, d'un commerce de grande distribution de 4 072 m² loué à Auchan.

Auchan

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.

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

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS



PARIS

TAKUMI

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
2,2 M€	5,15 %



MURET

France Travail

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
3,2 M€	7,00 %



SAINT-FLORENT-SUR-CHER

PALLEX FRANCE

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
8,3 M€	6,37 %



AIX-EN-PROVENCE

sessùn

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
2,2 M€	5,79 %

[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 le montant de l'investissement acte en main.

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



MARSANNAY-LA-COTE

LA PLATEFORME DU BATIMENT

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
4,0 M€	7,44%



TALENCE

Auchan

Investissement [1]	Rendement locatif [1]
6,5 M€	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 le montant de l'investissement acte en main.

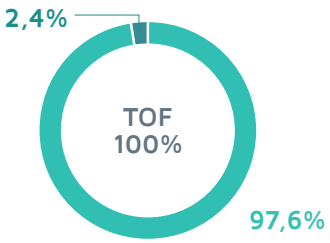
CESSION RÉALISÉE

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'année 2025.

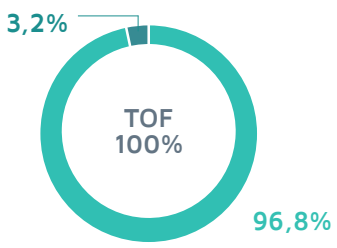
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

INDICATEURS CLÉS

Taux d'occupation financier [1]
(au 2ème semestre 2025)

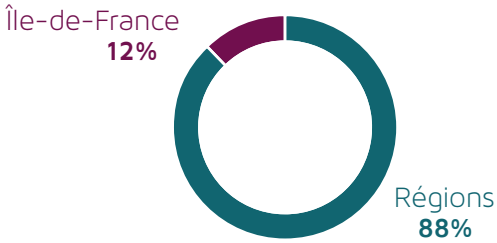


Taux d'occupation financier [1]
(sur l'année 2025)

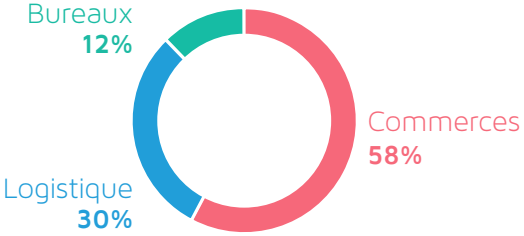


TOF
- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mise à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration (intégré au TOF sous conditions)
- Locaux vacants en recherche de locataire

[1] Conformément à la recommandation de l'ASPIM, le TOF intègre désormais les locaux occupés sous franchise, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration.



Répartition géographique [2]



Répartition typologique [2]

[2] Prix d'achat à terminaison intégrant les actifs immobiliers situés à Muret et Saint-Florent-sur-Cher acquis en VEFA

REVENUS LOCATIFS

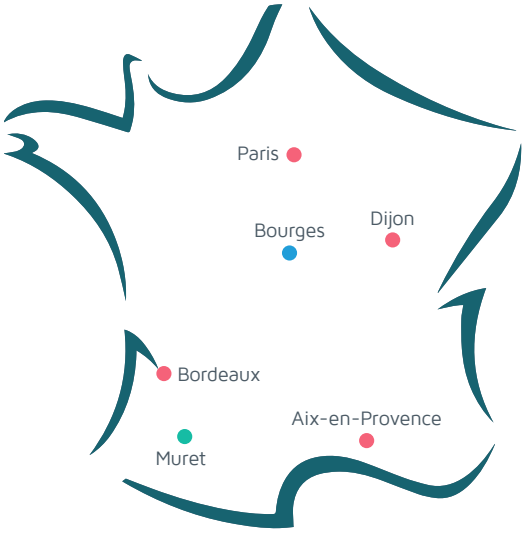
T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
15 k€	44 k€	373 k€	181 k€

Année 2025 : 613 k€

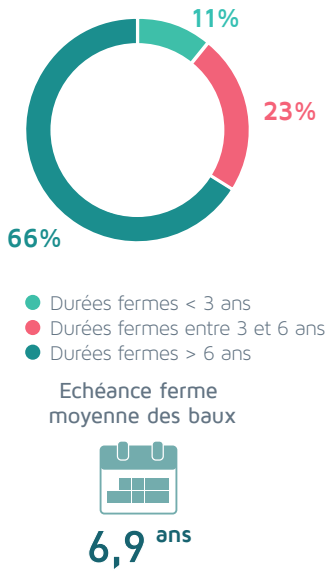
Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges.

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

LOCALISATION



BAUX



Echéance ferme moyenne des baux

6,9 ans

VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Secteur géographique	Bureaux	Commerces	Logistique	Loisirs	Résidentiel	Autres
Ile-de-France	-	11,6%	-	-	-	-
Régions	11,7%	47,0%	29,7%	-	-	-
Europe	-	-	-	-	-	-
TOTAL	11,7%	58,5%	29,7%	-	-	-

La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte d'une expertise réalisée par Cushman & Wakefield Valuation France sur la base de la moyenne des valeurs obtenues par :

- la méthode par comparaison directe (comparaison de l'actif expertisé avec des transactions récentes comparables),
- la méthode par capitalisation (application d'un taux de capitalisation au revenu brut),
- la méthode par Discounted Cash Flow (actualisation des flux futurs).

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

EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2024	Au cours de l'année 2025	Total au 31 décembre 2025
Fonds collectés	12 533 100 €	24 854 160 €	37 387 260 €
+ cessions d'immeubles	-	-	-
+ divers : emprunts	-	-	-
- commission de souscription	- 1 105 914 €	- 2 361 145 €	- 3 467 059 €
- achat d'immeubles	- 1 090 000 €	- 25 376 842 €	- 26 466 842 €
- investissements immobiliers indirects	-	-	-
- frais d'acquisition (non récupérables)	- 82 083 €	- 643 091 €	- 725 174 €
- divers : frais bancaires et frais d'émission d'emprunt	- 5 000 €	-	- 5 000 €
- divers : frais de constitution et d'augmentation de capital	- 784 €	-	- 784 €
SOMMES RESTANTES À INVESTIR	**10 249 319 €**	**- 3 526 919 €**	**6 722 400 €**

GESTION LOCATIVE ET TECHNIQUE

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

VALEURS CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2025	MONTANT GLOBAL	MONTANT PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR COMPTABLE	**33 390 896 €**	**214,01 €**	**85,91 %**
Valeur comptable du patrimoine immobilier	26 466 842 €	169,63 €	68,10 %
Valeur comptable des participations	-	-	-
Valeur comptable des avances sur comptes courants	-	-	-
Valeur nette des autres actifs et passifs	6 924 054 €	44,38 €	17,82 %
VALEUR DE RÉALISATION	**34 590 054 €**	**221,69 €**	**89,00 %**
Valeur vénale du patrimoine immobilier (expertise)	27 666 000 €	177,31 €	71,18 %
Valeur vénale des participations	-	-	-
Valeur des avances sur comptes courant	-	-	-
Valeur nette des autres actifs et passifs	6 924 054 €	44,38 €	17,82 %
VALEUR DE RECONSTITUTION (1)	**38 865 751 €**	**249,09 €**	**100,00 %**
Valeur de réalisation	34 590 054 €	221,69 €	89,00 %
- Sur immeubles et participations	*27 666 000 €*	*177,31 €*	*71,18 %*
- Autres actifs	*6 924 054 €*	*44,38 €*	*17,82 %*
Frais acquisition	808 638 €	5,18 €	2,08 %
Commission de souscription au 31/12/2025	3 467 059 €	22,22 €	8,92 %
- Sur immeubles et participations	*1 105 913 €*	*7,09 €*	*2,85 %*
- Autres actifs	*2 361 145 €*	*15,13 €*	*6,08 %*

(1) 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 ceux estimés par l'expert dans le cadre de la dernière campagne d'expertise.

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

PERFORMANCES

PRIX PAR PART

240 € — 2024

240 € — 2025

DIVIDENDES PAR PART (1)

0 € — 2024

16,81 € — 2025

TRI(2) 1 AN

-0,63 %

TD(3) 2025

7,00 %

PGA(4) 2025

7,00 %

(1) Le dividende brut au titre de l'exercice 2025 s'élève à 16,81 € par part. Il se compose de 15,38 € (+6,41%) afférents au résultat courant et de 1,43 € (+0,59%) correspondant à l'impact de la fiscalité.

(2) Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps.Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

(3) Taux de Distribution (TD) : Ce taux 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 part acquéreur moyen de l'année N-1.

(4) 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 part acquéreur moyen N-1 et celui en N pour les SCPI à capital fixe.

RÉSULTAT PAR PART (1)

	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	2,88 €	14,37%	7,92 €	50,38%
Produits financiers avant PFU	17,12 €	85,56%	7,60 €	48,35%
Produits divers	0,01 €	0,07%	0,20 €	1,27%
Total revenus	**20,01 €**	**100,00%**	**15,72 €**	**100,00%**
Charges				
Commission de gestion	-	-	0,75 €	4,77 %
Autres frais de gestion(2)	4,84 €	24,20%	0,83 €	5,28%
Entretien du patrimoine durant l'exercice	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,01 €	0,01%	0,02 €	0,13%
Sous total charges externes	**4,85 €**	**24,21%**	**1,60 €**	**10,18%**
Charges financières	1,35 €	6,76%	-	-
Amortissements nets	-	-	-	-
- patrimoine	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-
Provisions nettes	-	-	-	-
- pour travaux	-	-	-	-
- autres	-	-	-	-
Sous total charges internes	**1,35 €**	**6,76%**	**-**	**-**
Total charges	**6,20 €**	**30,97%**	**1,60 €**	**10,18%**
RÉSULTAT COURANT	**13,81 €**	**69,03%**	**14,12 €**	**89,82%**
Variation du report à nouveau	-	-	-	-
Revenus distribués avant PFU	13,81 €	69,03%	16,81 €	106,93%
Revenus distribués après PFU	12,06 €	60,28%	15,39 €	97,90%

(1) Part en pleine jouissance sur l'année

(2) Les charges sont affichées nettes de leurs transferts de charges.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	240,00 €	240,00 €
Dividende versé au titre de l'année [1]	13,81 €	16,81 €
Dividende brut au titre de l'année [2]	13,81 €	16,81 €
Rentabilité de la part (en %) [3]	5,75%	7,00%
Report à nouveau cumulé par part [4]	-	0,02 €

[1] Dividende pour une part en pleine jouissance sur l'année
[2] Dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé
[3] Ce taux 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 part acquéreur moyen de l'année n-1.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2025, la SCPI **Attraits Pierre** affiche un capital nominal de 31 205 600 € et une capitalisation de 37 446 720 € répartie entre 829 associés.

	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre	10 493 800 €	31 205 600 €
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés au cours de l'année (en nominal)	10 493 800 €	20 711 800 €
Nombre de parts au 31 décembre	52 469	156 028
Nombre d'associés au 31 décembre	276	829
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des souscriptions	1 105 914 €	2 361 145 €
Prix d'entrée au 31 décembre	240 €	240 €

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

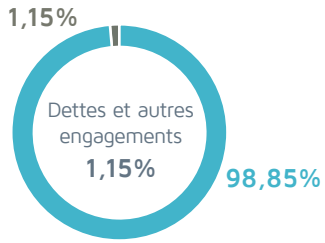
ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

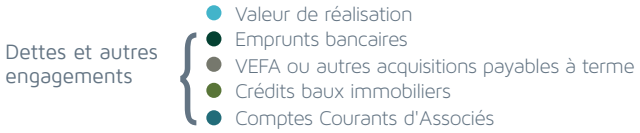
	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	-	-
% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	-	-
Demande de cessions ou de retraits en suspens	-	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Non applicable	Non applicable
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	Non applicable	Non applicable

SITUATION D'ENDETTEMENT

Pour rappel, la SCPI **Attraits Pierre** a été autorisée, le 17 juillet 2024, lors de l'assemblée générale des associés, à recourir à l'endettement afin de financer ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers.

Ratio d'endettement 2025





DÉLAIS DE PAIEMENT

Au 31 décembre 2025, aucune facture émise ou reçue par la SCPI **Attraits Pierre** n'est en attente de règlement.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture du 31 décembre 2025.

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

Groupama Gan REIM

Portail-SCPI.fr

Fortuny

ANALYSE EXTRA FINANCIÈRE

Pour l'intégralité de ces actifs, la SCPI prend en compte les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en oeuvre de la politique d'investissement et de gestion des actifs. Ainsi, dès lors que les actifs entreront dans la stratégie d'investissement de la SCPI, les investissements seront systématiquement sélectionnés au regard de leurs caractéristiques financières et extrafinancières ou de leur potentiel d'amélioration au regard de l'objectif de gestion extra-financier de la SCPI.

Pour ce faire, la Société de Gestion a mis en place des grilles d'évaluation des actifs immobiliers en accord avec les exigences du label ISR.

Une note extra-financière par actif immobilier, comprise entre 0 et 100, découlera de ces grilles afin d'évaluer la performance des actifs immobiliers de la SCPI via des critères et des indicateurs associés aux trois thèmes suivants :

- **critères environnementaux** tels que la consommation énergétique (en KWhEF/m².an), les émissions de Gaz à Effet de Serre (en KgCO2eq/m²/an), la gestion de l'eau (en m3/(m².an)), l'exposition aux risques climatiques et les actions de préservation de la biodiversité ;
- **critères sociaux** tels que la mobilité (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo), les services rendus aux habitants (lieux de sociabilités, espaces verts, espaces de restauration), la santé et le confort des occupants (contrôle de la température et de la ventilation) en portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite ; et
- **critères de gouvernance**, tels que la satisfaction des locataires, la gestion de la chaîne d'approvisionnement (part de contrats de prestataires incluant des clauses ESG), la relation bailleur/preneur (mise en place d'annexes environnementales, de comités verts), la mise à disposition de livrets verts aux occupants, les certifications et obtentions de labels.

En fonction de la note ESG des actifs, deux approches peuvent ensuite être adoptées par la Société de Gestion :

- une démarche « Best In Progress », visant l'amélioration de la note ESG des actifs dont la note est inférieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion ;
- une démarche « Best in class » visant à maintenir la note ESG des actifs dont la note est supérieure à la note seuil fixée par la Société de Gestion.

A cet effet, la Société de Gestion définit et met en place un plan d'action adapté pour chaque actif devant permettre à l'actif d'atteindre les objectifs suivants :

- maintien de sa note, si l'actif se situe au-delà de la note minimale ;
- augmentation de la note d'au moins 20 points ou atteinte de la note minimale, si l'actif se situe en-deçà de la note minimale.

Chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de mesurer les progrès réalisés en matière de performance ESG au regard des objectifs fixés. Un compte rendu de ce suivi sera intégré au rapport ESG annuel élaboré par la Société de Gestion.

Le détail de l'approche extra financière figure dans la politique d'engagement et le code de transparence de la démarche ISR de la SCPI vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante, et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion.

Groupama Gan REIM est engagée dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements dans la SCPI **Attraits Pierre**.

La SCPI **Attraits Pierre** relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Ce produit financier dispose également de la labellisation ISR obtenue en 2024.

La politique de rémunération n'intègre pas à ce stade les risques en matière de durabilité. Néanmoins, Groupama Gan REIM met en oeuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques.

L'ensemble de la documentation extra-financière du fonds est disponible sur le site internet de Groupama Gan REIM https://www.groupamagan-reim.fr/, dans l'espace « produits ».

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



3 avenue de Clichy - Paris 17

IV – ÉTATS FINANCIERS 2025

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	26 466 842 €	27 666 000 €	1 090 000 €	1 150 000 €
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Provision pour gros entretien	-	-	-	-
Provision pour risques et charges	-	-	-	-
Immobilisations financières controlées	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	26 466 842 €	27 666 000 €	1 090 000 €	1 150 000 €
Immobilisations financières				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	-	-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Autres immobilisations financières	2 852 €	2 852 €	1 164 €	1 164 €
Créances				
Locataires et comptes rattachés	41 494 €	41 494 €	-	-
Autres créances	338 791 €	338 791 €	68 792 €	68 792 €
Provision pour dépréciation des créances			-	-
Valeurs mobilières de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	6 023 433 €	6 023 433 €
Autres disponibilités	7 695 836 €	7 695 836 €	4 478 614 €	4 478 614 €
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	7 695 836 €	7 695 836 €	10 572 003 €	10 572 003 €
Dettes				
Dettes financières	- 220 629 €	- 220 629 €	-	-
Dettes d'exploitation	- 545 812 €	- 545 812 €	- 254 842 €	- 254 842 €
Dettes diverses	- 7 232 €	- 7 232 €	-	-
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 773 673 €	- 773 673 €	- 254 842 €	- 254 842 €
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	1 890 €	1 890 €	-	-
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	1 890 €	1 890 €	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	33 390 896 €		11 407 161 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		34 590 054 €		11 467 161 €

Portail-SCPI.fr
Groupama Gan REIM Fortuny

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Affectation du résultat 2024	Situation d'ouverture 1er janvier 2025	Mouvements 2025	Situation de clôture 31 décembre 2025
Capital	**10 493 800 €**	**-**	**20 711 800 €**	**31 205 600 €**
Capital souscrit	10 493 800 €	-	9 475 200 €	19 969 000 €
Capital en cours de souscription	-	-	11 236 600 €	11 236 600 €
Primes d'émission ou de fusion	**845 519 €**	**-**	**1 138 123 €**	**1 983 643 €**
Primes d'émission ou de fusion	-2 039 300 €	-	1 895 040 €	3 934 340 €
Primes d'émission ou de fusion en cours de souscription	-	-	2 247 320 €	2 247 320 €
Prélèvements sur primes d'émission ou de fusion	- 1 193 780 €	-	- 3 004 237 €	- 4 198 017 €
Ecarts de réévaluation	**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecarts sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**-**	**-**	**-**	**-**
Résultat de l'exercice	**-**	**-**	**860 268 €**	**860 268 €**
Acompte sur distribution	**-**	**-**	**- 658 615 €**	**- 658 615 €**
Résultat de l'exercice précédent	**67 842 €**	**- 67 842 €**	**-**	**-**
Acompte sur distribution de l'exercice précédent	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL	11 407 161 €	-67 842 €	22 051 577 €	33 390 896 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan reçus	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Travaux restants à réaliser sur actifs immobiliers	-	-
Garantie à première demande	-	-
Lignes de crédit et facilités de caisse	-	-
Cautions bancaires locataires	44 400 €	176 900 €
TOTAL	-	-

Engagements hors bilan donnés	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Travaux restant à payer sur actifs immobiliers	-	508 302 €
Lignes de comptes courants d'associés aux filiales	-	-
TOTAL	-	-

COMPTE DE RÉSULTAT

	Exercice 2025	Exercice 2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	603 405 €	14 121 €
Charges facturées	11 255 €	-
Produits des participations contrôlées		-
Produits annexes	-	-
Reprises de provisions	-	-
TOTAL I - PRODUITS IMMOBILIERS	614 660 €	14 121 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 687 €	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Autres charges immobilières	1 846 €	9 €
TOTAL II - CHARGES IMMOBILIÈRES	3 533 €	9 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**611 127 €**	**14 112 €**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises de provisions d'exploitation	-	-
Autres produits d'exploitation	1 558 €	68 €
Transferts de charges d'exploitation	-	1 192 996 €
Reprises de provisions pour dépréciation de créances douteuses	-	-
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 558 €	1 193 064 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	55 204 €	1 105 914 €
Charges d'exploitation	43 071 €	110 872 €
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciations des créances douteuses		-
TOTAL II - CHARGES D'EXPLOITATION	98 274 €	1 216 786 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-96 717 €**	**-23 722 €**
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres produits financiers	345 858 €	84 093 €
TOTAL I - PRODUITS FINANCIERS	345 858 €	84 093 €
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Autres charges financières	-	6 641 €
TOTAL II - CHARGES FINANCIÈRES	-	6 641 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**345 858 €**	**77 452 €**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I - PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II - CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**-**	**-**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**860 268 €**	**67 842 €**

Portail-SCPI.fr
Groupama Gan REIM Fortuny

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de la SCPI **Attraits Pierre** sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés conformément au règlement n°2016-03 du 15 avril 2016.

L'année 2025 a été marquée par la stabilisation des taux directeurs par la Banque Centrale Européenne, avec pour conséquences le ralentissement de l'inflation et une stabilisation des marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2025.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

Selon les dispositions qui résultent du règlement n°2016-03 du 15 avril 2016, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- l'état du patrimoine ;
- le tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

2 - NOTE SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Principes et méthodes comptables

Changement de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025es

Impact de la suppression des comptes de transferts de charges :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 2 361 145 €, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 105 914 €.

3 - PRINCIPALES RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés.

Modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier

En vertu des dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total obtenu correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis l'entrée en vigueur d'AIFM une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi un expert externe en évaluation est en charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont ensuite validées par le Comité de valorisation de la Société de Gestion Groupama Gan REIM.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte de l'expertise réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise d'évaluation avec visite tous les cinq ans et d'une actualisation de celle-ci à chaque fin d'année.

Modalité d'évaluation des Immobilisations financières contrôlées

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À l'arrêté des comptes, les actions et parts de sociétés contrôlées sont indiquées à leur valeur comptable dans la colonne "Valeurs bilantielles", et présentées dans la colonne "Valeurs estimées" pour leur quote-part de la valeur vénale des sociétés détenues. Cette valeur vénale est entendue comme ressortant, entre autre, de la valeur des expertises des immeubles détenus par les sociétés contrôlées.

Modalité d'évaluation des provisions pour gros entretien

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. La note de présentation du règlement n°2016-3 du 15 avril 2016 supprime le principe de la Provision pour Grosse Réparation (PGR), au profit d'une nouvelle Provision pour Gros Entretien (PGE).

Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. Il est rappelé que les SCPI ne comptabilisent pas séparément les éléments principaux des immobilisations corporelles.

En conséquence, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels en application de lois, règlements ou de pratiques constantes ne peuvent pas être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation comme prévu dans le règlement ANC 2014-03 modifié. Ainsi une provision doit être comptabilisée pour couvrir les dépenses engagées telles que définies dans le plan pluriannuel de travaux :

- Si les travaux sont individualisés, probables et évalués avec une approximation suffisante ;
- Si les travaux sont inscrits dans le plan pluriannuel de travaux ;
- Si les travaux sont prévus pour les cinq prochaines années.

Frais d'émission d'emprunt

En application de l'article 212-11 du Plan comptable général, les frais d'emission générés par les emprunts souscrits sont étalés en charges sur la durée de l'emprunt.

4 - INFORMATIONS DIVERSES

Transfert de charges

Le compte de transfert de charges est utilisé pour imputation, sur la prime d'émission, des frais suivants :

- Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, s'élevant à 2 361 145 € en 2025 ;
- Les frais d'acquisition (honoraires de notaire et droits d'enregistrement) des immobilisations acquises, s'élevant à 620 531 € en 2025 ;
- Les frais engagés par la SCPI **Attraits Pierre** pour sa constitution s'élevant à 22 560 €.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI **Attraits Pierre**, la Société de Gestion, Groupama Gan REIM, perçoit 10% hors taxes du montant :

- Des produits locatifs encaissés directement ou indirectement par la SCPI **Attraits Pierre** ;
- Des produits financiers nets encaissés par la SCPI **Attraits Pierre**.

Créances clients

Les créances clients, comptabilisées pour un montant brut, sont composées des soldes exigibles sur les locataires à la clôture de l'exercice.

En fonction des éventuelles difficultés de recouvrement, une provision pour dépréciation peut être constatée au cas par cas. Cette dépréciation est calculée sur la base des loyers et charges locatives hors taxes.

Engagements hors bilan reçus

Les cautions bancaires reçues de 44 400 € et 132 500 € concernent les immeubles situés respectivement à Paris 17ème, et Saint-Florent-Sur-Cher.

Engagement hors bilan donnés

La SCPI Attraits Pierre s'est engagée vis-à-vis de promoteurs immobiliers pour les travaux restant à réaliser sur les actifs immobiliers suivants : :

- Muret : 19 062 €
- Sain-Florent-Sur-Cher : 489 240 €

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DU PATRIMOINE

Situation de l'immeuble	Date d'acquisition	Surface[1]	Prix d'achat HT	Valeur vénale 2025 hors droits
PATRIMOINE EXISTANT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Paris 3 avenue de Clichy	30-déc-2024	69 m²	1 090 000 €	1 150 000 €
Paris 42 rue Dauphine	28-mai-2025	114 m²	2 050 000 €	2 100 000 €
Aix-en-Provence 17 rue Fabrot	04-août-2025	102 m²	2 050 000 €	2 200 000 €
Marsannay-la-Côte 11 rue Gustave Eiffel	20-nov-2025	5 499 m²	4 000 000 €	4 150 000 €
Talence 125 cours Gambetta	19-déc-2025	4 072 m²	6 340 000 €	6 850 000 €
TOTAL		**9 856 m²**	**15 530 000 €**	**16 450 000 €**
PATRIMOINE EN DÉVELOPPEMENT (ACTIFS DÉTENUS EN DIRECT)				
Muret Avenue du Pic du Ger	16-juin-2024	1 288 m²	3 177 000 €	3 283 500 €[2]
Saint-Florent-sur-Cher ZAC Terres des Brosses	28-juillet-2025	6 593 m²	8 154 000 €	7 932 500 €[2]
TOTAL		**7 881 m²**	**11 331 000 €**	**11 216 000 €**

[1] Surfaces considérées comme utiles par l'expert externe en évaluation Cushman & Wakefield Valuation France.
[2] Pour les actifs en développement, la valeur vénale est obtenue en multipliant la valeur d'expertise de l'actif au 31/12/2025 par le pourcentage d'avancement de la VEFA. Soit pour Muret : 3 300 000 € x 99,5% = 3 283 500 € et pour Saint-Florent-sur-Cher : 8 350 000 € x 95% = 7 932 500 €.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Ventilation par nature (en valeur bilantielle)	31 décembre 2024	Acquisitions 2025	Cessions 2024	31 décembre 2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	1 090 000 €	25 376 842 €	-	26 466 84 €
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
Immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Autres	1 164 €	1 688 €	-	2 852 €
TOTAL	**1 091 164 €**	**25 378 530 €**	**-**	**26 469 694 €**

PROVISIONS POUR RISQUES, CHARGES ET GROS ENTRETIEN

Etat de variations des provisions	Exercice 2025	Exercice 2024
Dotation et reprise de provisions pour risques et charges	-	-
Dotation et reprise de provisions pour gros entretien	-	-
Dotation et reprise de provisions pour dépréciation de créances locatives	-	-

DÉTAIL DES FRAIS DE GESTION

Nature des frais de gestion	Exercice 2025	Exercice 2024
Commissions de souscription sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions)	1 739 791 €	814 884 €
Commissions de souscriptions sur frais de collecte (7% TTI du total des souscriptions) imputées sur la prime d'émission	- 1 739 791 €	-
Commissions de souscription sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions)	621 354 €	291 030 €
Commissions de souscriptions sur frais de recherche (2,5% HT du total des souscriptions) imputées sur la prime d'émission	- 621 354 €	-
Commissions de gestion (10% HT des produits locatifs HT encaissés directement ou indirectement et des produits financiers nets encaissés)	55 204 €	-
TOTAL DES COMMISSIONS	**55 204 €**	**1 105 914 €**

DÉTAIL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Avances en compte courant et intérêts	-	-
Résultats des entités contrôlées en attente d'affectation	-	-
Autres créances auprès des entités contrôlées	-	-
TOTAL DES CRÉANCES ENVERS LES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES	**-**	**-**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES ET AUTRES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Créances locataires		
Créances locataires	41 494 €	-
Créances douteuses	-	-
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	**41 494 €**	**-**
Autres créances		
Fournisseurs débiteurs	-	-
Etat et autres collectivités	338 791 €	67 358 €
Autres débiteurs	-	1 434 €
TOTAL AUTRES CRÉANCES	**338 791 €**	**68 792 €**

	31 décembre 2024	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	31 décembre 2025
Evolution des dépréciations				
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES LOCATIVES	**-**	**-**	**-**	**-**

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	Exercice 2025
Commissions de souscription	- 2 361 145 €
Frais constitution et frais augmentation capital	- 22 560 €
Honoraires notaire sur acquisitions	- 620 531 €
TOTAL DES FLUX AU 31 DÉCEMBRE 2025	**- 3 004 236 €**

DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Emprunts et ICNE[1]	-	-
Concours bancaires	-	-
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	**-**	**-**
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIES REÇUS	**220 629 €**	**-**
Locataires créditeurs	4 795 €	-
Fournisseurs et comptes rattachés	539 953 €	253 332 €
Etats et autres collectivités	5 858 €	-
Autres créditeurs	2 437 €	1 510 €
TOTAL DES AUTRES DETTES	**553 044 €**	**254 842 €**

[1] ICNE : Intérêts Courus Non Échus

COMPTES DE REGULARISATION D'ACTIF ET DE PASSIF

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Produits constatés d'avance		
Amortissement des charges à repartir sur plusieurs exercices	-	-
Produits constatés d'avance	- 1 890 €	-
TOTAL CRÉANCES LOCATAIRES	**- 1 890 €**	**-**
Charges constatés d'avance		
Charges constatées d'avance	-	-
TOTAL AUTRES CRÉANCES	**-**	**-**

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES

Désignation du tiers	Relation avec le tiers	Transaction	Montant HT 2025
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de souscription	2 361 145 €
Groupama Gan REIM	Société de Gestion	Commission de gestion	55 204 €



11 rue Gustave Eiffel - Marsannay-la-Côte

V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

1 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Groupama Gan REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès d'un prestataire externe.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements constatés lors du Comité des risques de Groupama Gan REIM. Il est rattaché à la Présidente de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

La Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques. Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société.
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels ainsi que des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées.
- Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
- Système d'information et outils fiables.
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

Par ailleurs, Groupama Gan REIM a mis en oeuvre un Système de Management Intégré Qualité-Environnement doublement certifié ISO 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement).

LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) relatifs aux véhicules d'investissements gérés. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des "stress-tests de liquidité" et des "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont effectués semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients. Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2025 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	29	1 790 939 €
Rémunération variable	24	294 620 €
TOTAL		2 085 559 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	397 655 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des FIA	1 076 452 €
TOTAL	1 474 107 €

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par les FIA.

LES CONVENTIONS

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, sa maison mère, une partie de ses fonctions de :

- Investment & Disposal Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'un mandat d'assistance dans l'acquisition d'un bien signé le 21 octobre 2024 ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'un mandat de gestion locative, technique et de conseil signé en date du 31 décembre 2024 et à effet au 30 décembre 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 3 juin 2024, complétée par un avenant en date du 5 décembre 2025.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2025
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT & DISPOSAL MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,325%	106 018 €
Apporteur d'affaires dans l'acquisition ou la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis Prix net vendeur dans le cas d'une vente	0,975%	-
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY & ASSET MANAGEMENT)			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,10%	5 638 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	8 055 €
Location surfaces vacantes	Loyers annuels HT hors franchise	20,00%	-
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyers annuels HT hors franchise	5,00%	-
GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)			
Gestion administrative	Forfait	50 000 € en 2025	50 000 €

Portail-SCPI.fr

Ces rémunérations versées par la Société de Gestion de Portefeuille à Groupama Immobilier ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SCPI, dans la mesure où :

- les frais de recherche d'investissement versés sont inclus dans la commission de souscription de 2,5% HT perçue par la Société de Gestion ;
- les frais relatifs au Property et à l'Asset Management (gestion locative et technique et de conseil stratégique) sont inclus dans la commission de gestion de la Société de Gestion ;
- les frais relatifs à la gestion administrative sont inclus dans la commission de gestion de la Société de Gestion.

Sur la base des contrôles prévus dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts, la Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts sur la période.

ENCADREMENT DES TRANSACTIONS PERSONNELLES

Les collaborateurs du Groupe Groupama sont autorisés à souscrire au capital de la SCPI **Attraits Pierre**, y compris ceux de Groupama Gan REIM. En ce qui concerne les souscriptions des collaborateurs de Groupama Gan REIM et de sa société mère Groupama Immobilier, leurs conditions sont strictement encadrées par des mesures contraignantes, notamment de détention minimale et d'abstention pendant des fenêtres « négatives » à l'entrée et à la sortie. Ces conditions sont suivies par le Contrôle Interne de Groupama Gan REIM.



17 rue Fabrot - Aix-en-Provence

VI – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier **Attraits Pierre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Règles et méthodes comptables ».

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Immobilisations locatives » et « Modalités d'évaluation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Levallois-Perret, le 26 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Alexandre Kasse

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Conventions passées avec GROUPAMA GAN REIM, société de gestion de votre SCPI : Rémunération de la société de gestion (article 14 des statuts de la SCPI Attraits Pierre)

La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à l'administration de la SCPI et de manière générale toutes opérations relevant de sa responsabilité ou de sa compétence. La SCPI règle, directement, tous les autres frais sans exception.

1. Commission de gestion

La Société de Gestion percevra une commission de gestion de 10 % HT du montant (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur) :
(i) des produits locatifs hors taxes encaissés directement ou indirectement (au prorata de la participation de la SCPI), et
(ii) des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Sont couverts par cette commission les frais relatifs à la gestion de la SCPI, ce qui inclut :

- les frais de distribution des revenus ;
- les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires ;
- les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier des associés, de bureau et de secrétariat ;
- les frais de gestion locative du patrimoine ;
- les cotisations à l'ASPIM et à l'AMF.

Des charges à hauteur de 55 204€ ont été constatées au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

2. Commission de souscription de parts

La Société de Gestion percevra une commission de souscription du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise, d'un montant de 10 % TTC maximum (au taux de TVA en vigueur), se décomposant de la manière suivante :

- ddes frais de collecte (notamment préparation et réalisation des augmentations de capital, lancement des parts de la SCPI et rémunération des distributeurs, etc.) de 7 % TTI (commission exonérée de TVA conformément à l'article 261 c) 1 ° e) du Code Général des Impôts) ;
- des frais de recherche des actifs immobiliers, ainsi que les frais et honoraires d'intermédiaires et d'experts, d'études, d'audits et de diagnostics y afférents, de 2,5 % HT soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur.

La Société de Gestion se réserve le droit de ne pas prélever ou de rétrocéder tout ou partie de la commission de souscription.

Cette convention a généré des charges de 2 361 145 € HT au titre de l'exercice 2025 : 1 739 791 € HT au titre des frais de collecte et 621 354 € HT au titre des frais de recherche.

3. Commission de cession de parts

a. Commission en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'une transmission de parts, par voie de succession, divorce ou donation, la Société de Gestion percevra une commission forfaitaire de cent trente-cinq (135) euros HT (soit cent soixante-deux (162) euros TTC au taux de TVA en vigueur) par type d'opération.

Afin de couvrir les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré, la Société de Gestion aura également droit à une somme forfaitaire de cent (100) euros HT (soit cent vingt (120) euros TTC au taux de TVA en vigueur), par type d'opération.

Les droits d'enregistrement de 5 % du prix de cession sont à régler au Trésor Public par les parties avant l'envoi du prix de l'acte de cession à la Société de Gestion.

Les frais de constitution de dossier visés ci-dessus et relatifs aux cessions de parts sont à la charge des cessionnaires, des donataires ou des ayant droits.

Aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

b. Commission en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

En cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra de la part de l'acquéreur une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant de la transaction (prix d'exécution), soit 6 % TTC (au taux de TVA en vigueur), pour couvrir l'organisation du marché secondaire des parts.

À cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 %, qui seront supportés par l'acquéreur.

Aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

4. Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers

a. Commission d'acquisition d'actifs immobiliers

La Société de Gestion ne percevra pas de commission d'acquisition d'actifs immobiliers. Elle pourra percevoir à l'avenir, et au plus tôt à l'issue de la 1ère augmentation de capital, une commission de cette nature si elle y a été autorisée préalablement par l'assemblée générale des associés.

Aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

b. Commission de cession d'actifs immobiliers

À compter du sixième exercice, la Société de Gestion percevra une commission de 2 % HT, soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de cession net vendeur, cette commission étant perçue à réception des fonds par la SCPI.

Lorsque la cession d'un actif immobilier n'est pas réalisée directement mais par l'intermédiaire d'une cession des parts d'une société sous-jacente, l'assiette de la commission de cession correspondra à la valorisation (hors taxes, hors frais, hors droits) des actifs immobiliers détenus par ladite société dont les parts sont cédées, au prorata de la quote-part que détient la SCPI.

Aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La Société de Gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux s'élevant maximum à 2% HT du montant HT des travaux effectués sur le patrimoine immobilier de la SCPI.

Aucune charge n'a été constatée au titre de cette convention au cours de l'exercice 2025.

Fait à Levallois-Perret, le 26 mai 2026
Le commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA

Alexandre Kasse



ZAC Terres des Brosses - Saint-Florent-sur-Cher

VII – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE 2025

1 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

2 - TEXTE DES RÉSOLUTIONS

CHER(E)S ASSOCIÉ(E)S,

Nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux dispositions de l'article R214-144 du Code Monétaire et Financier.

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni deux fois au cours de l'année 2025 : le 7 avril à l'effet d'examiner les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et enfin le 4 décembre pour effectuer un point sur l'activité de l'exercice 2025.

Au cours de notre réunion du 8 avril 2026, nous avons examiné les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, l'évolution et la valeur du patrimoine, ainsi que les projets de résolutions soumises à votre approbation.

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL SOCIAL

Notre SCPI est en cours de collecte sur sa deuxième augmentation de capital qui a démarré à compter du 20 juin 2025.

Au 31 décembre 2025, le capital social, composé de 156 028 parts sociales d'une valeur nominale de 200 € chacune, s'élève :

- En nominal, hors prime d'émission, à 31 205 600 € ;
- En capitalisation, prime d'émission incluse, à 37 446 720 €.

2. PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Attraits Pierre a réalisé 6 acquisitions sur l'exercice 2025 :

- Le 28 mai : un commerce de pied d'immeuble situé dans le 6ème arrondissement de Paris et loué à l'enseigne Takumi.
- Le 11 juin : un actif de bureaux situé à Muret et intégralement loué à France Travail.
- Le 4 août : un commerce de pied d'immeuble situé à Aix-en-Provence et loué à l'enseigne Sessùn.
- Le 28 juillet : un actif de messagerie situé à Saint-Florent-sur-Cher et loué à la société Pall-Ex France.
- Le 20 novembre : un commerce de type retail-park situé à Marsannay-la-Côte et loué à La Plateforme du Bâtiment.
- Le 19 décembre : un commerce de grande distribution situé à Talence et loué à Auchan.

Sur l'exercice 2025, le patrimoine immobilier de votre SCPI a fait l'objet de sa deuxième et troisième campagne d'expertise immobilière par son expert externe en évaluation, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. La valeur (hors droits) du patrimoine s'élève ainsi à 27 666 000 € à comparer à une valeur bilantielle de 26 466 842 €, soit une plus-value latente de 1 199 158 €, ce qui permet de maintenir le prix de la part à 240 €.

La Société de Gestion arrête chaque année les valeurs de réalisation et de reconstitution.

La valeur de réalisation représente la valeur vénale des actifs immobiliers (basée sur l'expertise) complétée par la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur de reconstitution représente la valeur de réalisation augmentée du montant de tous les frais afférents à une reconstitution du patrimoine, droits et frais d'acquisition des immeubles ainsi que de prospection des capitaux. Il s'agit par conséquent du prix que les associés devraient acquitter pour reconstituer le patrimoine à l'identique à la date de clôture de l'exercice.

Les valeurs suivantes vous sont présentées dans le rapport de gestion de la Société de Gestion :

- La valeur comptable 33 390 896 €, soit 214,01 € par part,
- La valeur de réalisation 34 590 054 €, soit 221,69 € par part,
- La valeur de reconstitution 38 865 751 €, soit 249,09 € par part.

Nous avons approuvé ces valeurs présentées par la Société de Gestion.

L'ordonnance du 5 juillet 2024 a modifié l'Article L214-109 du Code Monétaire et Financier pour renforcer la transparence et simplifier les procédures des Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Désormais, les sociétés de gestion doivent calculer et publier les valeurs de part de leurs SCPI à chaque clôture semestrielle de l'exercice, sans nécessiter d'accord préalable des porteurs de parts.

3. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Notre Conseil de Surveillance du 8 avril 2026 a été consacré à l'examen des comptes sociaux soumis à votre approbation en Assemblée Générale.

Il s'agit du second exercice social de notre SCPI. Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice s'élevant à 860 268,27 €.

Au titre de l'exercice 2025, quatre acomptes ont été distribués :

DATE DE VERSEMENT	DIVIDENDES EN € DISTRIBUÉS (Part en pleine jouissance)
28 avril 2025	6,56[1]
29 juillet 2025	2,68
29 octobre 2025	5,64
30 janvier 2026	1,93
TOTAL	16,81

Après dotation sur le poste report à nouveau d'un montant de 2 143,16 €, et d'une distribution s'élevant à 860 618,31 €, le solde de 2 143,16 € pourrait être affecté au report à nouveau.

Le Conseil de surveillance a approuvé cette proposition de distribution.

4. CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L214-76 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

Les conventions éventuellement conclues au cours de l'exercice 2025 ainsi que celles statutaires existant ultérieurement font l'objet d'un rapport de notre commissaire aux comptes annexé au présent rapport annuel rendu par la Société de Gestion. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre connaissance. Ce rapport n'a suscité, de notre part, aucune observation.

5. PROJET DE RESOLUTIONS

Le Conseil de Surveillance a examiné le projet du texte des résolutions soumises à votre approbation dans le cadre d'une Assemblée Générale Mixte et vous invite à les approuver.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la Société de Gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil de Surveillance

[1] Ce montant inclus l'intégralité du résultat 2024, soit 67 841,62 €, versé lors de cet acompte.



Avenue du Pic du Ger - Muret

VIII – ANNEXE PÉRIODIQUE SFDR

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : Attraits Pierre **Identifiant d'entité juridique :** 969500NI8M0ICPAGNW52

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun autre de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent les pratiques de bonne gouvernance

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit de liste d'activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable? *[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]*

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social :** ___%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit ont-elles été atteintes ?

La SCPI **Attraits Pierre** se fixe **trois objectifs ESG** :

Environnementaux : contribuer à la transition écologique en visant la réduction des impacts négatifs des actifs immobiliers sur l'environnement et la biodiversité et en améliorant leur résilience aux effets du changement climatique ;

Sociaux : prendre en compte les aspirations de la société en matière de qualité de vie / santé, d'accessibilité aux transports en commun et de services aux occupants ;

De **gouvernance**, à travers l'association des parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus.

Les **indicateurs de durabilité** mesurent la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

  La note ISR du fonds permet de mesurer la réalisation des caractérisitiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. En 2025, la note moyenne pondérée du fonds était de 27/100, soit inférieure à la note seuil de 40/100.

  Conformément aux engagements du fonds, les actifs dont la note est inférieure à la note seuil feront l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans à compter de la date de labélisation afin (i) d'augmenter cette note d'au moins 20 points ou (ii) d'atteindre la note seuil.

- ***Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?***

  Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

  Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

  Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

  Non adapté.

  Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée

  Non adapté



Ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Les PAI sont pris en compte à travers l'application de la grille ISR. Pour être éligible au fonds, un actif doit atteindre une note minimale de 40/100. En cas de note inférieure, un plan d'amélioration s'étendant sur trois ans est défini.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des decisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption

[inclure une déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852]

La taxinomie de l'UE établit un principe consistent à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consiste à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents du produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quels ont été les principaux investissements ce ce produit financier ?

La liste comprend les Investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

Le fonds a réalisé six investissements immobiliers en 2025.

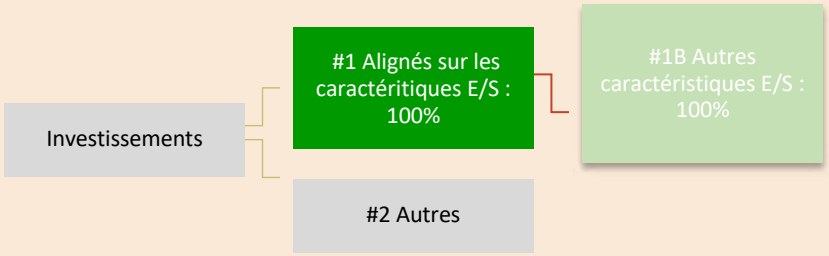
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
42 rue Dauphine	*Immobilier*	*100%*	*France*
Avenue du Pic du Ger	*Immobilier*	*100%*	*France*
Rue des terres des brosses	*Immobilier*	*100%*	*France*
17 rue Fabrot	*Immobilier*	*100%*	*France*
11 rue Gustave Eiffel	*Immobilier*	*100%*	*France*
125 cours Gambetta	*Immobilier*	*100%*	*France*

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 20235. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.
Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements poursuivant un objectif de développement durable

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les Investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les Investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le fonds a réalisé six investissements immobiliers en 2025.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- Du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements
- Des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte
- Des **dépendes d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquels le produit financier a investi

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

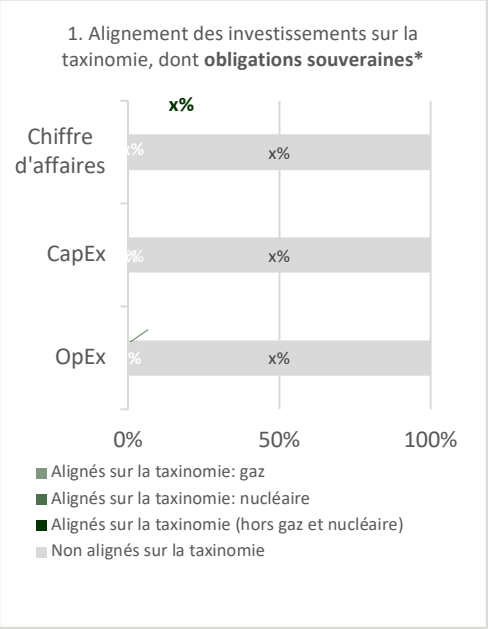
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE[1]?

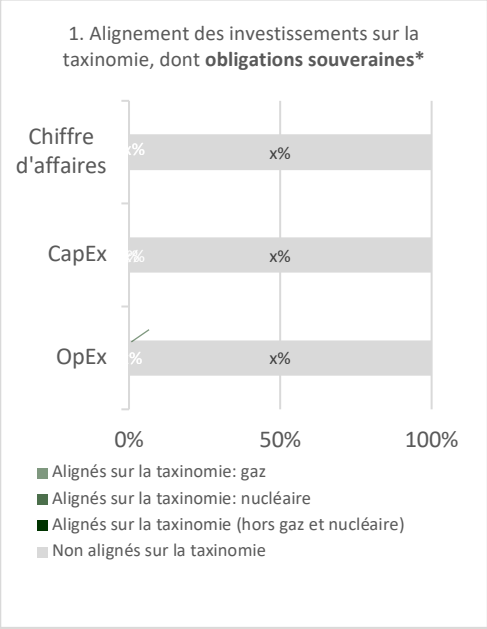
☐ Oui:

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines*sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





* *Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement dans des activités économiques transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie européenne.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?
N/A

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement durable ayant un objectif environnemental.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

100% des investissements sont alloués soit à la poche immobilière et sont ainsi alignés avec les caractéristiques E/S promues.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI **Attraits Pierre** a obtenu le Label ISR le 27 mai 2024.

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR en 2024 et à la suite de l'audit initial.

Afin d'atteindre les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance, la performance ESG de chaque actif est suivie dès l'acquisition et tout au long de la durée des actifs. Ce suivi est à la fois :

- Continu, notamment à travers les informations collectées via l'outil Deepki, les comités verts, les échanges avec les prestataires et le suivi de la bonne application des clauses ESG ;

- Annuel, lors de l'actualisation de la note ESG. L'évaluation repose sur la grille ISR et les résultats seront déclinés selon les piliers environnemental, social et de gouvernance.

Par ailleurs, dans le cadre de la labélisation ISR, un travail de recensement des informations disponibles et de celles à collecter sur le reste des critères a été conduit.

En outre, pour chaque actif du fonds, un plan d'action s'étirant sur 3 ans a été établi, fixant une note cible à atteindre en 2026, ceci afin de dépasser la note seuil du fonds, à savoir 40/100.

Enfin, la RCCI a été formée à la finance durable tandis que les équipes de gestion ont été formées au règlement SFDR et suivi une formation afin d'acquérir la certification « Finance verte » de l'AMF.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Aucun indice n'a été désigné comme indice de référence pour mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

- ***En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?***

  Non adapté.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?***

  Non adapté.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

  Non adapté.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

  Non adapté.



www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : 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 semestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou 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