# L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE

Actualités du 1er trimestre 2026

investissement socialement ISR responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan REIM

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# ACTUALITÉS

Au 31 décembre 2025, **Attraits Pierre** affichait un résultat net de 860 268 € qui sera soumis pour approbation à l'Assemblée Générale Mixte des associés.

Aucune acquisition n'a été réalisée par **Attraits Pierre** au cours du premier trimestre 2026.

Sur le plan locatif, la fin de la période de franchise accordée à la société Pall-Ex France sur l'actif de Saint-Florent-sur-Cher, intervenue le 6 mars 2026, permet désormais à la SCPI de bénéficier pleinement du loyer.

Enfin, le 29 avril 2026, **Attraits Pierre** a versé un premier acompte sur dividendes de 2,93 € par part.

Groupama Gan REIM anticipe, à ce stade, un taux de distribution[1] cible non garanti pour l'année 2026 supérieur à 5,5%.

[1] Le Taux de Distribution est le rapport entre le dividende distribué brut de fiscalité étrangère pour une part en pleine jouissance et le prix moyen de souscription de la part sur l'année précédente.

# INDICATEURS CLÉS

au 31 mars 2026

**DATE DE CRÉATION**
10 mai 2024

**NOMBRE DE PARTS**
211 739 parts

**NOMBRE D'ASSOCIÉS**
1 096 associés

**CAPITAL SOCIAL**
792 800 €

**CAPITALISATION**
50 817 360 €

**ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION [2]**
+ 13 370 640 €

**PRIX DE SOUSCRIPTION**
240 €

**ENDETTEMENT BANCAIRE**
non utilisé

# PERFORMANCE 2025

TD[1]
**7,00%**

PGA[1]
**7,00%**

[1] Voir la section Définitions en fin de document.
[2] Evolution entre le 1er janvier 2026 et le 31 mars 2026.

# CARACTÉRISTIQUES

**Date d'immatriculation** : 10 mai 2024
**Forme juridique** : SCPI à capital fixe
**Visa AMF** : n° 25-09 du 23 mai 2025
**Souscription minimum** : 5 parts
**Prime d'émission** : 40 € pour une valeur nominale de 200 €
**Commission de souscription** : 10% TTC du prix de souscription, soit 24 € TTC par part
**Délai de jouissance** : 1er jour du 5ème mois suivant celui de la souscription des parts
**Cession des parts** : sur le marché secondaire ou de gré à gré

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

SCPI
ATTRAITS PIERRE

investissement socialement responsable ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

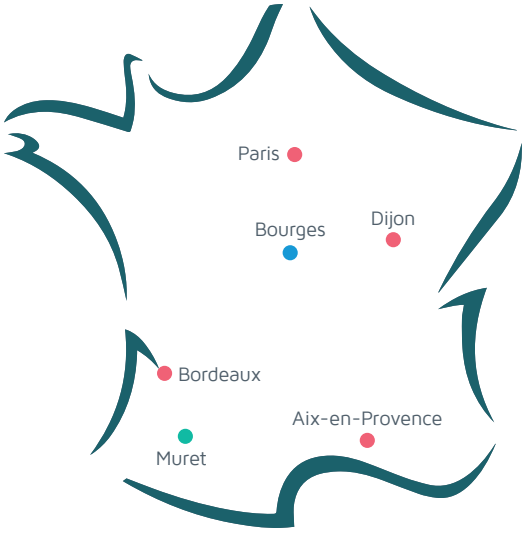
# ACQUISITIONS

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

# CESSIONS

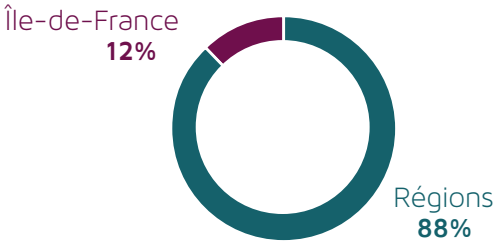
Au cours du premier trimestre 2026, **Attraits Pierre** n'a réalisé aucune cession d'actif immobilier.

# PATRIMOINE

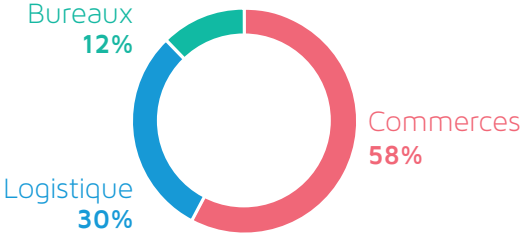



[1] Prix d'achat à terminaison

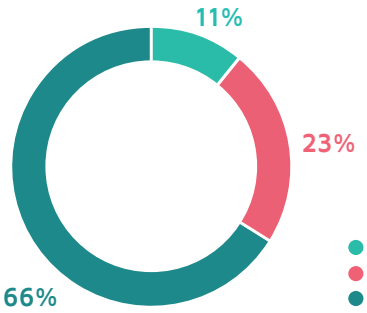
**Répartition géographique** [1]




**Répartition typologique** [1]




# BAUX




Echéance ferme moyenne des baux

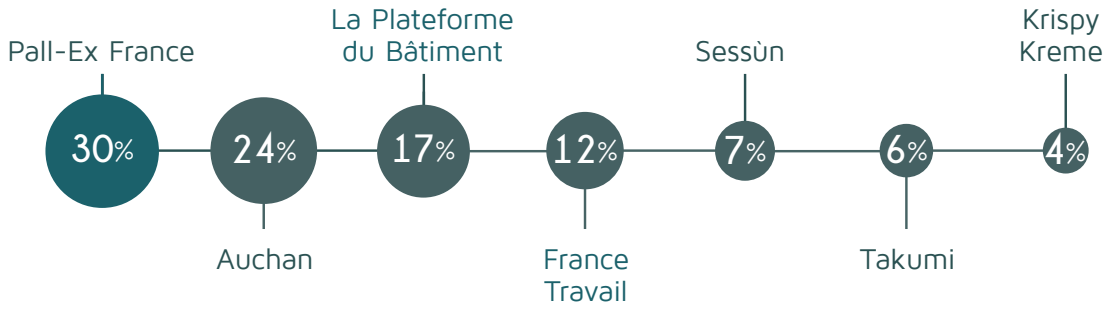
6,6 ans

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

# OCCUPATION

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

# RÉPARTITION PAR LOCATAIRE




# GESTION LOCATIVE

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

# REVENUS LOCATIFS

T1 2026

355 k€

Les montants indiqués sont exprimés hors taxes et hors charges

# DISTRIBUTION

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

Évolution du dividende par part en 2026

T1



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

# VALEURS DE RÉFÉRENCE

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

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

# FISCALITÉ

Au cours du mois d'avril, Groupama Gan REIM vous a adressé l'ensemble des éléments afférents à **Attraits Pierre** nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus de l'exercice 2025.

Si vous êtes concernés par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), le montant à considérer pour compléter votre déclaration de revenus 2025 s'établit à 177,31 € pour les associés résidents comme pour les associés non-résidents.

# MARCHÉ DES PARTS

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

# ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale Mixte des associés de la SCPI **Attraits Pierre** se déroulera le mercredi 10 juin 2026 à l'adresse suivante : 8 rue de Bellini - 75016 Paris. Les associés appelés à voter se verront adresser, par voie postale ou digitale, une convocation comportant un bulletin de vote leur permettant d'exprimer leurs choix soit par courrier postal à l'aide de l'enveloppe T jointe soit par voie digitale via le lien indiqué sur chaque bulletin de vote.

Groupama Gan REIM vous propose également d'opter pour la dématérialisation des documents adressés. Ainsi, dans l'onglet « Contact » de votre espace privé, puis dans la rubrique « Objet », si vous choisissez dans la liste déroulante : « Choix Dématérialisation mes documents » et « Choix dématérialisation ma convocation et vote en Assemblée Générale », vous dispenserez Groupama Gan REIM de vous transmettre les documents par voie postale.

# RISQUES

**A**

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

**B**

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

**C**

Risque lié à la gestion discrétionnaire qui repose sur l'anticipation incertaine de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des immeubles

**D**

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

**E**

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

**F**

Risque de variation des revenus distribués lié à son évolution à la hausse comme à la baisse en fonction du niveau des loyers et du taux d'occupation des immeubles

**G**

Risque de change dans l'hypothèse d'investissements en devises étrangères et malgré une couverture éventuelle des fluctuations des taux de changes à la baisse

**H**

Risque de taux en cas de recours à l'endettement à taux variable et malgré une couverture éventuelle des fluctuations des taux variables à la hausse

**I**

Risque en matière de durabilité lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent

# DEFINITIONS

**Taux de Distribution (TD):** Le Taux de Distribution est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1er janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable;
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

**Performance Globale Annuelle (PGA):** La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du Taux de Distribution de l'année N et la variation :

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

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

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

**Valeur de Reconstitution:** La valeur de reconstitution est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice. Ces frais sont estimés sur la base de la fiscalité applicable à la fin de l'exercice selon la durée de vie de l'actif, sa localisation et les modalités de détention par la SCPI.

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

**www.groupamagan-reim.fr**

**Avertissement** : Les performances passées présentées dans ce document ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Elles peuvent fluctuer et ne sont pas garanties dans la durée. Avant d'investir dans la SCPI **Attraits Pierre**, vous devez lire attentivement la note d'information, les Statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.

Groupama Gan REIM
UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agréée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Paris 808 252 506
Siège social : 8 rue Bellini - 75016 Paris