DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

SCPI Attraits Pierre

Initiateur : Groupama Gan REIM, une société du groupe Groupama
Site internet : https://www.groupamagan-reim.fr/
Appelez le numéro + 33 (0)9 69 32 97 80 pour de plus amples informations
L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Groupama Gan REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés.
Groupama Gan REIM est agréée en France sous le n° GP-14000046 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers
Date de production du document d'informations clés : 27 juin 2025

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter des titres d'un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Attraits Pierre est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe soumise au droit français.

DURÉE

La SCPI a été constituée le 10 mai 2024 pour une durée de 99 ans (sauf cas de prolongation ou dissolution anticipée prévues dans les statuts).

OBJECTIFS

Attraits Pierre est une SCPI de rendement qui ambitionne de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan sectoriel que géographique permettant d'assurer l'objectif de gestion : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi. Cet objectif de gestion s'inscrit dans un environnement long terme et n'est pas garanti.

La SCPI investira directement ou indirectement dans 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 étant précisé que l'exposition à un pays autre que la France dont la devise :

- est l'euro sera limitée à 20% ;
- n'est pas l'euro sera limitée à 10% ;

de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI à partir de la quatrième année suivant sa constitution.

L'exposition à des actifs situés en France n'est pas limitée. La SCPI 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.

La SCPI peut recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer).

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs, personnes physiques ou personnes morales, professionnels ou non-professionnels, désireux d'accéder à l'immobilier d'entreprise, dans une optique de détention à long terme et avec une durée de placement recommandée de 8 années. Il est indiqué que le produit ne s'adresse pas aux "US Persons" tels que définis par réglementation "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC") aux Etats-Unis d'Amérique. Les parts de SCPI ne peuvent faire l'objet d'aucune cession ou offre, de manière directe ou indirecte, au profit de personnes résidentes, enregistrées ou organisées dans le pays précité. Le capital investi dans des parts de SCPI n'est pas garanti. Les informations relatives au produit (note d'information, statuts, dernier bulletin trimestriel d'information et dernier rapport annuel) sont disponibles gratuitement sur le site internet www.groupamagan-reim.fr Le dépositaire de la SCPI est CACEIS. Aucun remboursement des parts sur demande n'est possible.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE

1	2	3	**4**	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 8 années. Le risque réel peut être différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de la part de la Société de Gestion de vous payer.

La Société de Gestion a classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que la capacité de la Société de Gestion à vous payer en soit affectée.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
L'acquisition de parts de la SCPI Attraits Pierre vous expose aux risques suivants :

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

Portail-SCPI.fr Fortuny

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

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

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence approprié au cours des 13 dernières années.

Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Exemple d'investissement : 10 000 €			
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 8 ans**
Scénario de tension	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**5 866 €**	**4 071 €**
	Rendement annuel moyen	- 41,34 %	- 10,63 %
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**7 741 €**	**11 893 €**
	Rendement annuel moyen	- 22,59 %	2,19 %
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**9 356 €**	**17 197 €**
	Rendement annuel moyen	- 6,44 %	7,01 %
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	**10 378 €**	**19 322 €**
	Rendement annuel moyen	3,78 %	8,58 %

- Scénario défavorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice « EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise France » entre décembre 2023 et décembre 2024 ;
- Scénario intermédiaire : ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice entre novembre 2020 et novembre 2023 ;
- Scénario favorable : ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans l'indice entre août 2019 et octobre 2020.

QUE SE PASSE-T-IL SI GROUPAMA GAN REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.
L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%) ;
- que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- que 10 000 EUR sont investis.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Investissement 10 000 €			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	**En €**	**1 210 €**	**1 804 €**
Incidence des coûts annuels (*)		12,10 %	2,26 %

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,27 % avant déduction des coûts et de 7,01 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10,05 % maximum du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	**1 005 €**
Coûts de sortie	1,20 % du montant de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé	**120 €**
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0,20 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les couts réels au cours de l'année dernière.	**20 €**
Coût de transaction	0,65 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons	**65 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	**0 €**
Commissions d'intéressement	Aucune commission liée à l'intéressement n'existe pour ce produit	**0 €**

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La durée de placement minimum recommandée est de 8 années en raison de la nature du sous-jacent, l'immobilier étant un investissement à long terme en raison de sa nature peu liquide. Toutefois, l'investisseur est libre de détenir des parts de la SCPI pour une durée inférieure à celle susvisée. Dans cette hypothèse, celui-ci peut céder ses parts sur le marché secondaire, sur la base d'un prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI.

L'investisseur peut également céder ses parts de gré à gré sans l'intervention de la Société de Gestion.

Toutefois, il convient de rappeler que la cession anticipée peut être soumise à un risque de liquidité, ce qui aurait pour conséquence principale une perte de capital initialement investi par l'investisseur.

A noter que la SCPI ou la Société de Gestion ne sont pas tenues de garantir le remboursement, ni la revente des parts. L'investisseur associé dans la SCPI ne peut céder ses parts que s'il existe une contrepartie sur le marché.

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Les différentes modalités pour introduire une réclamation concernant le produit / le comportement de son initiateur ou la personne commercialisant le produit / fournissant des conseils pour ce produit sont les suivantes :

- Par courrier à **Groupama Gan REIM - 136 rue des Trois Fontanot 92000 Nanterre**
- Par e-mail à **reclamationggr@groupamaganreim.fr**
- Sur le site internet **https://www.groupamagan-reim.fr**
- Par téléphone au **+ 33 (0)9 69 32 97 80**

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La SCPI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR (2019/2088). La SCPI prend en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« ESG ») des actifs immobiliers, en vue de les améliorer de façon responsable et significative en gestion.
Avant d'investir dans la SCPI, vous devez lire attentivement la note d'information, les statuts, le dernier bulletin trimestriel d'information et 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.