

# 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 Affinités Pierre

Initiateur : Groupama Gan REIM

Site internet : <https://www.groupamagan-reim.fr/>

Appelez le numéro + 33 (0)9 69 32 97 80 pour de plus amples informations

Autorité compétente : Autorité des marchés financiers

Date de production du document d'informations clés : 5 juillet 2022

**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

Affinités Pierre est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe.

### OBJECTIFS

Affinités Pierre est une SCPI de rendement dont l'objectif est de constituer et de gérer un patrimoine immobilier diversifié tant sur le plan sectoriel que géographique permettant d'atteindre l'objectif de gestion : offrir un rendement potentiel régulier et valoriser le capital investi. Affinités Pierre investira principalement dans des actifs immobiliers d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts/logistique) situés majoritairement à Paris, en région parisienne ainsi que dans des métropoles françaises ou européennes et localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion et bénéficiant d'une demande locative forte. La SCPI peut recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 50 % de la valeur des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer).

### INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS

Affinités Pierre 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 la 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.

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

### INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE



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 synthétique 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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent entre un niveau faible et moyen et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible 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 Affinités 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 liquidité** lié à une durée de placement minimum recommandée de 8 années et à un marché secondaire de gré à gré non garanti par la Société de Gestion Groupama Gan REIM. En cas d'absence de contrepartie à l'achat, vous ne pourriez pas céder vos parts.
- **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

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

| Investissement 10 000 € |  |         |          |          |
|-------------------------|--|---------|----------|----------|
| Scénarios               |  | 1 an    | 4 ans    | 8 ans    |
| Scénario de tensions    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 7 128 € | 6 377 €  | 5 232 €  |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | -28.72% | -9.00%   | -6.48%   |
| Scénario défavorable    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 8 842 € | 9 687 €  | 11 263 € |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | -11.58% | -0.64%   | 1.19%    |
| Scénario intermédiaire  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 381 € | 11 054 € | 13 572 € |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | -6.19%  | 2.00%    | 3.05%    |
| Scénario favorable      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9 940 € | 12 598 € | 16 334 € |
|                         | Rendement annuel moyen                                 | -0.60%  | 4.62%    | 4.91%    |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 4 et 8 ans en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où la Société de Gestion ne pourrait pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant 8 ans. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

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

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

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres. Les fonds versés par le porteur et les revenus de la SCPI sont versés sur un compte bancaire ouvert au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Groupama Gan REIM n'aurait pas d'incidence sur les actifs de la SCPI.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY : "Reduction in Yield") montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## COÛTS AU FIL DU TEMPS

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement 10 000 €                                    |      |                           |                            |                            |
|--|------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Scénarios  |      | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 4 ans | Si vous sortez après 8 ans |
| Coûts totaux   | En € | -1 151 €                  | -1 603 €                   | -2 207 €                   |
|  | En % | -11.51%                   | -16.03%                    | -22.07%                    |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an |      | -11.51%                   | -4.01%                     | -2.76%                     |

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## COMPOSITION DES COÛTS

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

|                   |                                      |        |  |
|-------------------|--------------------------------------|--------|--|
| Coûts ponctuels   | Coûts d'entrée                       | -1.25% | L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
|                   | Coûts de sortie                      | 0.00%  | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.   |
| Coûts récurrents  | Coûts de transaction de portefeuille | -1.02% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.   |
|                   | Autres coûts récurrents              | -0.49% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement.   |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats      | 0.00%  | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.                        |
|                   | Commissions d'intéressement          | 0.00%  | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un seuil convenu en amont.                    |

## 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. 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 [contact@groupamaganreim.fr](mailto:contact@groupamaganreim.fr)
- Sur le site internet <https://www.groupamagan-reim.fr>
- Par téléphone au + 33 (0)9 69 32 97 80

Si vous restez en désaccord avec une réponse ou une solution apportée par Groupama Gan REIM, en dernier recours, vous pouvez saisir le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers (AMF) par courrier :

### Autorité des marchés financiers

17 place de la Bourse,  
75082 Paris Cedex 02  
Site : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)

## AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant d'investir dans la SCPI Affinités Pierre, 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](http://www.groupamagan-reim.fr).