

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DIVERSIFIÉ ET RESPONSABLE



REPUBLIQUE FRANÇAISE



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

AVERTISSEMENT

Ceci est une communication publicitaire. Avant de prendre toute décision finale d'investissement dans la SCPI Attrait 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 visée par l'Autorité des marchés financiers, les Statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel de la SCPI, documents réglementaires disponibles sur le site : www.groupamagan-reim.fr.

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

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 la variation 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 l'absence de cotation des parts de SCPI à un marché secondaire et un marché de gré à gré non garantis par la Société de Gestion, mais dépendant de l'existence d'une contrepartie, 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

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.



42 rue Dauphine - Paris

- 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 (non garantis), les revenus nets issus des loyers et des placements financiers qui pourront être encaissés, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste d'**Attraits Pierre** ayant pour objectif d'offrir un rendement régulier à ses associés. Néanmoins, les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et les dividendes ne sont pas garantis.
- 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.

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|--|
| Ⓐ Risque de perte en capital | Ⓑ Risque de marché | Ⓒ Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| Ⓓ Risque de liquidité | Ⓔ Risque lié à l'effet de levier | Ⓕ Risque de variation des revenus distribués |
| Ⓖ Risque de change | Ⓖ Risque de taux | Ⓖ Risque en matière de durabilité |

- 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 d'**Attraits Pierre**.
- La déclaration d'impôt sur le revenu des investisseurs est facilitée par la réception des documents nécessaires à son établissement. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client.



Avenue du Pic du Ger - Muret

OBJECTIFS

ATTRAITS PIERRE VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX :

Accéder, par l'intermédiaire d'un support adapté, à l'immobilier diversifié, en bénéficiant de l'expertise de professionnels expérimentés en matière d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers,

Diversifier ses placements par la détention d'une partie du capital d'un support investi sur différents marchés européens et dans plusieurs catégories d'actifs immobiliers réservés le plus souvent à des investisseurs spécialisés disposant de moyens importants,

Préparer sa retraite et **transmettre** son patrimoine dans un cadre légal et fiscal simplifié, conformément aux dispositions applicables à chaque investisseur,

Se procurer des revenus complémentaires potentiels issus de l'exploitation des immeubles, sous forme de dividendes trimestriels (non garantis),

Se constituer, indirectement et à son rythme, un patrimoine immobilier d'actifs de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs) difficilement accessibles seuls,

Partager, avec d'autres épargnants et contrairement à un investissement individuel direct, les revenus, les frais et les risques attachés à tout investissement immobilier,

Disposer d'une information régulière par l'envoi d'un support semestriel permettant de suivre l'évolution de son placement en parfaite connaissance.

APPROCHE EXTRA-FINANCIÈRE

ATTRAITS PIERRE S'ENGAGE EN FAVEUR DE LA DURABILITÉ ET DE LA RESPONSABILITÉ :

- **Environnement** : 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 ;
- **Social** : 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 ;
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser les parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus.

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|--|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

STRATÉGIE

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'investissement soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement d'**Attraits Pierre** dépend de l'évolution des marchés immobiliers et de la conjoncture économique.



17 rue Fabrot - Aix-en-Provence

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|------------------------------|----------------------------------|--|
| Ⓐ Risque de perte en capital | Ⓑ Risque de marché | Ⓒ Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| Ⓓ Risque de liquidité | Ⓔ Risque lié à l'effet de levier | Ⓕ Risque de variation des revenus distribués |
| Ⓖ Risque de change | Ⓗ Risque de taux | Ⓖ Risque en matière de durabilité |

L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE SCPI

**GROUPAMA GAN REIM PROPOSE LA STRUCTURATION
ET LE DÉVELOPPEMENT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS
POUR LE COMPTE D'UNE CLIENTÈLE D'INVESTISSEURS DIVERSIFIÉE**

Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissements en immobiliers diversifiés, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs répondant aux attentes des investisseurs,
- une gestion active et pérenne,
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité des capitaux investis.



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

Tout investissement dans une SCPI comporte notamment les risques suivants :

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| A Risque de perte en capital | B Risque de marché | C Risque lié à la gestion discrétionnaire |
| D Risque de liquidité | E Risque lié à l'effet de levier | F Risque de variation des revenus distribués |
| G Risque de change | H Risque de taux | I Risque en matière de durabilité |

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

SCPI	ATTRAITS PIERRE
Visa AMF	n° 25 du 23 mai 2025
Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Montant du capital social initial	792 800 €
Montant de l'augmentation de capital en cours	50 000 000 €
Montant du capital maximum statutaire	100 000 000 €
Date d'ouverture de la souscription	20 juin 2025
Date de clôture de la souscription	31 décembre 2027
Prix de souscription d'une part	240 €
Modalités de souscription des parts	Souscription initiale minimum de 5 parts
Délai de jouissance des parts	Le 1 ^{er} jour du 5 ^{ème} mois suivant celui de la souscription
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Capacité d'endettement	Dans la limite fixée par l'assemblée générale des associés
Fréquence de la valeur de la part	Mensuelle sur le marché secondaire
Fréquence de distribution potentielle des revenus	Trimestrielle
Fiscalité	Régime des revenus fonciers et des plus-values immobilières (le traitement fiscal varie selon la situation individuelle de chaque investisseur)

FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE SOUSCRIPTEUR

Commission de souscription des parts	10% TTC maximum de chaque augmentation de capital
Commission de cession des parts	120 € TTC pour une cession de parts de gré à gré (162 € TTC en cas de succession/donation), ou 6% TTC du montant cédé pour une cession de parts sur le marché secondaire

FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	12% TTC des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission de suivi et de pilotage des travaux	2% HT maximum du montant HT des travaux réalisés
Commission d'acquisition d'immeubles	Aucune
Commission de cession d'immeubles	Aucune pendant 5 ans puis 2,40% TTC du prix de cession au-delà de la 5 ^{ème} année

PRINCIPAUX INTERVENANTS

Société de Gestion	Groupama Gan Reim
Dépositaire	CACEIS Bank
Commissaire aux comptes	Forvis Mazars
Expert immobilier	Cushman & Wakefield Valuation

Veuillez noter qu'il s'agit ici d'une communication commerciale. Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Groupama Gan REIM décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, de la Note d'Information, des Statuts, du document d'informations clés, du dernier bulletin et du dernier rapport annuel de la SCPI Attraits Pierre. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.