

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2022

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1

DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
BANK

 **CUSHMAN & WAKEFIELD**
 **JLL®**

pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
136, rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre
- **Directeur général**
Jean-François HOUDEAU

DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank France**
89-91 Rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Cushman & Wakefield Valuation**
185 Avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
- **Jones Lang LaSalle Expertises**
40-42, rue La Boétie – 75008 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **PricewaterhouseCoopers**
63, rue de Villiers – 92208 Neuilly-sur-Seine

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**
124, rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre

CARACTÉRISTIQUES

Agrément AMF : 20 février 2015 sous le n° SPI 20150006
Date de création : 23 avril 2015
Forme juridique : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Fréquence de la valeur de la part : Bimensuelle
Codes ISIN :
 • Part A (assurance-vie) – FR0012413607
 • Part P (compte-titres) – FR0012413631

Souscription minimum :
 • Souscription initiale avec un minimum de 25 parts pour la part A
 • Souscription initiale avec un minimum de 25 parts pour la part P
Éligibilité :
 • Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation
 • Compte-titres
Durée de placement recommandée : 8 ans minimum

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2022

En notre qualité de commissaire aux comptes de GROUPAMA GAN PIERRE 1 et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2022 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre 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, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude de l'information périodique au sens de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 août 2022,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2022

DATE DE CRÉATION
23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A **PART P**
1 041,55 € 1 028,80 €

PERFORMANCE 1^{ER} SEMESTRE 2022⁽¹⁾ (DIVIDENDES RÉINVESTIS)

PART A **PART P**
- 1,58% - 1,09%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION (25 MAI 2022)

PART A **PART P**
24,00 € 31,00 €

ACTIFS (HORS AVANCES EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES)

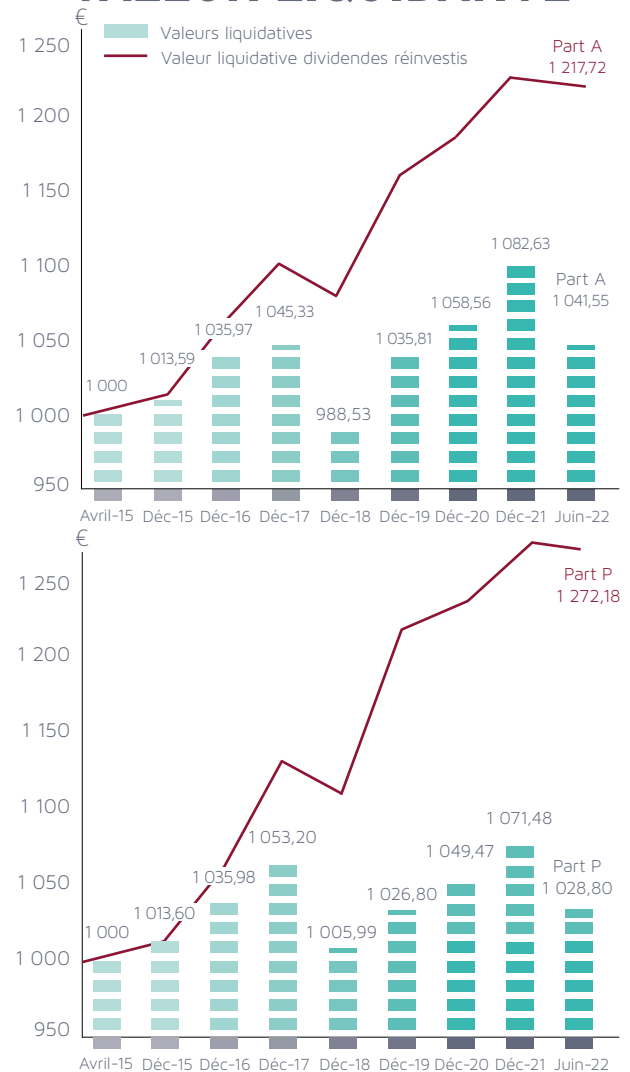
373,5 M€

ACTIF NET
369.1 M€

TAUX D'OCCUPATION
98%

ENDETTEMENT
non utilisé

VALEUR LIQUIDATIVE



Part	Code ISIN	Dividende versé en 2020	Dividende versé en 2021	Dividende versé en 2022
A	FR0012413607	6,45 €	20,02 €	24,00 €
P	FR0012413631	16,59 €	30,19 €	31,00 €

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 6,45 € par part A et 16,59 € par part P le 29 mai 2020 et de 20,02 € par part A et 30,19 € par part P le 27 mai 2021. Le 25 mai 2022, 24,00 € ont été versés pour la part A et 31,00 € pour la part P. Aucun crédit d'impôt n'est attaché à ces dividendes.

NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION ET VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART

Part	Code ISIN	Catégorie	Actif net attaché	Nombre d'actions en circulation	Valeur liquidative
A	FR0012413607	Distribuable	355 083 316,99 €	340 916,05	1 041,55 €
P	FR0012413631	Distribuable	14 038 695,53 €	13 645,66	1 028,80 €

⁽¹⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ÉTAT DU PATRIMOINE

Eléments de l'état du patrimoine	Montant
(A) Actifs mentionnés à l'article R.214-160 du code monétaire et financier	241 410 730 €
(B) Avoirs bancaires	4 174 211 €
(C) Autres actifs détenus	127 932 876 €
(D) Total des actifs détenus	373 517 818 €
(E) Passif	4 395 805 €
(F) Valeur nette d'inventaire	369 122 013 €

EXPLICATION DU CONTENU

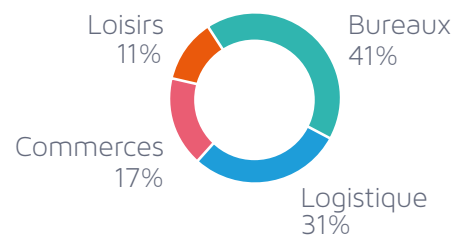
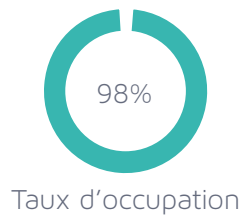
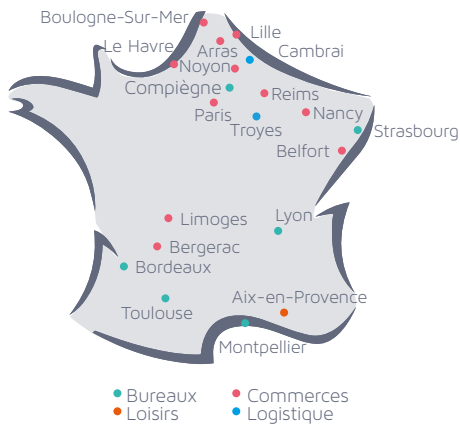
- (A)** Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains
- (B)** Comptes bancaires
- (C)** Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances
- (D)** Total des lignes **(A)** **(B)** **(C)**
- (E)** Instruments financiers au passif : opérations de cessions et opérations temporaires, instruments financiers à terme, dettes
- (F)** **(D)** - **(E)** = actif net

PORTEFEUILLE

Eléments du portefeuille et ventilation	Acquisitions	Cessions	Valeur
Actifs à caractère immobilier			
- immeubles	14 065 672 €	-	241 410 730 €
- parts de sociétés de personnes	-	-	-
- parts et actions des sociétés	-	-	60 000 €
- actions négociés sur un marché réglementé	-	-	-
- OPC	-	-	-
- autres actifs à caractère immobilier	-	-	10 731 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			
- dépôts	-	-	-
- actions et valeurs assimilées	-	-	-
- obligations et valeurs assimilées	34 995 370 €	13 997 601 €	87 651 992 €
- titres de créances	-	-	-
- OPCVM	45 848 398 €	63 065 660 €	35 360 302 €
- opérations temporaires de titres	-	-	-
- instruments financiers à terme	-	-	-
- opérations de cessions	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ACTIFS IMMOBILIERS



DETAIL DU PATRIMOINE

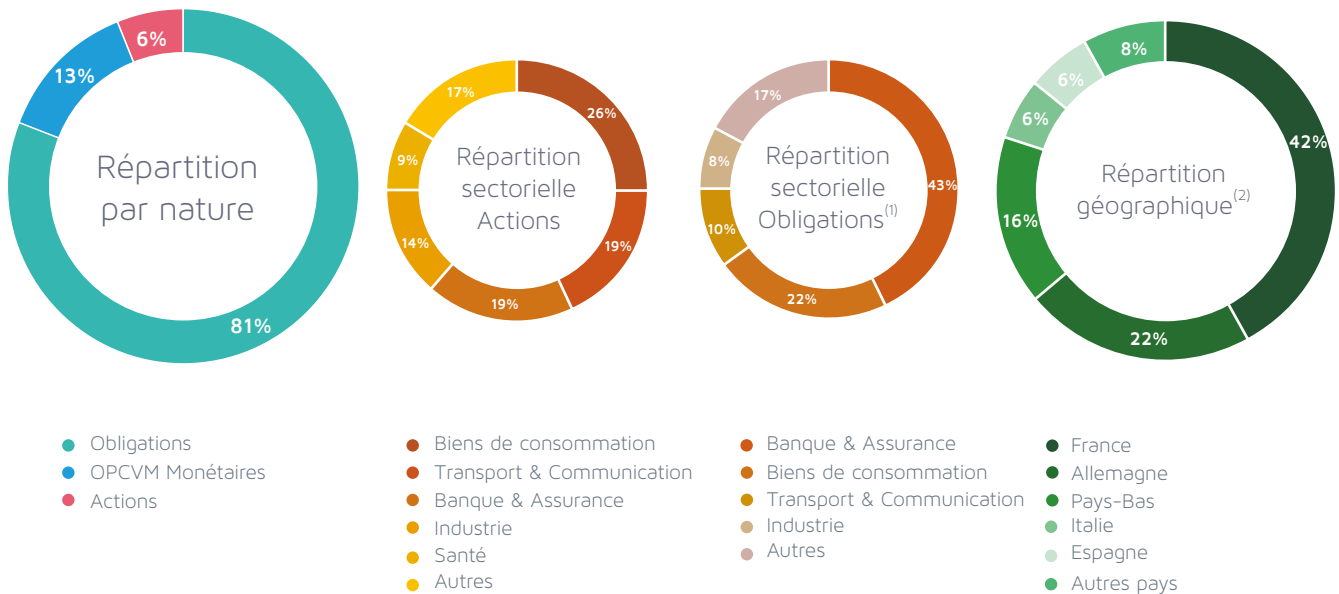
Typologie	État de l'immeuble	Localisation	30 juin 2022
Bureaux	Construit	Compiègne	13 900 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 900 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 730 000 €
Commerce	Construit	Reims	5 170 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 300 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 390 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	470 000 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 500 000 €
Commerce	Construit	Nancy	2 850 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 630 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	25 200 000 €
Logistique	Construit	Troyes	30 230 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	11 660 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 370 000 €
Commerce	Construit	Arras	1 540 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 970 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	6 840 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 660 000 €
Commerce	Construit	Noyon	1 517 000 €
Commerce	Construit	Reims	1 214 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	45 340 000 €
Bureaux et Commerces	En cours de construction	Bordeaux-Mériadeck	19 771 180 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	8 190 000 €
Bureaux	En cours de construction	Montpellier	4 889 600 €
Bureaux	Construit	Lyon	8 168 950 €
TOTAL			241 400 730 €

FILIALES ET PARTICIPATIONS (quote-part de détention)

Libellés	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Oslo Le Castel	60 000 €	70 000 €	56 652	70%
TOTAL	60 000 €	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

PATRIMOINE FINANCIER



Au 30 juin 2022, les actifs financiers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 109 M€.

⁽¹⁾ Rating : Investment Grade

⁽²⁾ Répartition géographique des actions et des obligations

LIQUIDITÉS



Au 30 juin 2022, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 14,5 M€ d'OPCVM monétaires, de 4,2 M€ de trésorerie et de 4,8 M€ d'autres actifs.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

AUTRES INFORMATIONS

FRAIS SUPPORTÉS PAR L'OPCI

L'OPCI supporte les frais de gestion, de fonctionnement et bancaires, et les frais d'exploitation immobilière mentionnés ci-dessous, à l'exception des frais refacturés aux locataires et des frais immobilisables.

Les frais de gestion, de fonctionnement et bancaires couvrent, outre la rémunération de la société de gestion, les frais récurrents supportés par l'OPCI, notamment : les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du gestionnaire comptable et administratif, des évaluateurs immobiliers et des frais de transaction. Ces frais s'élèvent à 2 914 792,74 € HT et représentent 0,79% HT de l'actif net.

Les frais d'exploitation immobilière représentent les frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier. Les charges refacturables aux locataires s'élevant à 510 583,80 €, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 535 721,99 € et représentent 0,14% HT de l'actif net.

La valeur liquidative et la performance de l'OPCI sont affichées nettes de frais.

	Montant	Pourcentage de l'actif net	Montant	Pourcentage de l'actif net	Montant	Pourcentage de l'actif net
Frais de gestion, de fonctionnement et bancaires	2 732 847,78 €	0,77%	2 835 050,55 €	0,78%	2 914 792,74 €	0,79%
Frais d'exploitation immobilière non refacturables	483 521,71 €	0,14%	543 342,68 €	0,15%	535 721,99 €	0,14%
TOTAL DES FRAIS	3 216 369,49 €	0,91%	3 378 393,33 €	0,93%	3 450 514,73 €	0,93%

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :



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



Risque de liquidité lié à la difficulté potentielle de céder des actifs immobiliers dans un délai court



Risque de marché lié à la variation des marchés immobiliers, des marchés financiers et plus globalement à la conjoncture économique



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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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 l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- 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 de l'audit Groupe.

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, 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 et 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 et instructions 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 s'est engagée depuis 2019 dans une démarche orientée autour du management de la qualité. En 2021, l'AFNOR a confirmé à Groupama Gan REIM le maintien de la certification ISO 9001-version 2015.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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 au véhicule d'investissement géré. 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.

LES CONVENTIONS

CONVENTIONS VISÉES À L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

L'OPCI étant une SAS, elle est soumise aux formalités visées par l'article L.227-10 du Code de commerce.

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 25 avril 2017. Aux termes de ladite convention, qui se poursuit en 2022, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

- 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts A)
- 0,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts P)

dans la limite du plafond global annuel des frais de gestion et de fonctionnement défini aux Document d'Informations Clés pour l'Investisseur et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net.

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET LES SOCIÉTÉS DU GROUPE GROUPAMA

La Société de Gestion Groupama Gan REIM pour le compte de l'OPCI a conclu avec Groupama Immobilier, sa maison mère :

- Un mandat de gestion locative et technique et de conseil, à effet du 1^{er} janvier 2021. A ce titre, la rémunération de Groupama Immobilier varie en fonction des différentes missions confiées, récurrentes ou ponctuelles.
- Une délégation de gestion administrative de l'OPCI et des éventuelles sociétés contrôlées par ce dernier, à effet du 1^{er} janvier 2021. La rémunération de Groupama Immobilier s'élève à 130.000 € HT pour la mission portant sur la SPICAV et 20.000 € HT pour chaque filiale concernée.
- Deux mandats simples d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation de biens, à effet du 1^{er} novembre 2021 jusqu'au 31 décembre 2022, dont la rémunération s'élève à 0,65% :
 - du prix hors taxes, droits, honoraires et émoluments du bien acquis,
 - ou de la valeur conventionnelle de l'actif immobilier sous-jacent des sociétés immobilières dont les parts ou actions sont acquises ou cédées au prorata de leur détention par la SPICAV.

Groupama Gan REIM a également délégué à Groupama Asset Management la gestion financière des actifs financiers de l'OPCI, aux termes d'une convention en date du 20 février 2020. La rémunération de Groupama Asset Management représente 0,10% des encours financiers gérés.

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, concernant ces conventions.



OPCI Grand Public

GROUPAMA GAN PIERRE 1

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, vous devez lire attentivement le Prospectus, le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI), les Statuts, le dernier bulletin trimestriel 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
agrée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Nanterre 808 252 506
Siège social : 136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre