

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2021

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**
1-3, Place Valhubert - 75013 Paris

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Cushman & Wakefield Valuation**
77, Esplanade du Général de Gaulle - 92800 Puteaux
- **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 2021

En notre qualité de commissaire aux comptes de l'OPCI 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 2021 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et portant sur des actifs immobiliers, valorisés dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans la note annexée au rapport semestriel. 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 4 août 2021

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Jérôme-Eric Gras

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2021

DATE DE CRÉATION
23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A	PART P
1 054,32 €	1 038,23 €

PERFORMANCE 1^{ER} SEMESTRE 2021⁽¹⁾
(DIVIDENDES RÉINVESTIS)

PART A	PART P
+ 1,50%	+ 1,82%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION
(27 MAI 2021)

PART A	PART P
20,02 €	30,19 €

ACTIFS
(HORS AVANCES EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES)

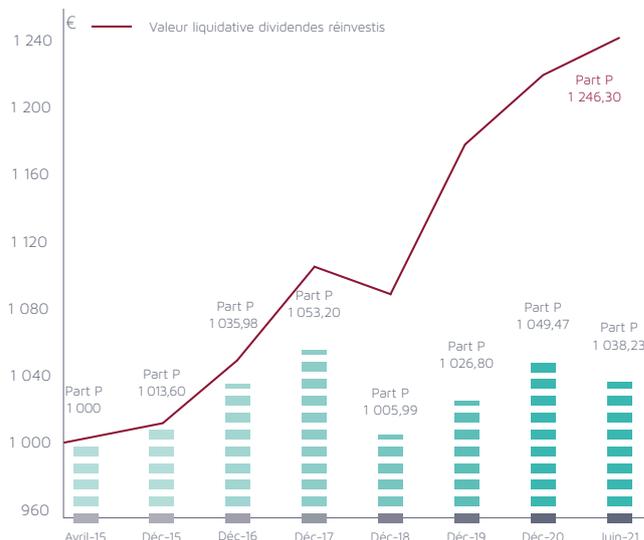
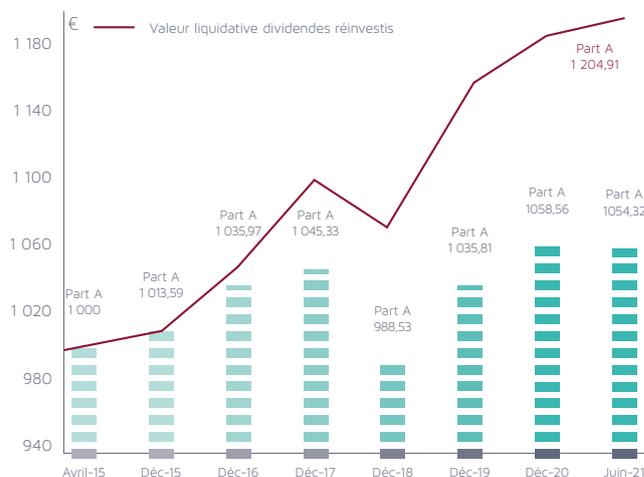
345,3 M€

ACTIF NET
352,7 M€

TAUX D'OCCUPATION
93,3%

ENDETTEMENT
non utilisé

VALEUR LIQUIDATIVE



Part	Code ISIN	Dividende versé en 2019	Dividende versé en 2020	Dividende versé en 2021
A	FR0012413607	30,27 €	6,45 €	20,02 €
P	FR0012413631	60,51 €	16,59 €	30,19 €

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 30,27 € par part A et 60,51 € par part P le 24 mai 2019 et de 6,45 € par part A et 16,59 € par part P le 29 mai 2020. Le 27 mai 2021, 20,02 € ont été versés pour la part A et 30,19 € 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	338 595 175,45 €	321 149,37	1 054,32 €
P	FR0012413631	Distribuable	14 167 413,96 €	13 645,66	1 038,23 €

⁽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.214-81 du code monétaire et financier	211 917 680,80 €
(B) Avoirs bancaires	1 745 509,54 €
(C) Autres actifs détenus	145 573 085,19 €
(D) Total des actifs détenus	359 236 275,53 €
(E) Passif	6 473 686,12 €
(F) Valeur nette d'inventaire	352 762 589,41 €

EXPLICATION DU CONTENU

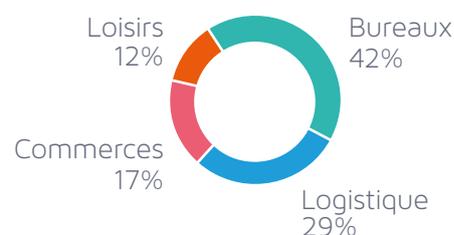
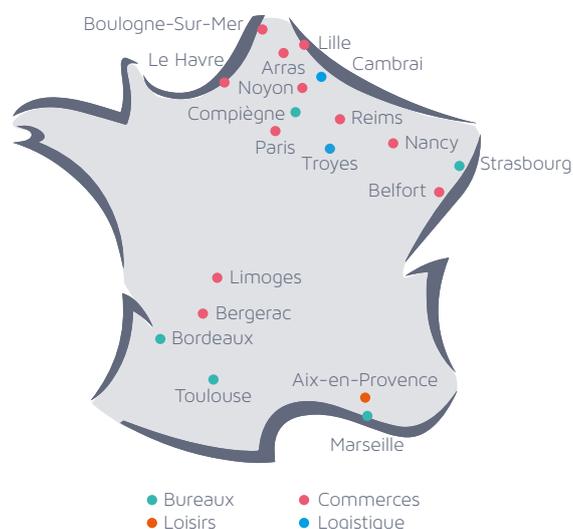
- (A) Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains
- (B) Comptes bancaires
- (C) Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances
- (D) Total 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	11 391 615,23 €	-	211 917 680,80 €
- parts de sociétés de personnes	-	-	-
- parts et actions des sociétés	-	-	2 743 595,61 €
- actions négociés sur un marché réglementé	-	-	-
- OPC	-	-	-
- autres actifs à caractère immobilier	522,40 €	262 500,00 €	8 657 309,41 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			
- dépôts	-	-	-
- actions et valeurs assimilées	-	-	-
- obligations et valeurs assimilées	8 457 813,00 €	7 969 021,50 €	61 598 094,03 €
- titres de créances	-	-	-
- OPCVM	22 700 064,07 €	11 010 221,64 €	67 299 312,26 €
- opérations temporaires de titres	-	-	-
- instruments financiers à terme	-	-	-
- opérations de cessions	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ACTIFS IMMOBILIERS



DETAIL DU PATRIMOINE

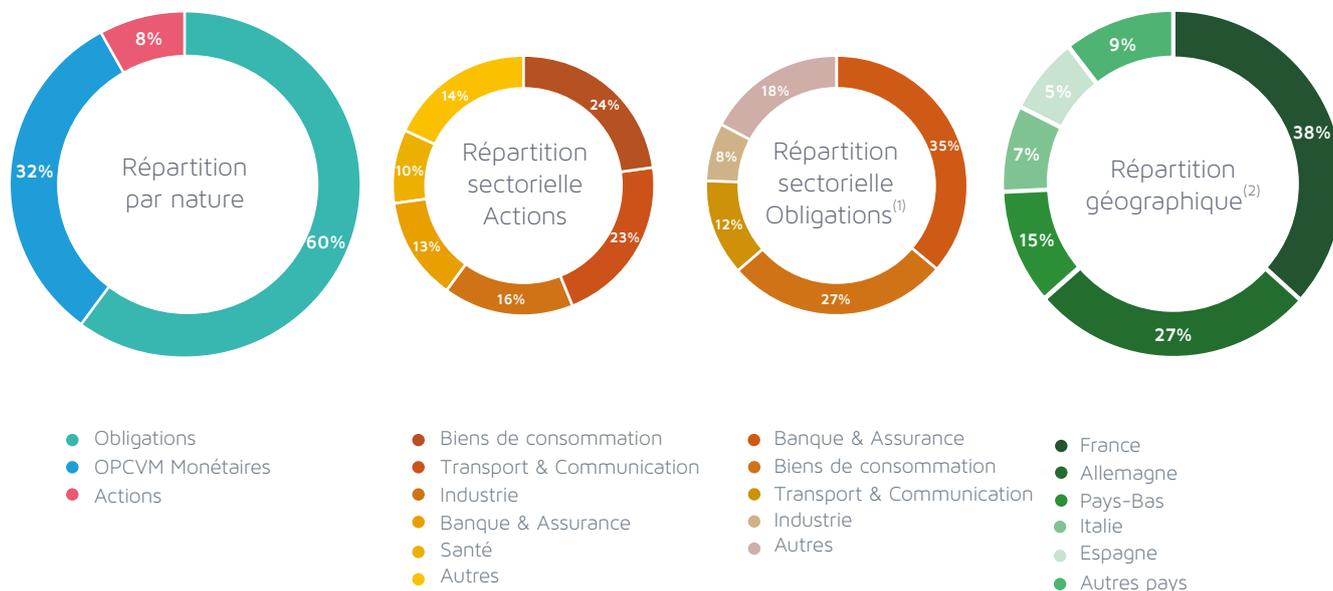
Typologie	État de l'immeuble	Localisation	30 juin 2021
Bureaux	Construit	Compiègne	13 250 000,00 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 620 000,00 €
Commerce	Construit	Paris	2 640 000,00 €
Commerce	Construit	Reims	5 770 000,00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 500 000,00 €
Commerce	Construit	Belfort	1 395 000,00 €
Commerce	Construit	Bergerac	460 000,00 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 480 000,00 €
Commerce	Construit	Nancy	2 840 000,00 €
Commerce	Construit	Nancy	3 430 000,00 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	25 480 000,00 €
Logistique	Construit	Troyes	27 500 000,00 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	11 130 000,00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 200 000,00 €
Commerce	Construit	Arras	1 510 000,00 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 960 000,00 €
Commerce	Construit	Le Havre	1 180 000,00 €
Commerce	Construit	Lille	3 640 000,00 €
Commerce	Construit	Noyon	1 450 000,00 €
Commerce	Construit	Reims	6 165 000,00 €
Logistique	Construit	Cambrai	38 190 000,00 €
Bureaux et Commerces	En cours de construction	Bordeaux-Mériadeck	15 207 680,80 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	7 920 000,00 €
TOTAL			211 917 680,80 €

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	2 743 595,61 €	70 000,00 €	183 441,40	70,00%
TOTAL	2 743 595,61 €	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

PATRIMOINE FINANCIER



Au 30 juin 2021, les actifs financiers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 107,8 M€.

⁽¹⁾ Rating : Investment Grade

⁽²⁾ Répartition géographique des actions et des obligations

LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires



Trésorerie



Autres actifs

Au 30 juin 2021, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 21,1 M€ d'OPCVM monétaires, de 1,8 M€ de trésorerie et de 5,3 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 2 732 823,87 € HT et représentent 0,77% 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 408 280,28 €, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 483 521,71 € 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	2 600 262,37 €	0,80%	2 655 010,48 €	0,80%	2 732 847,78 €	0,77%
Frais d'exploitation immobilière non refacturables	287 507,04 €	0,09%	387 953,28 €	0,12%	483 521,71 €	0,14%
TOTAL DES FRAIS	2 887 769,41 €	0,89%	3 042 963,76 €	0,92%	3 216 369,49 €	0,91%

CONTEXTE COVID-19

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid -19 et à ses éventuelles conséquences. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Les valorisations ainsi retenues pour chaque date d'établissement de la valeur liquidative de la SPPICAV tiennent compte des derniers éléments connus sur les marchés et les immeubles, et notamment sur leur situation locative.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI 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 liquidité lié à la difficulté potentielle de céder des actifs immobiliers dans un délai court

C

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

D

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

La Société de Gestion de Portefeuille, Groupama Gan REIM a reçu l'agrément n° GP-14000046 de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2014. 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 de la conformité et du contrôle interne sont :

- **l'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de la Société de Gestion de Portefeuille.
- **« Chinese wall », muraille de Chine** : ce principe s'applique aux équipes opérationnelles 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 fonctions de chaque membre de l'équipe opérationnelle sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures et de description des fonctions et des 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 référentiel 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. Les procédures et instructions sont mises à jour régulièrement et communiquées à chaque nouveau collaborateur.
- **PCA** : le plan de continuation d'activité, permettant de pallier à toute crise afin de minimiser ses impacts, est testé et opérationnel.

LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

Le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) s'assure de la cohérence et de l'efficacité des procédures de contrôle interne et particulièrement de :

- la conformité aux lois et règlements,
- l'application des instructions données par la direction générale,
- l'efficacité des processus internes à la société,
- la fiabilité des informations.

En outre, le dispositif de contrôle de la conformité est organisé autour des thématiques suivantes :

- primauté de l'intérêt du client,
- prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme,
- prévention et gestion des conflits d'intérêts,
- identification et gestion des risques,
- suivi renforcé des prestations externalisées,
- l'éthique professionnelle.

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

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, crédit et 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 2021, 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 SPPICAV et 20.000 € HT pour chaque filiale concernée.
- Un mandat simple d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation de biens, à effet du 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 30 juin 2021, 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 SPPICAV.

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