

# INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet organisme de placement collectif en immobilier (OPCI). Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans cet OPCI et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

## Groupama Gan Pierre 1

Actions P : tout souscripteur (hors US person)

ISIN : FR0012413631

Minimum de souscription initiale : 25 Actions

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) soumise au droit français

Cet OPCI est géré par la société de gestion de portefeuille Groupama Gan REIM, une société du groupe Groupama.

## OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

L'OPCI a pour objectif de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des titres sur un horizon de détention long terme, avec une allocation d'actifs majoritairement investis en immobilier d'entreprise. L'OPCI investit dans tout type d'actif d'immobilier d'entreprise et dans des actifs financiers, assurant une diversification tant géographique que sectorielle. Ces investissements sont complétés par des liquidités. Chaque poche d'actifs sera gérée, de façon discrétionnaire, selon une approche patrimoniale de long terme.

La durée minimum de placement recommandée est de 8 ans.

La stratégie d'investissement globale de l'OPCI vise à constituer un portefeuille dont l'allocation stratégique est la suivante :

- **Poche immobilière** : de 60% minimum à 65% maximum de l'actif. L'OPCI investit en actifs immobiliers physiques au minimum à 51% de l'actif directement ou indirectement, majoritairement dans des actifs d'immobilier tertiaire (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, établissements hôteliers, de services, de santé et de loisirs) et accessoirement résidentiels (dans la limite maximum de 10% de l'actif de l'OPCI) situés principalement à Paris, en région parisienne, ou dans les grandes métropoles régionales françaises ou européennes. L'OPCI investit également, dans le cadre de la poche immobilière, à hauteur de 9% maximum de ses actifs dans des sociétés foncières cotées françaises (« SIIC ») et européennes.
- **Poche financière** : l'OPCI investit en actifs financiers entre 30% minimum et 35% maximum de l'actif. La poche financière est ainsi constituée d'actions cotées, d'obligations souveraines ou d'entreprises du secteur public ou privé et/ou indexées sur l'inflation dont la notation, à l'achat, est majoritairement égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou une notation équivalente selon l'analyse de la société de gestion, directement ou via la détention de parts d'OPCVM et de FIA de catégorie Actions/Obligations/Diversifiés/Monétaire. Les actions et/ou obligations de sociétés foncières cotées françaises (« SIIC ») et européennes pourront être utilisées de manière significative.

- **Poche de liquidité** : représentant 5% minimum de l'actif qui est investie uniquement dans des produits liquides à court terme présentant une faible exposition au risque tels que les bons du trésor, les instruments du marché monétaire, les dépôts à terme, les obligations émises ou garanties par un état de la zone Euro (dont la notation à l'achat sera majoritairement égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou d'une notation équivalente selon la société de gestion), des OPCVM et FIA investissant 90% de leur actif dans les actifs mentionnés au présent paragraphe, et des dépôts.

Durant les trois premières années d'existence de l'OPCI (appelée « phase de constitution »), un écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus pourra être constaté du fait des acquisitions, de forte collecte ou décollecte. L'objectif de l'OPCI est de respecter l'allocation cible avant la fin de la 3<sup>ème</sup> année.

L'OPCI n'aura recours à l'effet de levier que de façon ponctuelle et pour les besoins liés à la politique d'acquisition et de gestion immobilière, ainsi que pour faire face à des besoins de liquidité, auxquels cas l'endettement sera limité à 20% de la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI. L'OPCI peut utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10% de la valeur des actifs autres que des actifs immobiliers. L'OPCI peut utiliser des instruments financiers à terme simples à titre de couverture (taux, change, etc.) à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Par exception, la SPICAV pourra investir sur des obligations « callables » ou « puttables ».

La devise de référence de l'OPCI est l'euro.

La valeur liquidative est bimensuelle, datée du 15 de chaque mois et du dernier jour calendaire de chaque mois. Les demandes de souscription et de rachat sont centralisées chez le dépositaire au plus tard avant 11 heures un (1) jour ouvré avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Le délai de règlement des rachats sera de 2 mois calendaires maximum.

L'OPCI distribue à ses porteurs 85% minimum du résultat distribuable afférent aux produits de recettes locatives, 50% minimum des plus-values immobilières nettes de frais et 100% des dividendes provenant des filiales régimes « SIIC ».

**Recommandation** : l'OPCI pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans un délai inférieur à 8 ans.

# PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



L'OPCI, majoritairement investi en actifs immobiliers, présente un risque moyen de perte en capital de niveau 2.  
La catégorie de risque associée à l'OPCI n'est pas garantie et peut évoluer dans le temps.  
La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». L'OPCI n'est pas garanti en capital. Il peut en résulter pour l'investisseur une perte en capital.

## Risques importants non pris en compte dans l'indicateur

- **Risque de liquidité** : il est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

## FRAIS

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distribution des titres. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

| Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement |              |
|--|--------------|
| <b>Frais d'entrée</b>                                  | <b>15%</b>   |
| - dont frais d'entrée acquis à l'OPCI *                | 5%           |
| - dont frais d'entrée non acquis à l'OPCI *            | 10%          |
| <b>Frais de sortie</b>                                 | <b>néant</b> |
| - dont frais de sortie acquis à l'OPCI *               | néant        |
| - dont frais de sortie non acquis à l'OPCI *           | néant        |

\* Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. L'investisseur peut obtenir de son conseiller ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

| Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances |       |
|--|-------|
| <b>Commission de performance</b>                         | néant |

## PERFORMANCES PASSÉES

En 2021, la performance nette de frais de l'OPCI s'est élevée à 5,08%. Cette performance est calculée sur l'évolution de la valeur liquidative, dividendes réinvestis. La société de gestion rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et qu'elles ne sont pas constantes dans le temps.

\*Il est rappelé que l'OPCI a été créé fin avril 2015. La performance de cette dite année est donc tronquée.

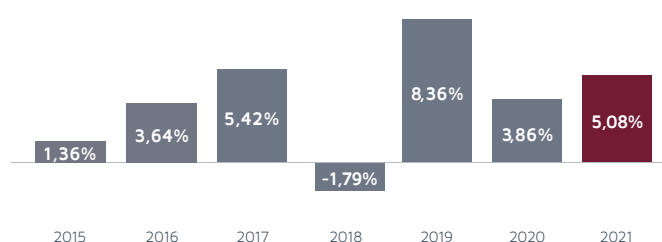
- **Risque de crédit** : il représente le risque de dégradation de la qualité de signature d'un émetteur ou celui de sa défaillance. Ces événements sont susceptibles d'impacter la valeur des actifs de l'OPCI.
- **Risques liés aux investissements immobiliers** : les investissements réalisés par l'OPCI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers détenus par l'OPCI.
- **Risque lié à l'effet de levier** : dans l'hypothèse où l'OPCI aurait recours de manière ponctuelle à l'endettement dans les conditions prévues par le présent DICI et le prospectus, l'OPCI pourra procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs au montant des souscriptions collectées. Une baisse éventuelle de la valorisation des actifs immobiliers pourrait produire un effet négatif amplificateur sur la valeur liquidative de l'OPCI, et donc sur la valorisation des actions émises par l'OPCI.

| Frais prélevés par l'OPCI sur une année      |                        |
|--|------------------------|
| <b>Frais courants**</b>                      | <b>0,87% actif net</b> |
| - dont frais de gestion et de fonctionnement | 0,62% actif net        |
| - dont frais d'exploitation immobilière      | 0,25% actif net        |

\*\* Les frais courants peuvent varier d'une année sur l'autre et se fondent sur l'actif net moyen constaté lors de l'exercice de l'OPCI débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et clôturé le 31 décembre 2021 suite à l'évolution de l'actif net. Ils ne comprennent pas les frais d'intermédiations excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par l'OPCI lorsqu'il achète ou vend des titres d'un autre véhicule de gestion collective. Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation de l'OPCI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des titres, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Les frais d'exploitation immobilière sur les 3 prochaines années devraient s'établir entre 0,15% et 0,25% de l'actif net moyen.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez vous référer aux sections 4.5 et 5 du prospectus de cet OPCI, disponible sur le site internet [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).



## INFORMATIONS PRATIQUES

- **Dépositaire** : CACEIS Bank, 89-91 rue Gabriel Péri, 92120 Montrouge, établissement de crédit agréé par l'ACPR
- **Lieu et modalités d'obtention d'information sur l'OPCI (prospectus/rapport annuel/document périodique)** : le dernier prospectus et les derniers documents d'information périodiques, ainsi que toutes autres informations pratiques, sont disponibles auprès de la société de gestion sur simple demande ou sur son site internet ([www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)).
- **Fiscalité** : selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus éventuels liés à la détention de titres de l'OPCI peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller fiscal habituel. Une note sur le régime fiscal applicable à l'OPCI est également disponible sur demande auprès de la société de gestion.
- **Représentant légal de l'OPCI** : le Président de l'OPCI, à savoir la société de gestion de portefeuille Groupama Gan REIM.

- **Déclaration de responsabilité** : la responsabilité de Groupama Gan REIM ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus de l'OPCI.

L'OPCI n'est pas destiné aux investisseurs personnes physiques résidant aux Etats-Unis d'Amérique (les « US Persons »).

L'OPCI est agréé et réglementé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro SPI20150006.

L'OPCI est géré par Groupama Gan REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP14000046 en date du 15 décembre 2014.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 30 juin 2022.