

# RAPPORT ANNUEL 2024



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ORGANISME DE PLACEMENT  
COLLECTIF IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

# BILAN 2024 ET PERSPECTIVES 2025

Par Jean-François HOUDEAU  
Directeur général, Groupama Gan REIM

**"D**epuis quatre ans, à l'occasion de l'établissement du Rapport Annuel de l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1**, nous formulons la même antienne : une année de difficultés exceptionnelles, un « stress test » grandeur nature, un moment d'incertitudes sans précédent, imaginant que l'exercice qui démarre s'annonce enfin sous des auspices apaisés dont nous rêvons l'augure.

Après deux années de COVID en 2020 et 2021 et le drame du « quoi qu'il en coûte » qui a dégradé davantage les finances françaises, le déclenchement du conflit ukrainien en 2022, l'explosion de l'inflation et des taux d'intérêts en 2023 qui a laminé le pouvoir d'achat des classes moyennes et mis à mal la valorisation des actifs, l'année 2024 n'a pas été en reste. La France a basculé dans une crise institutionnelle et politique concrétisant le dévoiement actuel des piliers de la Vème République, l'Europe a montré son incapacité à n'être autre chose qu'un marché de consommateurs, proie de tous les lobbys et idéologies fanatiques, et le monde a vu le jeu des alliances stratégiques rebattu sous l'effet de l'émergence d'un nouveau piège de Thucydide.

Malgré un retour à des niveaux d'inflation et de taux d'intérêt plus normatif mais encore incertain, les chiffres des marchés immobiliers sont en berne : atonie de l'investissement, demande placée en net recul en ce qui concerne les bureaux et les actifs logistiques, chute de la collecte des principaux supports d'investissement « pierre-papier » (OPCI, SCPI, SCI), correction sévère à la baisse du prix des parts de ces mêmes supports.

C'est dans ce contexte de fortes turbulences, et à l'instar des années précédentes, que **Groupama Gan REIM** a poursuivi ses actions pour le compte de l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** avec pour objectif la valorisation du capital investi et la distribution d'un rendement récurrent et résilient et avec la satisfaction d'y être parvenu puisque les valeurs liquidatives et les dividendes sont en progression sensible.

A nouveau meilleure performance du marché des OPCI Grand Public, l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** affiche donc pour 2024 une évolution favorable de ses valeurs liquidatives : +3,58% pour la Part P, +2,55% pour la Part A, +2,29% pour la Part G, tandis que la performance moyenne du marché s'établit à -2,85% (source ASPIM), une différence abyssal permise par la qualité remarquable des investissements réalisés et par la recherche permanente de l'excellence dans la gestion des actifs.

Ces performances exceptionnelles au titre de 2024 s'inscrivent dans une trajectoire initiée historiquement depuis la création en 2016 (soit une période de neuf années) :

- La performance moyenne de la Part P est la meilleure 7 fois sur 9, et seconde par 2 fois (moyenne 5 et 4 ans),
- La performance moyenne de la Part A est deuxième par 3 fois, troisième par 4 fois et quatrième par 2 fois.

L'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** dispose d'un atout fondamental qui est celui de la diversification de son patrimoine composé pour les deux tiers d'actifs immobiliers de bureaux, de logistiques, de commerces et de loisirs, avec des immeubles pour une majorité neufs ou récents, disposant de labellisations et de certifications environnementales, et dont l'état locatif est principalement composé de grands groupes nationaux ou internationaux engagés sur des baux long terme, et pour un tiers d'actifs financiers (actions et obligations) affichant une diversification sectorielle et géographique forte.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



Ce profil, dessiné dans un objectif (i) de résilience et (ii) de création de valeur, permet de formuler deux constats au titre de 2024 :

- Aucun défaut de paiement n'a été enregistré sur les actifs au regard de la qualité de signature des locataires, l'encaissement des revenus locatifs permettant ainsi de disposer de résultats et de trésorerie suffisants pour proposer aux porteurs de parts lors de l'Assemblée Générale de percevoir leurs dividendes relatifs à l'exercice 2024 qui s'affichent en nette progression d'environ sur la Part A (+33%) et sur la Part P (+23%) par rapport à 2023.
- Une absence de restitution de surface en dépit de l'essor du télétravail, le patrimoine, composé à 45% d'actifs de bureaux, affichant un taux d'occupation de près de 94% traduisant le caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.

En 2024, l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** n'a réalisé aucune nouvelle acquisition et a cédé un portefeuille de trois actifs de commerces situés à Arras, Noyon et Reims-Thillois. Cette transaction a permis la cristallisation d'une plus-value de près de 0,8 M€, soit une performance de +19% par rapport au prix d'acquisition de 4 M€.

S'agissant du patrimoine financier, dont la gestion est assurée par Groupama Asset Management et qui vise à offrir une diversification sectorielle et géographique, son évolution est haussière avec une contribution positive de +5,11% par rapport à son prix de revient.

Avec un taux d'occupation de son patrimoine immobilier qui recèle un potentiel de création de valeur, notamment sur les actifs de Montpellier et Villeneuve d'Ascq, et une durée ferme moyenne des baux de 4,4 années, l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** aborde l'année 2025 avec sérénité et avec la volonté de continuer à consolider son état locatif dans la logique de constitution et de gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires performants, cohérents et référents.

Le modèle développé **Groupama Gan REIM** au service de l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** démontre année après année sa résilience dans un contexte de crises à répétition (sanitaire, géopolitique, financière, immobilière, ...) et s'inscrit dans une logique environnementale vertueuse visant à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'Article 8 du règlement SFDR (2019/2088). Ainsi, le 8 mars 2024, l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** a obtenu le label ISR, délivré par AFNOR Certification, valable jusqu'au 7 mars 2027.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>GROUPAMA GAN PIERRE 1</b>		
	Présentation	6	
	Objectifs & Stratégies	7	
	Profil de risque	9	
	Direction & Caractéristiques	10	
<b>II</b>	<b>CONJONCTURE ET MARCHÉS 2024</b>		
	Contexte de marchés	13	
	Marchés immobiliers	14	
<b>III</b>	<b>RAPPORTS DE GESTION</b>		
	Faits marquants	16	
	Patrimoine	17	
	Performance & événements post-clôture	23	
<b>IV</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS 2024</b>		
	Bilan	26	
	Compte de résultat	28	
	Annexes	30	
	Bilan 2023	48	
	Compte de résultat 2023	50	
<b>V</b>	<b>CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS</b>		
	Contrôle interne & Conventions		53
<b>VI</b>	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>		
	Rapport sur les comptes annuels		57
	Rapport spécial sur les conventions réglementées		59
<b>VII</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2024</b>		
	Ordre du jour		61
<b>VIII</b>	<b>ANNEXE</b>		
	Annexe		63



Hôtel de Caumont - Rue Joseph Cabassol - Aix-en-Provence

# I - GROUPAMA GAN PIERRE 1

1 - PRÉSENTATION  
2 - OBJECTIFS &  
STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE  
4 - DIRECTION &  
CARACTÉRISTIQUES

## L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

**Groupama Gan Pierre 1 est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) destiné à des investisseurs désireux d'accéder indirectement et pour partie à l'immobilier d'entreprise.**

- Dans une logique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, Groupama Gan Pierre 1 vise la constitution et la gestion d'un patrimoine composé d'actifs immobiliers (65% maximum), d'actifs financiers (30% minimum) et de liquidités (5% minimum), 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, Groupama Gan Pierre 1 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.
- Groupama Gan Pierre 1 s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'exposition sectorielle et géographique.
- Groupama Gan Pierre 1 peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 20% du montant de la valeur des actifs immobiliers.
- Groupama Gan Pierre 1 pourra verser, sous forme de dividendes annuels, les revenus nets issus des loyers qui pourront être encaissés, des plus-values de cessions qui pourront être réalisées et des dividendes qui pourront être perçus par l'OPCI, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste de l'OPCI pour pouvoir offrir un rendement régulier.
- Groupama Gan Pierre 1 est accessible dans le cadre fiscal avantageux des contrats d'assurance-vie distribués par les partenaires de Groupama Gan REIM ou par l'intermédiaire d'un compte-titres.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnue.

# UNE GESTION DÉLÉGUÉE ET TRANSPARENTE

- Les équipes de Groupama Gan REIM fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant aux investisseurs une information trimestrielle relatant la vie de l'OPCI (évolution de la valeur liquidative, investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr), sur lequel figure l'activité immobilière et financière de Groupama Gan Pierre 1.

[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

## OBJECTIFS

### GROUPAMA GAN PIERRE 1 VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX

- **Accéder**, par l'intermédiaire d'un support adapté, à l'immobilier d'entreprise en bénéficiant de l'expertise de professionnels spécialistes de l'acquisition et de la gestion d'actifs immobiliers et d'actifs financiers,
- **Détenir** de manière indirecte une partie d'un portefeuille d'actifs immobiliers neufs ou récents identifiés dans leurs marchés,
- **Se constituer**, indirectement et à son rythme, un patrimoine composé d'actifs immobiliers d'entreprise et d'actifs financiers, dans le cadre d'un placement d'épargne de long terme,
- **Diversifier** son patrimoine par la détention d'une partie du capital d'un support investi majoritairement dans plusieurs catégories d'actifs immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs spécialisés disposant de moyens importants : des bureaux, des commerces, des locaux d'activité et des entrepôts/logistique,
- **Préparer** sa retraite et **transmettre** son patrimoine dans le cadre légal et fiscal simplifié de l'assurance-vie,
- **Se procurer**, sous forme de dividendes annuels, des revenus complémentaires potentiels issus de l'exploitation des immeubles et des placements en actifs financiers,
- **Disposer** d'une information régulière sur l'évolution de la valeur liquidative et l'actualité immobilière et financière de l'OPCI,
- **Partager**, avec d'autres épargnants, et contrairement à un investissement individuel direct, les revenus, les frais et les risques attachés à tout investissement immobilier ou financier.

# STRATÉGIE

## ACTIFS IMMOBILIERS

- **Des actifs immobiliers principalement d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion Groupama Gan REIM et bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Des immeubles :**
  - idéalement neufs ou 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 une durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
  - recherche de labels environnementaux et de certifications (HQE, BBC, BREEAM,...) 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.

## ACTIFS FINANCIERS

Des actifs financiers constitués de valeurs mobilières des secteurs publics ou privés non spéculatives telles que les actions cotées, obligations souveraines ou d'entreprises, détenues directement ou via la détention de parts d'Organismes de Placements Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) et de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA).

## LIQUIDITÉS

Des liquidités composées principalement de placements à court terme (dépôts à terme, dépôts à vue, organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, ...).



Rue de Passy - Paris



## AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, Organisme de Placement Collectif Immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement le Prospectus et le Document d'Informations Clés (DIC), documents réglementaires disponibles sur le site [www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr).

### 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

**E**

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

**F**

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

**G**

Risque en matière fiscale compte tenu de l'exonération d'impôt sur les sociétés de l'OPCI, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values

**H**

Risque inhérent à la détention et à la gestion d'actifs financiers

# DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan  
**REIM**

**caceis**  
INVESTOR SERVICES

 **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
- Part G (assurance-vie) - FR001400E573

**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
- Souscription initiale avec un minimum de 25 parts pour la part G

**Éligibilité** :

- Contrats d'assurance-vie ou de capitalisation
- Compte-titres

**Durée de placement recommandée** : 8 ans minimum



# L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE OPCI

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

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en décembre 2014, sous le numéro GP-14000046, qui structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

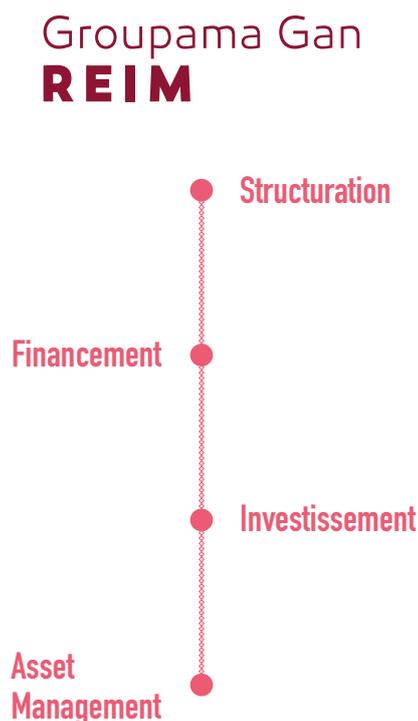
**Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :**

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissement en immobilier d'entreprise, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs cohérents et répondant aux attentes des investisseurs,
- une gestion active et pérenne, avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers,
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité et la liquidité des capitaux investis.

La fonction de Président de l'OPCI est assumée par Groupama Gan REIM, en qualité de Société de Gestion agréée par l'AMF, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les statuts.

Au 31 décembre 2024, les mandats de gestion exercés par Groupama Gan REIM, représentée par Jean-François HOUDEAU en qualité de Directeur général (et représentant permanent de ladite Société de Gestion de Portefeuille), sont rappelés ci-dessous :

### EXPERTISES

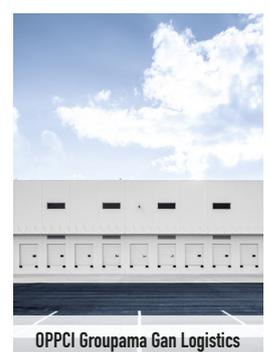


### FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

Grand Public :



Institutionnels :





Lieudit "La Solette" - Sully-lez-Cambrai (Cambrai)

# II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2024

- 
- 1 - CONTEXTE DE MARCHÉS
  - 2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



## MARCHÉS FINANCIERS



## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Sources : Agence France Trésor, BCE, Cushman & Wakefield, INSEE, Le Figaro, Le Monde, Les Echos

### BUREAUX

**4,8 Mds €**

**Investissements**

-23,81% par rapport à 2022

**4,10%**

**Rendement prime**

4,10% à Paris QCA, 4,38% à Paris hors QCA, 6,58% à La Défense, 5,63% à Lyon, 6,05% à Lille et 5,90% à Marseille

**1,8 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-9,33% par rapport à 2023

### COMMERCES

**2,5 Mds €**

**Investissements**

-16,67% par rapport à 2023

**4,28%**

**Rendement prime**

4,28% à Paris et 5,50% pour les centres commerciaux

**3,9 Mm<sup>2</sup>**

**Surfaces commerciales autorisées**

-4,88% par rapport à 2023

### LOGISTIQUE

**5,1 Mds €**

**Investissements**

+131,82% par rapport à 2023

**4,83%**

**Rendement prime**

4,75% en 2023

**3,0 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-16,67% par rapport à 2023



Esplanade Charles de Gaulle – Bordeaux

# III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &  
ÉVÈNEMENTS  
POST-CLÔTURE

## ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2024, **Groupama Gan Pierre 1** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

## CESSION



Le 14 novembre 2024, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a cédé un portefeuille de trois actifs de commerces situés respectivement à Arras, Noyon et Reims-Thillois. Cette transaction a permis de réaliser une plus-value de près de 0,8 M€, soit une performance de +19% par rapport au prix d'acquisition de 4 M€.

Cession<sup>(1)</sup>  
**4,8 M€**

Plus-value<sup>(1)</sup>  
**+0,8 M€**

Performance  
**+19%**

<sup>(1)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la moins-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.



<sup>(1)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.



### TOULOUSE

**CA CRÉDIT AGRICOLE**  
IMMOBILIER

Investissement <sup>(1)</sup>  
**13,0 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,1%**



### PORTEFEUILLE

**Etam** UN DEUX TROIS

**BNP PARIBAS**

Investissement <sup>(1)</sup>  
**12,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,2%**



### TROYES

  
*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Investissement <sup>(1)</sup>  
**24,3 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,2%**



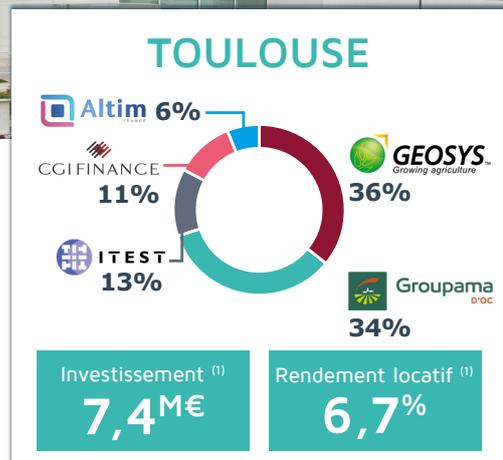
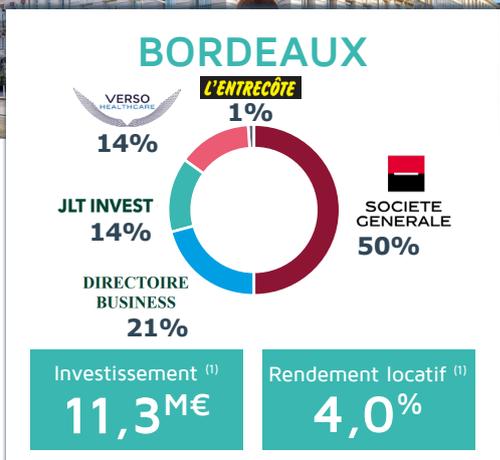
### AIX-EN-PROVENCE

**culturespaces**  
PARTAGER LA CULTURE

Investissement <sup>(1)</sup>  
**25,4 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,0%**

<sup>(1)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.



<sup>(1)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.



**BORDEAUX**



**FITNESS PARK**



CERTIFIÉ  
**HQE**  
«RÉNOVATION»

Investissement <sup>(1)</sup>  
**21,6 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,5 %**

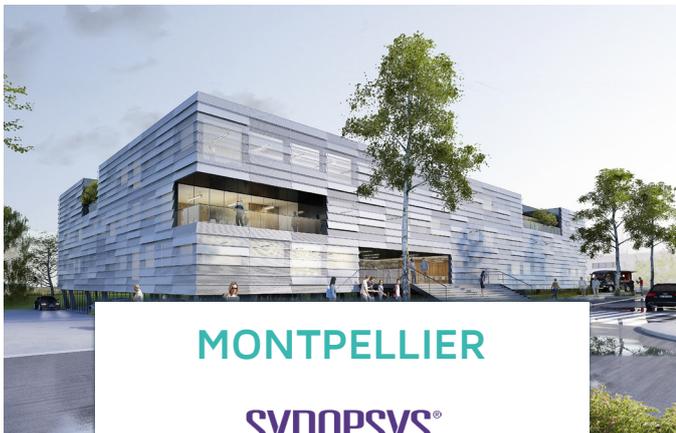


**BORDEAUX**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**8,0 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,7 %**



**MONTPELLIER**

**SYNOPSIS®**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**12,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,8 %**



**VILLENEUVE D'ASCQ**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**14,1 M€**

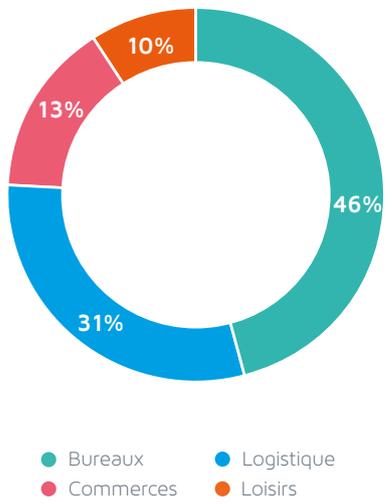
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,4 %**

<sup>(1)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.

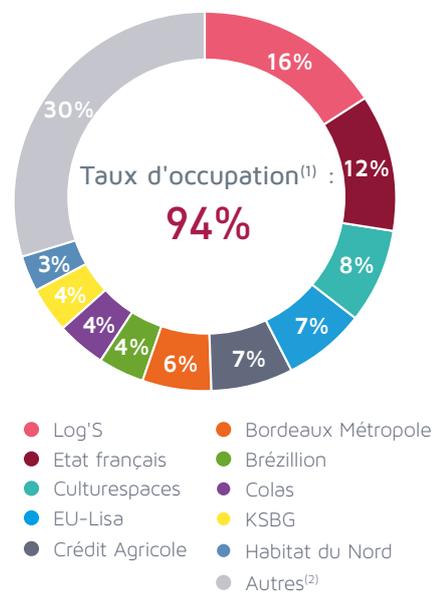


# ACTIFS IMMOBILIERS

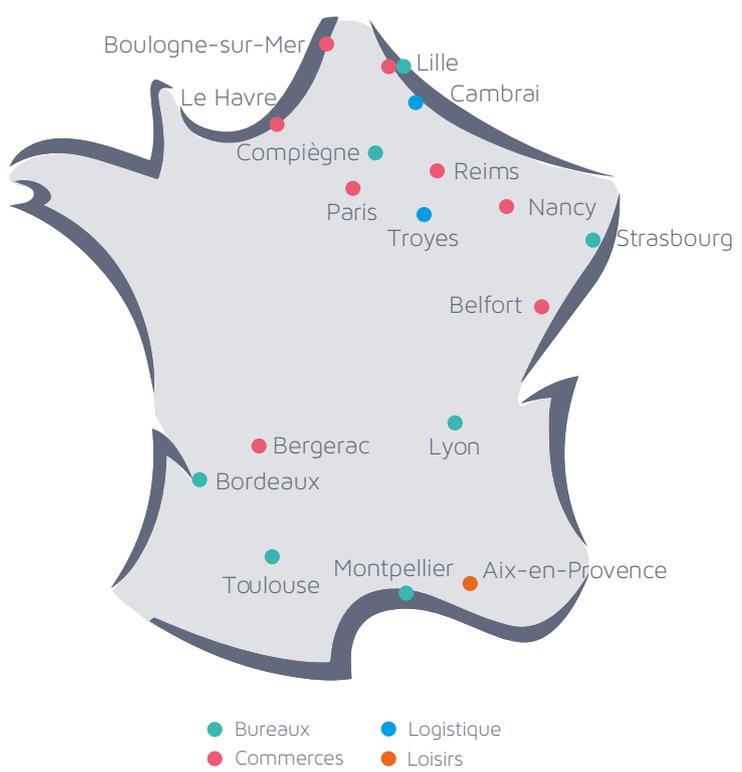
**Répartition par nature d'actif**  
(Valeur vénale)



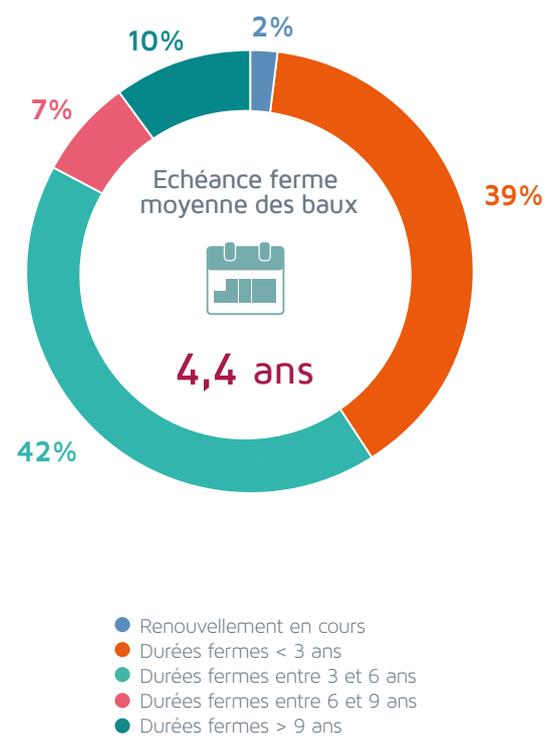
**Répartition par locataire**  
(Loyer hors taxes et hors charges)



**Localisation**



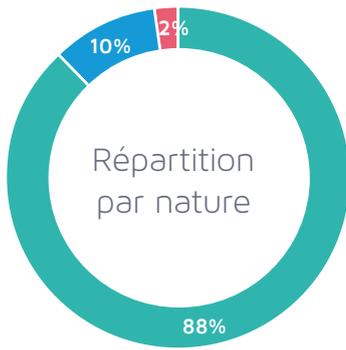
**Baux**



<sup>(1)</sup> Répartition réalisée sur la base des loyers annuels hors taxes et hors charges.  
<sup>(2)</sup> Autres locataires : Etam (2%), Babou (2%) et 33 locataires représentant individuellement moins de 2% de l'état locatif.

# ACTIFS FINANCIERS

119 M€



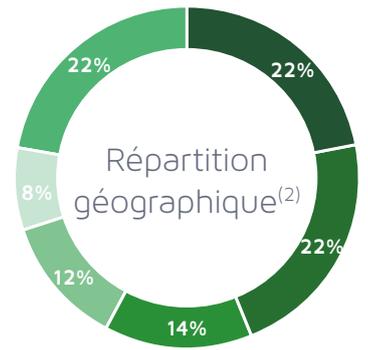
- Obligations
- Actions
- OPCVM Monétaires



- Banque & Assurance
- Biens de consommation
- Industrie
- Santé
- Transport & Communication
- Autres



- Banque & Assurance
- Biens de consommation
- Industrie
- Transport & Communication
- Autres



- Royaume-Uni
- France
- Allemagne
- Suisse
- Pays-Bas
- Autres pays

<sup>(1)</sup> Rating : Investment Grade

<sup>(2)</sup> Répartition géographique des actions et des obligations

# LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires



Trésorerie



Autres actifs

# INDICATEURS CLÉS



<sup>(1)</sup> Y compris créances

<sup>(2)</sup> Hors comptes de régularisation

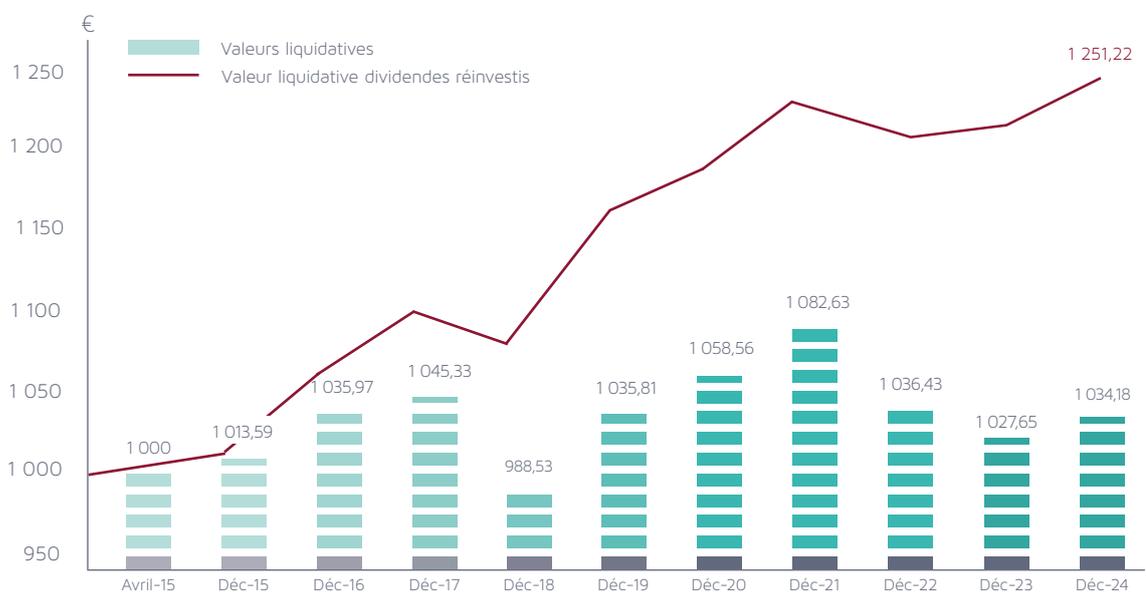


# PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2024

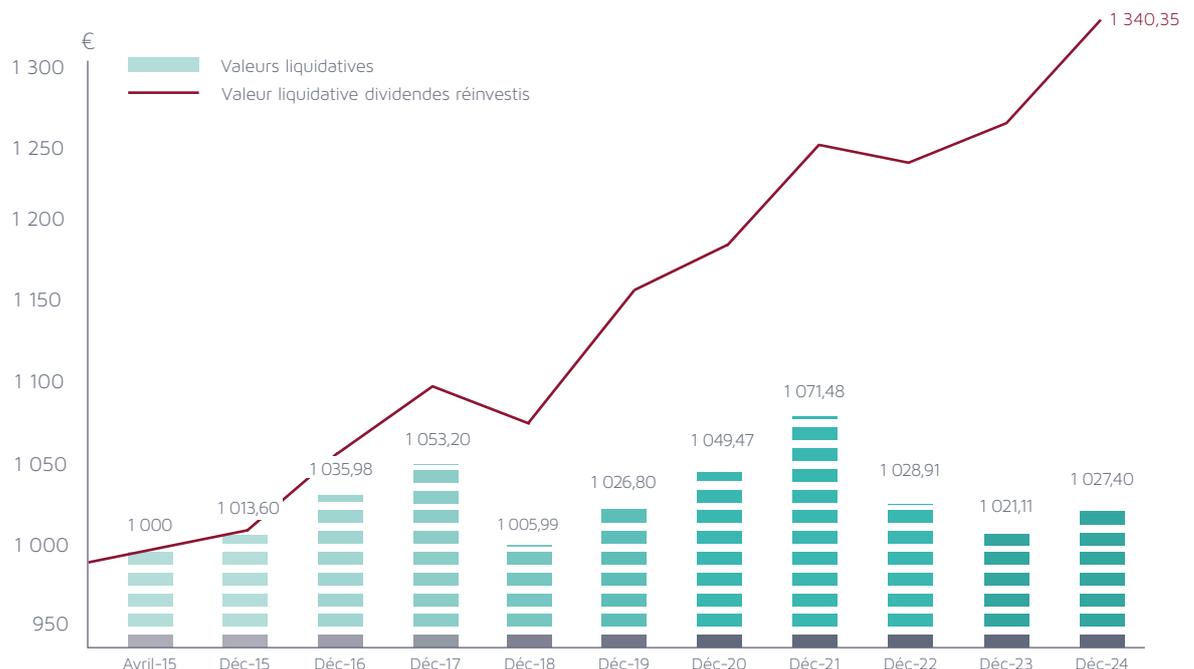
VALEUR LIQUIDATIVE			PERFORMANCE ANNUELLE <sup>(1)</sup>			DIVIDENDES DISTRIBUÉS <sup>(2)</sup>		
Part A	Part P	Part G	Part A	Part P	Part G	Part A	Part P	Part G
1 034,18 €	1 027,40 €	1 005,30 €	+2,55%	+3,58%	+2,29%	19,22 €	29,43 €	11,89 €

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### Part A



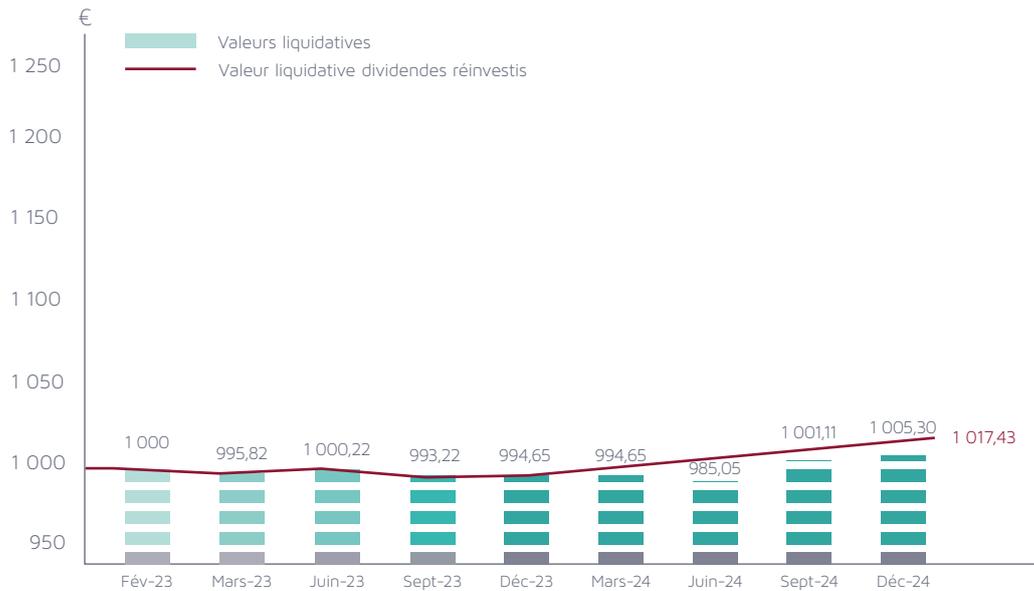
### Part P



<sup>(1)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> Dividendes par action.

## Part G



## ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

Groupama Gan REIM est engagée dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce produit financier dispose également de la labellisation ISR obtenue en 2024.

La politique de rémunération n'intègre pas à ce stade les risques en matière de durabilité. Néanmoins, Groupama Gan REIM met en oeuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques.

L'ensemble de la documentation extra-financière du fonds est disponible sur le site internet de Groupama Gan REIM <https://www.groupamagan-reim.fr/>, dans l'espace « produits ».

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture du 31 décembre 2024.





Rue du Dauphiné - Saint-Priest

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2024

1 - BILAN  
2 - COMPTE DE  
RESULTAT  
3 - ANNEXES

4 - BILAN  
2023  
5 - COMPTE DE  
RESULTAT 2023

## ACTIF

	31 décembre 2024
<b>Actifs à caractère immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>237 425 140 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	237 411 000 €
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	-
Avance preneur sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	14 140 €
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>149 813 443 €</b>
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	104 039 057 €
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	45 774 386 €
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>Créances locataires</b>	<b>1 898 063 €</b>
<b>Autres créances</b>	<b>977 465 €</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>4 599 669 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>394 713 780 €</b>

<sup>(1)</sup> Confère à l'article 113-2 du Règlement relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier (cf 1- Règles d'évaluation des actifs en annexes aux comptes annuels)

<sup>(2)</sup> Comprend les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés

## PASSIF

	31 décembre 2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>389 045 732 €</b>
Capital	375 340 209 €
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	2 973 621 €
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	10 731 903 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N <sup>(1)</sup>	-1 €
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Contrats financiers	-
<b>Dettes</b>	<b>5 665 383 €</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaire courants	-
Dépôts de garantie reçus	980 644 €
Autres dettes d'exploitation	4 684 738 €
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>394 713 781 €</b>

<sup>(1)</sup> Comprenant les comptes de régularisation

# ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

31 décembre  
2024

### Produits de l'activité immobilière

Produits immobiliers	18 424 014 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	396 493 €
<b>TOTAL I</b>	<b>18 820 507 €</b>

### Charges de l'activité immobilière

Charges immobilières	4 488 115 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
<b>TOTAL II</b>	<b>4 488 115 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>14 332 392 €</b>

# ACTIVITÉS FINANCIÈRES

31 décembre  
2024

### Produits sur opérations financières

Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 404 314 €
Autres produits financiers	-
<b>TOTAL III</b>	<b>3 404 314 €</b>

### Charges sur opérations financières

Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	220 €
Autres charges financières	91 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>311 €</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>3 404 003 €</b>



# RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2024
Autres produits (V)	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	6 506 870 €
Autres charges (VII)	-
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>11 229 525 €</b>
Regularisations sur résultat net (VIII)	-298 545 €
<b>Résultat net après régularisations (I-II+III-IV+V-VI-VII +/-VIII)</b>	<b>10 930 980 €</b>

## Plus-values réalisées nettes

Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<b>TOTAL VIII</b>	<b>10 930 980 €</b>

## Plus-values réalisées nettes

Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	509 628 €
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	709 130 €
<b>TOTAL IX</b>	<b>1 218 758 €</b>

## Moins-values réalisées nettes

Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	65 378 €
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 363 329 €
<b>TOTAL X</b>	<b>1 428 707 €</b>

**Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX -X)** - 209 949 €

Regularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI) 10 872 €

**Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)** -199 077 €

**RÉSULTAT DE L'EXERCICE** 10 731 903 €  
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

## CHANGEMENT DE RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'OPCI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en oeuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1<sup>er</sup> janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
  - Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par la SPPICAV)
  - Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

## 1 - RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

### 1.1 - ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par les deux évaluateurs de l'OPCI. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

#### **a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles l'OPCI détient une participation directe ou indirecte**

L'OPCI désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum.

Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de l'OPCI correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

#### **b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles l'OPCI détient une participation**

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers.

Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de l'OPCI correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

#### **c) Immeubles en cours de construction**

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

### d) Modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA et payables à terme

Dans la mesure où le plan comptable des OPCI ne précise pas les traitements idoines à appliquer aux acquisitions de type VEFA, les règles spécifiques sur ce sujet, définies dans le plan comptable général, sont retenues. Dans celui-ci, il est indiqué expressément qu'une distinction doit être faite entre le patrimoine juridique essentiellement fondé sur le transfert de propriété, et le patrimoine comptable et qu'en matière de comptabilisation des immobilisations à l'actif, ce n'est pas le critère de propriété qui est essentiel mais celui de contrôle. Aussi, le transfert de contrôle (sous l'angle des risques et des avantages) est une étape sensible dans les processus de vente de type VEFA. Si la propriété est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de la construction du bien, en revanche, le transfert des risques n'intervient qu'au stade de la livraison. Le vendeur conserve en effet la qualité de Maître d'ouvrage jusqu'à cette date. Ainsi, au cours de la construction, les risques pèsent sur le seul vendeur. C'est pourquoi, l'ensemble immobilier situé à Bordeaux et acquis en VEFA a fait l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan pour la totalité des engagements immobiliers donnés et reçus. Le montant de l'Engagement Hors Bilan sera décaissé et immobilisé par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 à la livraison de l'ensemble immobilier.

## 1.2 - ACTIFS FINANCIERS

### Modalités d'affectation de la commission de souscription

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables (TCN) et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

## 2 - ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

### 3 – MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

### 4 – LES COMMISSIONS

#### 4.1 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION NON ACQUISES À L'OPCI

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation, ainsi que leur rétrocession.

#### 4.2 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ACQUISES À L'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

### 5 – DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrable connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives ont été dépréciées pour un montant de 113 584,79 euros.

### 6 – PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

A la fin de l'exercice, il a été comptabilisé une provision pour risque pour 2 666,05 euros.

## ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>397 865 353 €</b>	<b>385 686 941 €</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	-	15 582 060 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	- 11 376 256 €	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	306 €	197 €
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-5 869 535 €	-14 671 522 €
- Différence d'estimation exercice N	- 17 487 996 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	- 11 618 461 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	4 917 106 €	9 699 461 €
- Différence d'estimation exercice N	7 537 644 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	2 620 538 €	-
Distribution de l'exercice précédent	- 7 510 818 €	- 6 172 997 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	11 019 575 €	7 741 213 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net	-	-
- sur cessions d'actifs	-	-
Autres éléments	-	-
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>389 045 732 €</b>	<b>397 865 353 €</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Ventilation par nature	31 décembre 2023	Cessions	Acquisitions	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	198 513 972 €	- 4 385 750 €	1 840 866 €	47 311 447 €	- 5 869 535 €	237 411 000 €	11 289 980 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	47 311 447 €	-	-	- 47 311 447 €	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>245 825 419 €</b>	<b>- 4 385 750 €</b>	<b>1 840 866 €</b>	<b>-</b>	<b>- 5 869 535 €</b>	<b>237 411 000 €</b>	<b>11 289 980 €</b>

<sup>(1)</sup> Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Typologie	État de l'immeuble	Localisation	31 décembre 2024
Bureaux	Construit	Compiègne	12 800 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	15 850 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 400 000 €
Commerce	Construit	Reims	4 700 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	12 450 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 030 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	300 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 150 000 €
Commerce	Construit	Nancy	1 850 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	29 800 000 €
Logistique	Construit	Troyes	22 800 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	9 550 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	6 400 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 850 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	7 040 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 350 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	44 000 000 €
Bureaux et Commerces	Construit	Bordeaux-Mériadeck	19 450 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	7 400 000 €
Bureaux	Construit	Montpellier	10 791 000 €
Bureaux	Construit	Saint-Priest	7 150 000 €
Bureaux	Construit	Villeneuve d'Ascq	13 300 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>237 411 000 €</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS<sup>(1)</sup>

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0012599637	857	GR ULTRA SHORT TERM	8 812 262	EUR	2,27%
FR0010213355	3 500	GR ENTREPRISES	8 477 408	EUR	2,18%
FR001400ITZ9	995	GROUPA EUR STOCK OAC	11 506 997	EUR	2,96%
FR0010582452	37	GR MONETAIRE	8 341 425	EUR	2,14%
FR0000989626	201	GR TRESORERIE	8 636 294	EUR	2,22%
XS1485643610	200 000	CA LA 1.1 09-36	159 913	EUR	0,04%
XS1405784015	200 000	KRAF HEI 2.25 05-28	199 235	EUR	0,05%
XS1346228577	300 000	AXA SA 3.38 07-47	306 055	EUR	0,08%
XS1242413679	300 000	AVIV PLC 3.38 12-45	301 284	EUR	0,08%
XS1209031019	300 000	SWIS RE 2.6 PERP	300 833	EUR	0,08%
XS1505896735	400 000	CRH FIN 1.375 10-28	382 397	EUR	0,10%
XS1180651587	400 000	ACHMEA BV 4.25 PERP	415 878	EUR	0,11%
XS1799611642	300 000	AXA 3.25 05-49	302 978	EUR	0,08%
XS1115498260	400 000	ORANGE TM FIX 311299	415 317	EUR	0,11%
XS1195202822	200 000	TOTALEN 2.63 PERP	203 803	EUR	0,05%
XS1550988643	300 000	NN GROU FIX 01-48	325 209	EUR	0,08%
XS1069439740	400 000	AXASA 3 7/8 05/20/49	404 701	EUR	0,10%
XS1708167652	300 000	VERI CO 1.875 10-29	287 522	EUR	0,07%
FR001400SID8	200 000	CARR S 3.625 10-32	202 018	EUR	0,05%
XS1890845875	400 000	IBER IN 3.25 PERP	411 321	EUR	0,11%
XS1941841311	200 000	ASS GEN 3.875 01-29	213 289	EUR	0,05%
XS1953240261	400 000	TELI CO 2.125 02-34	374 731	EUR	0,10%
XS1960248919	525 000	JPM CHA 1.09 03-27	518 812	EUR	0,13%
XS1960589155	400 000	HEAT FU 1.875 03-34	353 518	EUR	0,09%
XS1612543121	300 000	GE 1.5 05-29	286 792	EUR	0,07%
FR001400N4M5	300 000	BPCE IS 4.25 01-35	323 028	EUR	0,08%
FR001400F6V1	300 000	PSA BAN 3.875 01-26	313 714	EUR	0,08%
FR001400FAZ5	200 000	ARKEMA 3.5 01-31	208 667	EUR	0,05%
FR001400FB22	300 000	BPCE 5.125 01-35	328 527	EUR	0,08%
FR001400G6Y4	400 000	BPCE 4.625 03-30	434 576	EUR	0,11%
FR001400H9B5	400 000	BNP PAR 4.25 04-31	429 371	EUR	0,11%
FR001400IJ13	300 000	BPCE 4.75 06-34	328 565	EUR	0,08%
FR001400KHW7	300 000	KERING 3.625 09-31	307 854	EUR	0,08%
FR001400KZQ1	300 000	SG 4.75 09-29	317 300	EUR	0,08%
FR001400TT42	300 000	L OREA 2.875 11-31	301 846	EUR	0,08%
FR001400N3I5	300 000	BANQ FE 4.375 01-34	313 846	EUR	0,08%
IT0005580136	300 000	BANC BP 4.875 01-30	330 462	EUR	0,08%
FR001400OM10	300 000	KERI FI 3.375 03-32	306 722	EUR	0,08%
FR001400P1Y4	200 000	CRED MU 3.625 10-33	205 355	EUR	0,05%

<sup>(1)</sup> Autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR001400P3D4	500 000	RCI BAN 3.75 10-27	510 194	EUR	0,13%
FR001400Q6S4	200 000	BURE VE 3.5 05-36	204 103	EUR	0,05%
XS1991126431	500 000	RABOBK 1.125 05-31	443 813	EUR	0,11%
FR001400STL8	500 000	CARM 3.875 01-32	508 493	EUR	0,13%
XS1963116964	200 000	SWIS RE 2.534 04-50	194 981	EUR	0,05%
FR001400U660	400 000	LA FRAN 3.0 11-30	397 096	EUR	0,10%
FR001400LCK1	300 000	INDI GR 4.5 04-30	325 083	EUR	0,08%
XS2193661324	400 000	BP CAP 3.25 PERP	405 391	EUR	0,10%
XS2115091808	400 000	IBM INT 0.65 02-32	340 762	EUR	0,09%
XS2123320033	400 000	JPM CHA 0.389 02-28	380 174	EUR	0,10%
XS2126094049	200 000	HONE IN 0.75 03-32	171 598	EUR	0,04%
XS2133071774	200 000	CARL BR 0.625 03-30	178 077	EUR	0,05%
XS2176561095	200 000	VERI CO 1.85 05-40	159 305	EUR	0,04%
XS2178457425	300 000	RICH IN 1.625 05-40	233 568	EUR	0,06%
XS2180008513	400 000	ATT 2.05 05-32	373 737	EUR	0,10%
XS1969600748	300 000	CNH IND 1.75 03-27	297 043	EUR	0,08%
XS2187689034	500 000	VOLK IN 3.5 PERP	507 237	EUR	0,13%
XS2087639626	400 000	STRY 0.75 03-29	370 036	EUR	0,10%
XS2193983108	300 000	UPJO FI 1.908 06-32	269 467	EUR	0,07%
XS2197675288	200 000	TELE EM 1.864 07-40	154 245	EUR	0,04%
XS2207976783	550 000	UNIC 2.2 07-27	549 472	EUR	0,14%
XS2221845683	200 000	MUNI RE 1.25 05-41	175 508	EUR	0,05%
XS2224439385	100 000	OMV AG 2.5 PERP	98 732	EUR	0,03%
XS2224632971	100 000	TOTA SE 2.0 PERP	91 373	EUR	0,02%
XS2226645278	300 000	SAMPO 2.5 09-52	275 529	EUR	0,07%
XS2227906208	400 000	AMER TO 1.0 01-32	343 918	EUR	0,09%
XS2180009081	300 000	ATT 2.6 05-38	269 566	EUR	0,07%
XS2057069093	350 000	CK HUTC 0.75 04-26	342 127	EUR	0,09%
FR001400F323	300 000	BANQ FE 5.125 01-33	334 125	EUR	0,09%
XS1979280937	350 000	VERI CO 1.25 04-30	323 543	EUR	0,08%
FR001400FOH3	300 000	JC DECA 5.0 01-29	332 381	EUR	0,09%
XS2001183164	400 000	VEST FI 1.5 05-27	389 985	EUR	0,10%
XS2010032451	300 000	THER FI 2.375 04-32	290 689	EUR	0,07%
XS2010038730	450 000	DOVER 0.75 11-27	426 238	EUR	0,11%
XS2016228087	400 000	CARLB 0 7/8 07/01/29	367 529	EUR	0,09%
XS2020583618	200 000	TELE EM 1.957 07-39	161 166	EUR	0,04%
XS2107332640	300 000	GOLD SA 0.875 01-30	272 791	EUR	0,07%
XS2038039074	600 000	BK AMER 0.58 08-29	551 851	EUR	0,14%
XS2107315470	100 000	ENI 0.625 01-30	89 716	EUR	0,02%
XS2058557344	200 000	THER FI 1.875 10-49	140 355	EUR	0,04%
XS2063495811	400 000	DIGI EU 1.125 04-28	379 110	EUR	0,10%
XS2079079799	400 000	ING GRO 1.0 11-30	392 097	EUR	0,10%
XS2079678400	200 000	STED HO 0.5 11-29	177 842	EUR	0,05%
XS2082345955	300 000	COCA CO 0.625 11-29	269 878	EUR	0,07%
XS2082429890	300 000	TELI CO 1.375 05-81	293 747	EUR	0,08%
XS2086868010	400 000	TESC CO 0.875 05-26	392 600	EUR	0,10%

### 3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1968706108	400 000	CA 2.0 03-29	384 098	EUR	0,10%
XS2021462440	325 000	PROL IN 0.875 07-29	296 843	EUR	0,08%
FR0013425162	500 000	BANQ FE 1.875 06-29	471 494	EUR	0,12%
ES0344251022	400 000	IBER 4.375 07-28	420 853	EUR	0,11%
FR0013067196	300 000	SCOR 3.0 06-46	303 077	EUR	0,08%
FR0013203734	300 000	CASA AS 4.75 09-48	315 072	EUR	0,08%
FR0013295722	300 000	SOCI DE 1.5 01-33	269 947	EUR	0,07%
FR0013312154	300 000	CASA AS 2.625 01-48	298 002	EUR	0,08%
FR0013398070	400 000	BNP PAR 2.125 01-27	404 566	EUR	0,10%
FR0013404571	200 000	SOCI DE 1.375 02-31	183 463	EUR	0,05%
FR001400F1I9	300 000	ENGIE 4.0 01-35	322 485	EUR	0,08%
FR0013413887	300 000	ORANGE 2.375 PERP	303 880	EUR	0,08%
DE000DL19WN3	300 000	DEUT BK 4.0 06-32	306 654	EUR	0,08%
FR0013428513	300 000	ENGIE 1.375 06-39	217 559	EUR	0,06%
FR0013430840	400 000	UMG GRO 1.625 07-29	374 759	EUR	0,10%
FR0013431277	300 000	BNP PAR 1.625 07-31	266 755	EUR	0,07%
FR0013444684	400 000	ORANGE 0.5 09-32	331 184	EUR	0,09%
FR0013447877	300 000	ORANGE 1.75 PERP	294 148	EUR	0,08%
FR0013455813	400 000	ENGIE 0.5 10-30	345 165	EUR	0,09%
FR0013463775	300 000	CNP ASS 2.0 07-50	274 905	EUR	0,07%
FR0013476595	400 000	VEOL EN 0.664 01-31	347 895	EUR	0,09%
FR0013407418	300 000	CRED MU 3.375 03-31	300 570	EUR	0,08%
DE000A14J9N8	300 000	ALLIANZ SE 2.241% 45	301 889	EUR	0,08%
BE0002644251	100 000	AGEA NV 3.25 07-49	100 557	EUR	0,03%
BE0002819002	500 000	KBC GRO 0.625 12-31	477 300	EUR	0,12%
BE0002900810	400 000	KBC GRO 4.375 11-27	413 127	EUR	0,11%
BE0002935162	400 000	KBC GRO 4.375	432 392	EUR	0,11%
BE0002936178	300 000	CRELAN 6.0 02-30	345 383	EUR	0,09%
BE0390130939	300 000	CRELAN 5.375 04-35	325 928	EUR	0,08%
BE6321529396	200 000	ELIA TR 0.875 04-30	180 514	EUR	0,05%
BE6340794013	300 000	BELF SA 5.25 04-33	324 714	EUR	0,08%
ES0239140025	100 000	INMO CO 0.75 06-29	91 056	EUR	0,02%
BE6351290216	100 000	LONZ FI 3.875 04-36	105 352	EUR	0,03%
ES0205032040	200 000	FERR EM 0.54 11-28	182 951	EUR	0,05%
DE000A254TM8	300 000	ALLI SE 2.121 07-50	282 985	EUR	0,07%
DE000A28V319	200 000	JAB HOL 3.375 04-35	198 943	EUR	0,05%
DE000A30VGD9	500 000	HERA FI 2.625 06-27	504 739	EUR	0,13%
DE000A383EL9	400 000	HOCH AG 4.25 05-30	424 387	EUR	0,11%
DE000A3E5MH6	100 000	VONO SE 0.625 12-29	88 183	EUR	0,02%

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

31 décembre  
2024

31 décembre  
2023

### Décomposition des postes du bilan - Créances locataires

Créances locataires	1 865 104 €	817 831 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	146 544 €	151 887 €
Dépréciations des créances douteuses	- 113 585 €	- 72 679 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 898 063 €</b>	<b>897 039 €</b>



## Décomposition des postes du bilan - Autres créances

Intérêts ou dividendes à recevoir	-	2 548 €
État et autres collectivités	687 917 €	1 726 805 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	289 548 €	418 443 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	-	63 529 €
<b>TOTAL</b>	<b>977 466 €</b>	<b>2 211 325 €</b>

## ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2024
72 679 €	113 585 €	72 679 €	113 585 €

## CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	11 032	11 376 256 €	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>11 032</b>	<b>11 376 256 €</b>	<b>545 153 €</b>

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Capital</b>	<b>375 340 209 €</b>	<b>387 284 471 €</b>
<b>Sommes distribuables locataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3 070 063 €	2 778 088 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 96 442 €	-
Résultat de l'exercice	10 731 903 €	7 741 213 €
Sur le résultat net	-	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	- 1 €	-
Sur le résultat net	-	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	61 581 €
Sur le résultat net	-	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES</b>	<b>10 731 903 €</b>	<b>7 741 213 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>389 045 73 €</b>	<b>397 865 353 €</b>

### 3 ANNEXES

Souscriptions et rachats de l'exercice Part A	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	8 692	9 000 000 €	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>8 692</b>	<b>9 000 000 €</b>	<b>-</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice Part P	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	2 340	2 376 256 €	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>2 340</b>	<b>2 376 256 €</b>	<b>-</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice Part G	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020
<b>Part A</b>					
Actif net	366 741 740,80 €	373 356 638,19 €	371 646 652,22 €	347 687 277,13 €	322 869 953,71 €
Nombre de parts en circulation	354 617,59	363 309,80	358 582,03	321 149,37	305 006,37
Valeur liquidative unitaire	1 034,18 €	1 027,65 €	1 036,43 €	1 082,63 €	1 058,86 €
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	19,22 €	16,04 €	24,00 €	20,02 €	6,45 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
<b>Part P</b>					
Actif net	11 615 766,89 €	13 933 778,79 €	14 040 288,62 €	14 621 054,58 €	9 388 220,57 €
Nombre de parts en circulation	11 305,97	13 645,66	13 645,66	13 645,66	8 945,66
Valeur liquidative unitaire	1 027,40 €	1 021,11 €	1 028,91 €	1 071,48 €	1 049,47 €
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	29,43 €	25,32 €	31,00 €	30,19 €	16,59 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
<b>Part G</b>					
Actif net	10 688 224,26 €	10 574 935,65 €	-	-	-
Nombre de parts en circulation	10 631,79	10 631,79	-	-	-
Valeur liquidative unitaire	1 005,30 €	994,65 €	-	-	-
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	11,89 €	-	-	-	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Y compris acomptes



## DETTES

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Autres emprunts</b>	-	-
<b>Dépôts de garanties reçus</b>	<b>980 645 €</b>	<b>786 842 €</b>
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 684 738 €</b>	<b>4 584 806 €</b>
Locataires créditeurs	139 015 €	335 234 €
Fournisseurs et comptes rattachés	568 975 €	260 816 €
Etat et autres collectivités	340 298 €	230 206 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	3 491 429 €	3 701 598 €
Produits constatés d'avance	145 021 €	56 952 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 684 738 €</b>	<b>5 371 648 €</b>

## PROVISIONS POUR RISQUES

Situation au 31 décembre 2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2024
2 666 €	-	-	2 666 €

## PRODUITS ET CHARGES DE L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE (1/3)

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	15 207 427 €	13 256 582 €
Charges facturées	2 411 155 €	1 701 411 €
Autres revenus immobiliers	805 433 €	27 837 €
<b>TOTAL</b>	<b>18 424 015 €</b>	<b>14 985 830 €</b>
<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	-	113 204 €
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>113 204 €</b>

## PRODUITS ET CHARGES DE L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE (2/3)

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>		
Intérêts des avances en comptes courant	-	-
Autres produits	1 201 925 €	378 606 €
Autres revenus immobiliers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 201 925 €</b>	<b>378 606 €</b>

### Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	2 614 346 €	1 701 411 €
Charges d'entretien courant	858 596 €	102 604 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	107 244 €	-
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	794 344 €	776 929 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	366 €
- Taxes diverses	-	- 2 368 €
- Honoraires de l'administrateur de biens	763 343 €	665 920 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	11 713 €	20 640 €
- Primes d'assurance	11 963 €	1 081 €
- Impôts fonciers non récupérés	-	45 176 €
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Charges locatives sur locaux vacants	- 203 192 €	-
- Autres charges immobilières	4 418 €	1 816 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	125 613 €	-
- Charges sur sinistres	80 486 €	44 298 €
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	113 585 €	72 679 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 488 115 €</b>	<b>2 653 623 €</b>

## PRODUITS ET CHARGES DE L'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE (3/3)

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>		
Intérêts sur emprunts immobiliers	-	-
Charges sur emprunts immobiliers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les frais d'exploitation immobilière, qui s'établissent au total à 4 488 115 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 2 614 346 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 1 873 769 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,48% HT de l'actif net 2024 et 0,47% de l'actif net moyen 2024).

Pour rappel, le taux de frais d'exploitation immobilière maximum, tel que prévu dans le prospectus de l'OPCI, est de 2,00% TTC de l'actif net moyen sur 3 exercices glissants.

## PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts	-	712 974 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	3 279 470 €	2 390 066 €
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	3 122 319 €	2 282 958 €
- Titres de créances	104 611 €	38 353 €
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	52 540 €	68 755 €
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	124 846 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 404 316 €</b>	<b>3 103 040 €</b>

### Charges sur opérations financières

Charges sur instruments financiers non immobiliers	221 €	383 €
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	221 €	383 €
Autres charges financières	91 €	194 €
<b>TOTAL</b>	<b>312 €</b>	<b>577 €</b>

## AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Autres produits</b>		
Arrondi de TVA	-	-
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>		
Frais bancaires	-	-
Pénalités et amendes fiscales	-	-
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	-	-
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession au 31/12/2024	Résultat de cession au 31/12/2023
<b>Ventilation par nature</b>				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	509 628 €	65 378 €	444 250 €	- 448 113 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>509 628 €</b>	<b>65 378 €</b>	<b>444 250 €</b>	<b>- 448 113 €</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>509 628 €</b>	<b>65 378 €</b>	<b>444 250 €</b>	<b>- 448 113 €</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>709 130 €</b>	<b>1 363 329 €</b>	<b>- 654 199 €</b>	<b>-1 181 717 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 218 758 €</b>	<b>1 428 707 €</b>	<b>- 209 949 €</b>	<b>- 1 629 830 €</b>

## FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2024	31 décembre 2023
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>		
Commission de la Société de Gestion	6 091 630 €	6 147 777 €
Commission administrative	31 105 €	35 895 €
Commission du dépositaire	53 776 €	42 891 €
Honoraires du commissaire aux comptes	21 565 €	19 195 €
Honoraires des experts immobiliers	93 999 €	105 026 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	154 €	73 €
Taxe professionnelle	41 231 €	16 087 €
Organic	-	-
Autres frais	148 394 €	68 764 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	25 017 €	6 526 €
Commission du distributeur	-	-
Frais de tenue des Assemblées	-	-
Frais divers	-	-
Droits d'enregistrement et timbres	-	-
Taxes sur les salaires	-	-
Honoraires de l'expert comptable	-	-
Honoraires de l'Administrateur de biens	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 506 871 €</b>	<b>6 442 235 €</b>

Les frais de fonctionnement et de gestion sont comptabilisés en charges à chaque calcul de valeur liquidative sur la base du montant de l'actif net. Ces frais de fonctionnement et de gestion correspondent à la rémunération de la Société de Gestion et aux honoraires versés à des tiers (commissaire aux comptes, avocats, dépositaire, gestionnaire comptable et administratif et évaluateurs immobiliers). Au 31 décembre 2024, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 6 506 871 € HT et représentent 1,67% HT de l'actif net et 1,64% HT de l'actif net moyen 2024. Pour rappel, le taux de frais de fonctionnement et de gestion maximum, tel que prévu dans le prospectus de l'OPCI, est de 2,00% TTC de l'actif net moyen 2024.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

Part A	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net	10 458 026 €	8 774 310 €
Régularisation du résultat net	- 236 750 €	3 070 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 194 619 €	- 1 558 796 €
Régularisation des cessions d'actifs	6 909 €	- 4 153 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	0,17 €	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>10 033 566 €</b>	<b>7 214 431 €</b>
Report des résultats nets	2 785 856 €	2 622 525 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2 785 856 €</b>	<b>2 622 525 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>12 819 422 €</b>	<b>9 836 956 €</b>
Distribution	9 099 487 €	6 982 814 €
Report des résultats nets antérieurs	3 719 935 €	2 854 142 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>12 819 422 €</b>	<b>9 836 956 €</b>

### Part P

Résultat net	500 525 €	468 443 €
Régularisation du résultat net	- 61 794 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	- 9 921 €	- 58 196 €
Régularisation des cessions d'actifs	3 963 €	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	- 1 €	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>432 772 €</b>	<b>410 247 €</b>
Report des résultats nets	136 061 €	155 563 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>136 061 €</b>	<b>155 563 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>568 833 €</b>	<b>565 810 €</b>
Distribution	403 849 €	401 592 €
Report des résultats nets antérieurs	164 984 €	164 218 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>568 833 €</b>	<b>565 810 €</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

Part G	31 décembre 2024	31 décembre 2023
Résultat net	270 973 €	128 291 €
Régularisation du résultat net	-	79 563 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 5 410 €	- 12 838 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	- 16 900 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>265 563 €</b>	<b>178 116 €</b>
Report des résultats nets	51 704 €	-
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>51 704 €</b>	<b>-</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>317 267 €</b>	<b>178 116 €</b>
Distribution	225 181 €	126 412 €
Report des résultats nets antérieurs	92 086 €	51 704 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>317 267 €</b>	<b>178 116 €</b>

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 14 mai 2025.

## INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2024, les informations suivantes ne sont pas applicables à **Groupama Gan Pierre 1** :

- évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes,
- contrats de crédit-bail,
- ventilation des emprunts par maturité résiduelle,
- ventilation des emprunts par nature d'actifs,
- emprunts à taux fixe,
- frais de gestion variables.

<sup>(1)</sup> Au sens de l'article L-214.69 du Code monétaire et financier

## ACTIF

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Actifs à caractère immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>245 838 929 €</b>	<b>246 709 681 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	245 825 419 €	246 698 950 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier <sup>(2)</sup>	13 510 €	10 731 €
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>149 110 866 €</b>	<b>134 460 120 €</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	98 537 973 €	87 552 489 €
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	50 572 893 €	46 693 071 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	214 560 €
<b>Créances locataires</b>	<b>897 039 €</b>	<b>1 108 985 €</b>
<b>Autres créances</b>	<b>2 211 325 €</b>	<b>1 352 268 €</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>5 181 510 €</b>	<b>9 903 757 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>403 239 669 €</b>	<b>393 534 811 €</b>

<sup>(1)</sup> Confère à l'article 113-2 du Règlement relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier (cf 1- Règles d'évaluation des actifs en annexes aux comptes annuels)

<sup>(2)</sup> Comprend les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés



# PASSIF

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>397 865 354 €</b>	<b>385 686 941 €</b>
Capital	387 284 471 €	376 845 816 €
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	2 778 088 €	3 886 135 €
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	7 802 794 €	4 954 990 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N <sup>(1)</sup>	-	-
<b>Provisions</b>	<b>2 666 €</b>	<b>2 666 €</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>214 560 €</b>
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	214 560 €
<b>Dettes</b>	<b>5 371 649 €</b>	<b>7 630 645 €</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	786 842 €	639 081 €
Autres dettes d'exploitation	4 584 807 €	6 991 563 €
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>403 239 669 €</b>	<b>393 534 811 €</b>

<sup>(1)</sup> Comprenant les comptes de régularisation

## ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	14 985 831 €	13 508 313 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	113 204 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	378 606 €	161 364 €
<b>TOTAL I</b>	<b>15 364 437 €</b>	<b>13 782 880 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	2 653 623 €	2 543 625 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 653 623 €</b>	<b>2 543 625 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>12 710 814 €</b>	<b>11 239 256 €</b>

## ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 103 040 €	1 693 465 €
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>3 103 040 €</b>	<b>1 693 465 €</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	383 €	11 148 €
Autres charges financières	194 €	2 250 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>577 €</b>	<b>13 397 €</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>3 102 463 €</b>	<b>1 680 068 €</b>

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 442 234 €	6 040 437 €
Autres charges (VII)	-	-
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>9 371 043 €</b>	<b>6 878 887 €</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 366 937 €	911 274 €
<b>TOTAL VIII</b>	<b>2 366 937 €</b>	<b>911 274 €</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	448 113 €	24 905 €
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 548 654 €	2 932 437 €
<b>TOTAL IX</b>	<b>3 996 768 €</b>	<b>2 957 342 €</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)</b>	<b>-1 629 830 €</b>	<b>- 2 046 067 €</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>7 741 213 €</b>	<b>4 832 820 €</b>
Comptes de régularisation (X)	61 580 €	122 171 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>7 802 793 €</b>	<b>4 954 990 €</b>



Rue de Beauvais - Margny-lès-Compiègne

# V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

---

## CONTRÔLE INTERNE

### LE DISPOSITIF DE CONTROLE 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 de 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 la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- 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 d'un prestataire externe.

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 à la Présidente de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

### LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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 a mis en oeuvre un Système de Management Intégré Qualité-Environnement doublement certifié ISO 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement), ainsi qu'un Système de Management Sécurité de l'Information certifié ISO 27001.

### 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 aux véhicules d'investissement gérés. 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.

Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2024 sont les suivantes :

### TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	30	1 888 492 €
Rémunération variable	20	304 722 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 193 214 €</b>

### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	473 364 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 226 713 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 700 077 €</b>

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par le FIA.

## CONVENTIONS AUTORISÉES

### 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. Aucune convention visée par ledit article n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

### 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 14 décembre 2022. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

- 0,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts P) ;
- 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts A) ;
- 1,80% HT de l'actif net de l'OPCI (parts G) ;

dans la limite du plafond global annuel des frais de gestion et de fonctionnement défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net pour les parts A et P, et 2,50% TTC de l'actif net pour les parts G.

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 23 décembre 2015. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions de la gestion locative, administrative et technique s'élève à :

- 5,00% HT des loyers HT hors charges encaissés par l'OPCI ;
- 20,00% HT du loyer annuel facial HT hors charges obtenu lors de la location des surfaces vacantes ;

dans la limite du plafond global annuel des frais d'exploitation immobilière défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années.

Au titre du même avenant de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2024, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions d'investissement / désinvestissement s'élève à :

- 1,30% HT de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ;

dans la limite du plafond global annuel défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,40% TTC de la valeur d'acquisition / de cession des immeubles (hors droits et taxes).



## CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, son actionnaire principal, une partie de ses fonctions de :

- Investment & Disposal Management (Mandat simple d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 05 janvier 2016, remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020; un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil a été signé en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1er janvier 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du décembre 2020, complétée par un avenant en date du 29 avril 2021.

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.

Un avenant de la convention de délégation de gestion financière entre Groupama Gan REIM et Groupama AM a été signé en date du 7 novembre 2023.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier et à Groupama Asset Management au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2024
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)</b>			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,65%	Néant
Apporteur d'affaires dans l'acquisition ou la vente d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,975%	15 698 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)</b>			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,50%	372 477 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	446 972 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%	99 660 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%	41 527 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)</b>			
Gestion administrative	Forfait	130 000 € HT pour l'OPCI et 20 000 € HT par SCI	130 000 €
<b>GROUPAMA ASSET MANAGEMENT</b>			
Gestion financière	Encours financiers gérés	0,10%	112 521 €

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.



Place de la Comédie - Bordeaux

# VI - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 
- 1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS
  - 2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

# EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

## AUX ASSOCIÉS,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier GROUPAMA GAN PIERRE 1 constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels au sein de la note 1 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

## RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

À Neuilly-Sur-Seine, le 24 avril 2025

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Christine Billy**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

## AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre 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.

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

À Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2025

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy





Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

# VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2024

---

ORDRE DU JOUR

# TEXTE DES RESOLUTIONS

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur l'activité et les comptes de l'exercice de la Société arrêtés au 31 décembre 2024, et avoir pris connaissance du rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

- **approuve** l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,
- **constate**, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéficiaires assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé,
- **approuve** sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 10 731 903,07 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 10 731 903,07 € (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, d'un montant total de 13 705 522,89 € compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 : 10 731 903,07 €
- report des résultats antérieurs : 2 973 619,82 €

L'Assemblée générale, sur la proposition du Président, décide d'affecter les sommes distribuables comme suit :

- dividende : 9 728 517,65 €, soit un dividende unitaire de 25,66 € par action A, 35,72 € par action P et 21,18 € par action G,
- report à nouveau : 3 977 005,24 €.

Il est rappelé le montant des dividendes versés au titre des trois derniers exercices :

- exercice 2021 : 24,00 € par action A et 31,00 € par action P, soit un montant global de 8 130 600,16 € ;
- exercice 2022 : 16,04 € par action A et 25,32 € par action P, soit un montant global de 6 097 163,74 € ;
- exercice 2023 : 19,22 € par action A et 29,43 € par action P et 11,89 € par action G, soit un montant global de 7 510 817,93 € ;

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir constaté qu'aux termes du rapport spécial du commissaire aux comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L 227-10 du code de commerce, approuve ledit rapport dans toutes ses parties.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte, à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.



46 rue des Fusillés - Villeneuve d'Ascq

# VIII - ANNEXE

---

ANNEXE

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : OPCI Groupama Gan Pierre 1

Identifiant d'entité juridique : 969500P619HNS4DBFW35

# CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

## CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

[cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]

OUI

NON

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de \_\_\_% d'investissements durables

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

## DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

### Poche immobilière

Le fonds OPCI Groupama Gan Pierre 1 se fixe trois objectifs ESG :

- Environnementaux : contribuer à la transition écologique, d'une part, en réduisant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte de biodiversité et, d'autre part, en améliorant leur résilience à travers leur adaptation aux effets du changement climatique ;
- Sociaux : prendre en compte les attentes de la société en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport et à des services de qualité ;
- De gouvernance, à travers l'association des parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun autre de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires appliquent les pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement n'établit de liste d'activités durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.



## Poche mobilière

Pour la partie mobilière du portefeuille, les encours en actions sont investis dans des OPC en actions labélisés ISR.

Les actifs mobiliers sont également investis dans une poche obligataire en direct. Cette poche suit gestion active respectant les critères de durabilité en matière ESG, notamment les exigences suivantes :

La note ESG moyenne de la poche obligataire doit être significativement supérieure à celle de son univers d'investissement (après élimination des 20% des valeurs les moins bien notées de ce dernier). Les indicateurs de performance ESG suivis sont les suivants :

- L'intensité carbone ;
- La création d'emplois ;
- Les heures de formation dispensées ;
- L'existence d'une politique en matière de droits de l'Homme ;
- L'indépendance des administrateurs.

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

### Poche immobilière

La note ISR du fonds permet de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. En 2024, la note moyenne pondérée du fonds était de 30/100, soit inférieure à la note seuil de 40/100. 19 actifs sur 22 n'atteignaient pas cette note.

Ces notes s'expliquent en grande partie par le fait que le fonds a reçu le label ISR le 8 mars 2024. De ce fait, les données permettant de noter les actifs sur une grande partie des critères n'ont pu être collectées à temps.

Conformément aux engagements du fonds, les actifs dont la note est inférieure à 40/100 feront l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans à compter de la date de labélisation afin d'atteindre la note minimale.

### Poche mobilière

Au cours de l'année 2024, les performances de la poche action ont été les suivantes :

Critères	Indicateurs de performance	Mesure		Taux de couverture	
		OPC	Univers	OPC	Univers
<b>environnement</b>	Intensité carbone (tCO2eq en millions d'€ CA)	377	408	100%	87%
<b>Social</b>	Création d'emplois (% moyen de la croissance du nombre d'employé sur une année)	2%	2%	100%	100%
	Heures de formation (nb moyen d'heures de formation par salarié et par an)	27	22	81%	62%
<b>Droits humains</b>	Politique en matière de droits de l'Homme (% d'entreprises qui ont mis en place des politiques formalisées en la matière)	100%	91%	100%	100%
<b>Gouvernance</b>	Indépendance des administrateurs (% d'entreprises pour lesquelles le conseil est composé à majorité de membres indépendants)	92%	60%	100%	100%

Les **indicateurs de durabilité** mesurent la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

Au cours de l'année 2024, les performances de la poche obligation ont été les suivantes :

Critères	Indicateurs de performance	Mesure		Taux de couverture	
		OPC	Univers	OPC	Univers
<b>environnement</b>	Intensité carbone (tCO <sub>2</sub> eq en millions d'€ CA)	252	479	98%	92%
<b>Social</b>	Création d'emplois (% moyen de la croissance du nombre d'employé sur une année)	1%	2%	92%	97%
	Heures de formation (nb moyen d'heures de formation par salarié et par an)	28	25	77%	54%
<b>Droits humains</b>	Politique en matière de droits de l'Homme (% d'entreprises qui ont mis en place des poli- tiques formalisées en la matière)	97%	95%	94%	99%
<b>Gouvernance</b>	Indépendance des administrateurs (% d'entreprises pour lesquelles le conseil est composé à majorité de membres indépendants)	79%	52%	94%	99%

### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non adapté.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée

Non adapté

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

## CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

### Poche immobilière

L'OPCI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Les PAI sont pris en compte à travers l'application de la grille ISR. Pour être éligible au fonds, un actif doit atteindre une note minimale de 40/100. En cas de note inférieure, un plan d'amélioration s'étendant sur trois ans est défini.

## Poche mobilière

Les principales incidences négatives obligatoires sont prises en compte à plusieurs niveaux de la démarche d'investissement durable de Groupama Asset Management qui gère cette poche : politique d'exclusions, politique d'engagement et méthodologie d'analyse ESG interne. Pour plus d'information, consultez la page finance durable de Groupama AM : [www.groupama-am.fr](http://www.groupama-am.fr).

## QUELS ONT ÉTÉ LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS CE CE PRODUIT FINANCIER ?

Non adapté. Le fonds n'a pas réalisé de nouvel investissement immobilier en 2024.

La liste comprend les Investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

### [inclure une déclaration pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa du règlement (UE) 2020/852]

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents du produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les Investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les Investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le fonds n'a réalisé aucun nouvel investissement immobilier en 2024.

## QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier n'a pas réalisé d'investissements durables.

**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?**

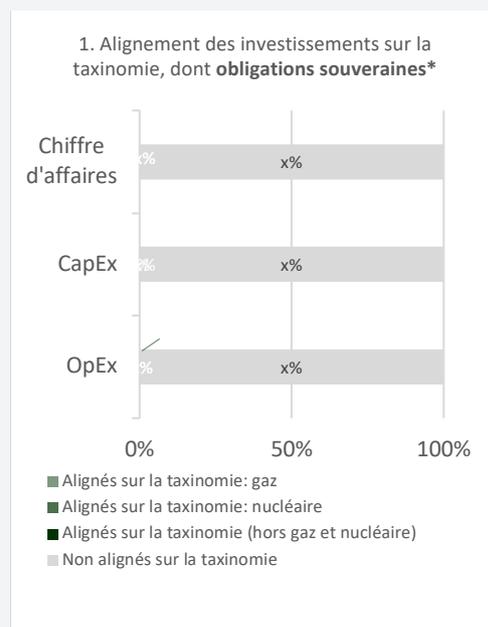
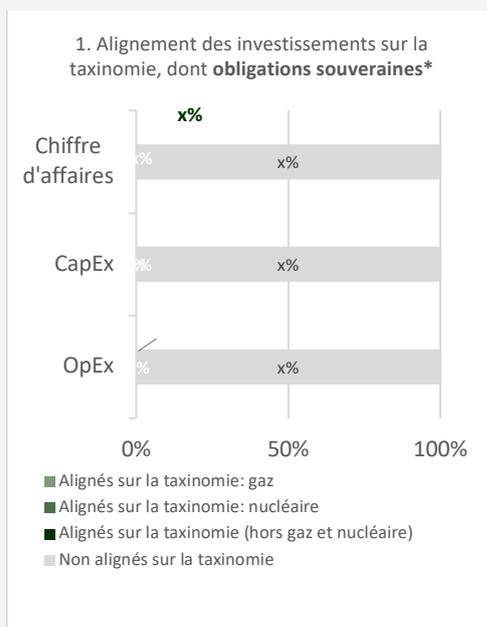
OUI

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

NON

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- Du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- Des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- Des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquels le produit financier a investi.

<sup>(1)</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement dans des activités économiques transitoires et habilitantes au sens de la taxinomie européenne.

### QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL QUI N'ÉTAIENT PAS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement durable ayant un objectif environnemental.

### QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Le produit financier n'a réalisé aucun investissement durable sur le plan social.

### QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ, ET DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES S'APPLIQUAIENT-ELLES À EUX ?

100% des investissements sont alloués soit à la poche immobilière soit à la poche mobilière et sont ainsi alignés avec les caractéristiques E/S promues.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

## QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR ATTEINDRE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

L'OPCI Groupama Gan Pierre 1 a obtenu le Label ISR le 8 mars 2024.

La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le cadre de l'obtention du label ISR et dans le courant de l'année 2023 et de l'année 2024, à la suite de l'audit initial.

Afin d'atteindre les objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance, la performance ESG de chaque actif est suivie dès l'acquisition et tout au long de la durée des actifs. Ce suivi est à la fois :

- Continu, notamment à travers les informations collectées via l'outil Deepki, les comités verts, les échanges avec les prestataires et le suivi de la bonne application des clauses ESG ;
- Annuel, lors de l'actualisation de la note ESG. L'évaluation repose sur la grille ISR et les résultats seront déclinés selon les piliers environnemental, social et de gouvernance.

Par ailleurs, dans le cadre de la labellisation ISR, un travail de recensement des informations disponibles et de celles à collecter sur le reste des critères a été conduit.

En outre, pour chaque actif du fonds, un plan d'action s'étirant sur 3 ans a été établi, fixant une note cible à atteindre en 2026, ceci afin de dépasser la note seuil du fonds, à savoir 40/100.

Enfin, la RCCI a été formée à la finance durable tandis que les équipes de gestion ont été formées au règlement SFDR et suivi une formation afin d'acquiescer la certification « Finance verte » de l'AMF.

## QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE ?

Aucun indice n'a été désigné comme indice de référence pour mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

**En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?**

Non adapté.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non adapté.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non adapté.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non adapté.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.





# OPCI Grand Public **GROUPAMA GAN PIERRE 1**

[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)

**Avertissement** : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, vous devez lire attentivement le Prospectus, 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](http://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