

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2025

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ



 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Groupama
Gan Pierre 1

ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1

DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
BANK

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 JLL®

pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
- **Directeur général**
Alexandre REINBOLD

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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2025

En notre qualité de commissaire aux comptes de GROUPAMA GAN PIERRE 1 et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2025 ci-joint.

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

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

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 juillet 2025,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2025

DATE DE CRÉATION
23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A	PART P	PART G
1 029,56 €	1 017,72 €	1 003,31 €

PERFORMANCE 1^{ER} SEMESTRE 2025⁽¹⁾
(DIVIDENDES RÉINVESTIS)

PART A	PART P	PART G
+ 2,04%	+ 2,55%	+ 1,92%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION
(23 MAI 2025)

PART A	PART P	PART G
25,66 €	35,72 €	21,18 €

ACTIF NET
387,2 M€

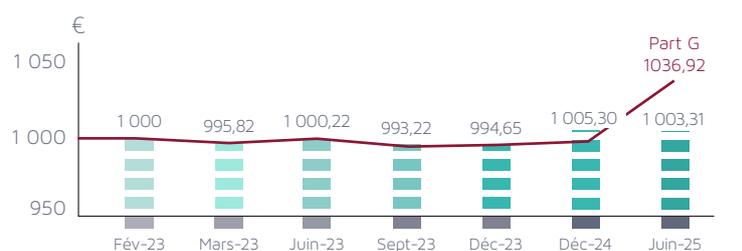
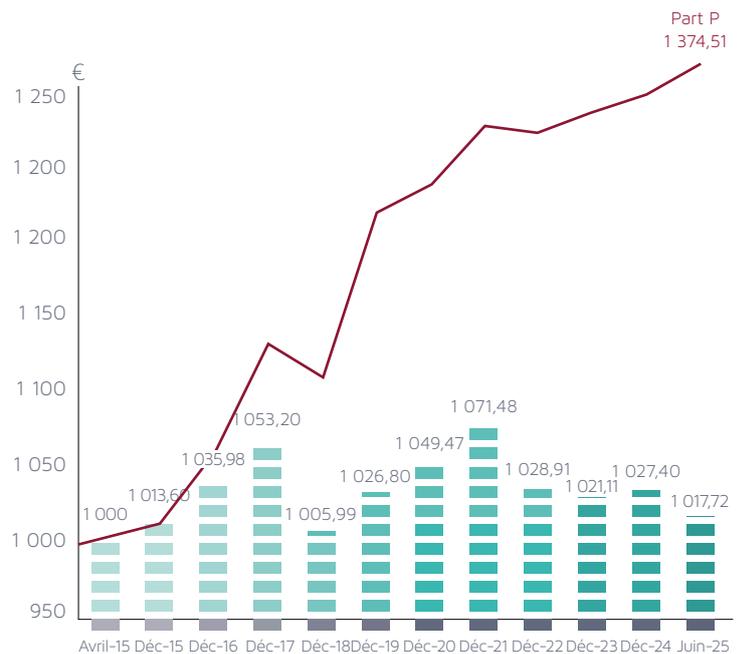
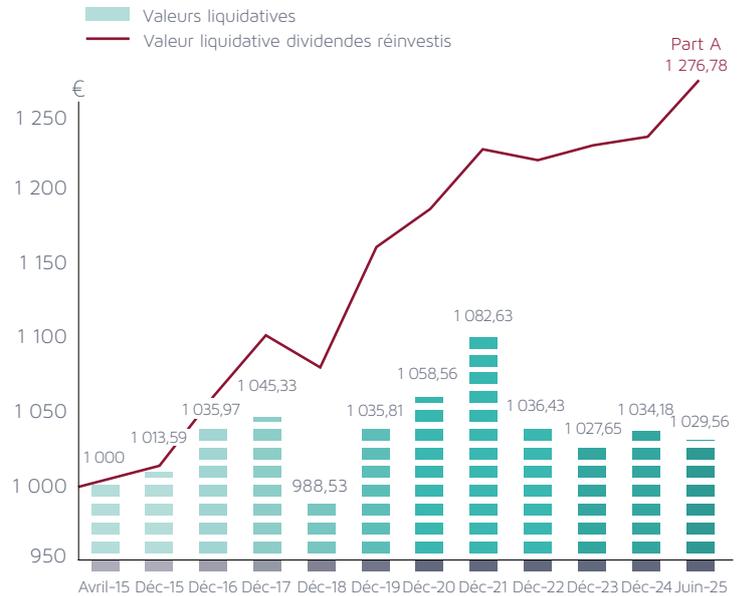
ACTIFS
393 M€

TAUX D'OCCUPATION
94,0%

ENDETTEMENT
non utilisé

Part	Code ISIN	Dividende versé en 2023	Dividende versé en 2024	Dividende versé en 2025
A	FR0012413607	16,04 €	19,22 €	25,66 €
P	FR0012413631	25,32 €	29,43 €	35,72 €
G	FR001400E573	-	11,89 €	21,18 €

VALEUR LIQUIDATIVE



L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 16,04 € par part A et 25,32 € par part P le 24 mai 2023 et de 19,22 € par part A, 29,43 € par part P et de 11,89 € par part G le 23 mai 2024.

Le 23 mai 2025, 25,66 € ont été versés pour la part A, 35,72 € pour la part P et 21,18 € pour la part G.

Aucun crédit d'impôt n'est attaché à ces dividendes.

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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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

Part	Code ISIN	Catégorie	Actif net attaché	Nombre d'actions en circulation	Valeur liquidative
A	FRO012413607	Distribuable	365 100 605,47 €	354 617,59	1 029,56 €
P	FRO012413631	Distribuable	11 506 384,43 €	11 305,97	1 017,72 €
G	FRO01400E573	Distribuable	10 667 062,13 €	10 631,79	1 003,31 €

ÉTAT DU PATRIMOINE

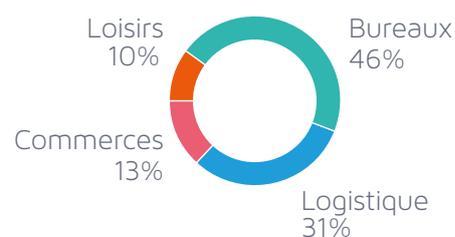
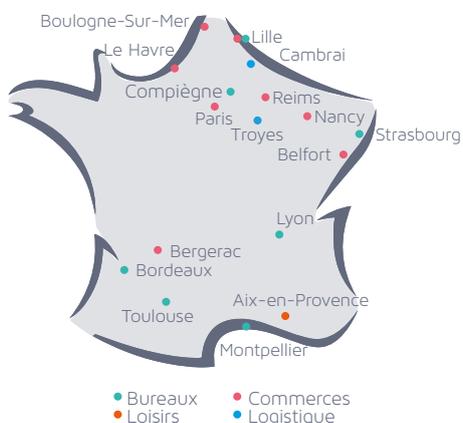
Eléments de l'état du patrimoine		Montant
(A)	Actifs mentionnés à l'article R.214-160 du code monétaire et financier <i>(Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains)</i>	237 890 000 €
(B)	Avoirs bancaires <i>(Comptes bancaires)</i>	2 188 547 €
(C)	Autres actifs détenus <i>(Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances)</i>	153 251 491 €
(D)	Total des actifs détenus <i>(Total des lignes A/B/C)</i>	393 330 039 €
(E)	Passif <i>(Instruments financiers au passif : opérations de cessions et opérations temporaires, instruments financiers à terme, dettes)</i>	6 055 987 €
(F)	Valeur nette d'inventaire <i>(D - E = actif net)</i>	387 274 052 €

PORTEFEUILLE

Eléments du portefeuille et ventilation	Acquisitions	Cessions	Valeur
Actifs à caractère immobilier			
- immeubles	269 968 €	-	237 890 000 €
- parts de sociétés de personnes	-	-	-
- parts et actions des sociétés	-	-	-
- actions négociés sur un marché réglementé	-	-	-
- OPC I	-	-	-
- autres actifs à caractère immobilier	554 €	-	14 694 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			
- dépôts	-	-	-
- actions et valeurs assimilées	-	-	-
- obligations et valeurs assimilées	25 221 478 €	23 056 486 €	106 717 288 €
- titres de créances	-	-	-
- OPCVM	17 549 876 €	20 897 513 €	44 293 703 €
- opérations temporaires de titres	-	-	-
- instruments financiers à terme	-	-	-
- opérations de cessions	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ACTIFS IMMOBILIERS

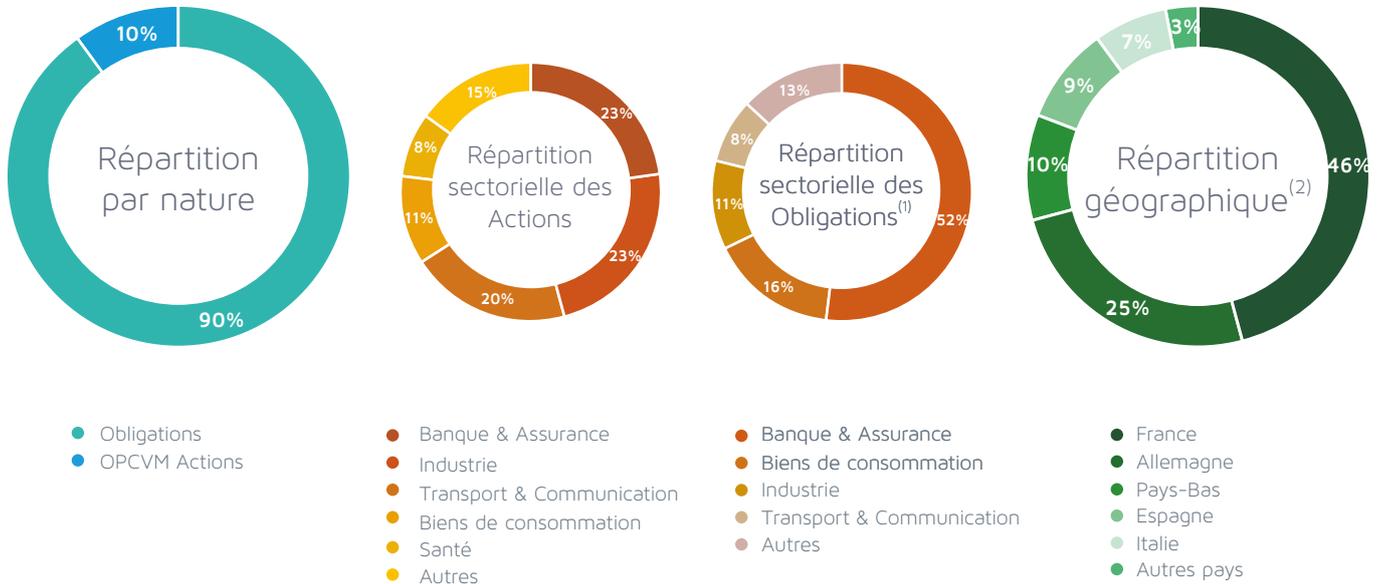


DETAIL DU PATRIMOINE

Typologie	État de l'immeuble	Localisation	30 juin 2025
Bureaux	Construit	Compiègne	12 675 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	16 200 000 €
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	1 675 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 150 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	22 800 000 €
Logistique	Construit	Troyes	30 000 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	9 550 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	6 400 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	2 250 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	7 150 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 500 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	44 000 000 €
Bureaux et Commerces	Construit	Bordeaux-Mériadeck	19 450 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mériadeck	7 400 000 €
Bureaux	Construit	Montpellier	10 550 000 €
Bureaux	Construit	Lyon	7 150 000 €
Bureaux	Construit	Villeneuve d'Ascq	13 200 000 €
TOTAL			237 890 000 €

GROUPAMA GAN PIERRE 1

PATRIMOINE FINANCIER



Au 30 juin 2025, les actifs financiers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 119 M€.

⁽¹⁾ Rating : Investment Grade

⁽²⁾ Répartition géographique des actions et des obligations

LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires



Trésorerie



Autres actifs

Au 30 juin 2025, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 31,9 M€ d'OPCVM monétaires, de 2,2 M€ de trésorerie et de 2,2 M€ d'autres actifs.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

AUTRES INFORMATIONS

FRAIS SUPPORTÉS PAR L'OPCI

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

Les frais de gestion et de fonctionnement couvrent, outre la rémunération de la société de gestion, les frais récurrents supportés par l'OPCI, notamment : les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du gestionnaire comptable et administratif, des évaluateurs immobiliers et des frais de transaction. Ces frais s'élèvent à 3 107 017,33 € HT et représentent 0,80% HT de l'actif net moyen à fin juin 2025.

Les frais d'exploitation immobilière représentent les frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier. Les charges refacturables aux locataires s'élevant à 651 704,64 € HT, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 667 386,99 € HT et représentent 0,17% HT de l'actif net moyen à fin juin 2025.

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

		Montant	Pourcentage de l'actif net moyen		Montant	Pourcentage de l'actif net moyen	Montant	Pourcentage de l'actif net moyen	
Frais de gestion et de fonctionnement	1 ^{er} semestre 2024	3 182 992,83 €	0,80%	2 ^{ème} semestre 2024	3 261 087,97 €	0,82%	1 ^{er} semestre 2025	3 107 017,33 €	0,80%
Frais d'exploitation immobilière non refacturables		627 005,56 €	0,16%		1 133 178,55 €	0,29%		667 386,99 €	0,17%
TOTAL DES FRAIS		3 809 998,39 €	0,96%		4 394 266,52 €	1,11%		3 774 404,32 €	0,97%

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :



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



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



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



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



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



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



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



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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Groupama Gan REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de 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 prestations externalisées ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès 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 au Président 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).

GROUPAMA GAN PIERRE 1

LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché) relatifs au véhicule d'investissement géré. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des «stress-tests de liquidité» et des «stress-tests de marché». Ces stress-tests sont effectués semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité. La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

LES CONVENTIONS

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

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

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 14 décembre 2022. Aux termes de ladite convention, qui se poursuit en 2025, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

- 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts A) ;
- 0,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts P) ;
- 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 Document 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 se poursuit en 2025, 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 se poursuit en 2025, 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).

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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 30 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 Asset Management a été signé en date du 7 novembre 2023.



OPCI Grand Public **GROUPAMA GAN PIERRE 1**

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, vous devez lire attentivement le Prospectus, le Document d'Informations Clés DIC, 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.