

# RAPPORT ANNUEL 2025



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# G roupama an Pierre 1

ORGANISME DE PLACEMENT  
COLLECTIF IMMOBILIER

# BILAN 2025 ET PERSPECTIVES 2026

Par Alexandre REINBOLD  
Directeur général, Groupama Gan REIM

Lorsque j'ai pris la direction de Groupama Gan REIM en mai 2025, le marché immobilier sortait de trois ans de turbulences intenses — hausse brutale des taux, correction des valeurs, repli des volumes d'investissement. Ces cycles font partie de l'immobilier. Comme aime à le dire Warren Buffett, c'est quand la mer se retire qu'on voit qui nageait nu.

De nouvelles forces transforment en profondeur les besoins immobiliers : l'intelligence artificielle et la robotisation reconfigurent les espaces de travail et amplifient les besoins logistiques ; le retour de la souveraineté industrielle recrée une demande pour des sites stratégiques et ancrés dans leurs territoires. Notre conviction est que ces tendances accélèrent une sélection déjà à l'oeuvre : demain, seuls les actifs véritablement utiles — voire indispensables — pour leurs locataires conserveront leur valeur.

C'est précisément ce que nous cherchons, quel que soit le secteur. Non pas les actifs les plus rentables aujourd'hui, mais ceux qu'aucun locataire ne peut se permettre d'ignorer. Le bureau en est l'exemple le plus parlant : il ne disparaît pas, il se sélectionne radicalement au profit des immeubles en hypercentre, que leurs locataires ne quitteront pas. Des actifs difficiles à reproduire, diversifiés par géographie européenne, sélectionnés avec la même exigence que celle d'un grand investisseur institutionnel — assureur ou fonds de pension — appliquée au service des particuliers.

Ces dernières années ont été difficiles pour vous comme pour nous. La baisse des valorisations a été réelle, et nous ne l'ignorons pas. Mais le marché retrouve des points d'ancrage, malgré un environnement global qui reste incertain, et notre portefeuille — constitué selon ces principes — est construit pour en bénéficier. C'est la confiance que vous nous accordez qui guide notre engagement : vous rendre des comptes non pas sur le rendement d'une année, mais sur la solidité de vos investissements dans la durée. En résistant aux effets de mode. En acceptant parfois d'avoir tort à court terme, pour avoir raison sur le long terme. C'est ce que vous trouverez dans les pages qui suivent.

Dans ce contexte, et après des exercices marqués par la correction des valeurs immobilières, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** clôt l'exercice 2025 avec des résultats solides. Les valeurs liquidatives et les dividendes affichent une nette progression, et les performances s'inscrivent parmi les meilleures du marché des OPCIS Grand Public :

- **+4,29 %** pour la Part P,
  - **+3,26 %** pour la Part A,
  - **+3,00 %** pour la Part G
- contre une performance moyenne de **+0,93 %** pour l'ensemble du marché sur l'exercice 2025 (source ASPIM). Ces performances s'entendent en évolution de valeur liquidative, dividendes réinvestis.

Cette réussite n'est pas ponctuelle. Depuis la création du fonds en 2016, la Part P affiche les meilleures performances cumulées du marché sur 10 ans et se classe parmi les meilleures sur 1 et 5 ans<sup>1</sup>. La Part A se positionne durablement dans les premiers rangs de sa catégorie. Cette constance témoigne d'une gestion disciplinée, exigeante, attentive à la qualité des actifs autant qu'à la résilience des flux.

**Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**



Le fonds repose sur un patrimoine équilibré, pensé pour traverser les cycles :

- **deux tiers d'actifs immobiliers** - bureaux, logistique, commerces, loisirs — majoritairement récents, labellisés ou certifiés, et loués à hauteur de 58 % à des organismes publics ou étatiques, des entreprises cotées ou leurs filiales, sur des baux fermes ;
- **un tiers d'actifs financiers**, gérés par Groupama Asset Management, délibérément décorrélés de l'immobilier — obligations et actions d'entreprises européennes — et investis sur une base paneuropéenne, offrant une diversification géographique et sectorielle véritablement complémentaire.

C'est précisément cette architecture — portefeuille immobilier résilient, poche financière décorrélée et paneuropéenne, et une absence totale d'endettement — qui distingue l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de ses pairs au sein de son univers de marché.

Les dividendes progressent sensiblement, portés par des cessions réalisées dans la poche financière en fin d'exercice, qui ont généré des plus-values distribuées aux associés, atteignant **36,00 € pour la Part A** (+40,30 %) et **46,90 € pour la Part P** (+31,30 %). Ce niveau de distribution, exceptionnel par nature, reflète un événement ponctuel et ne constitue pas un indicateur du rendement courant du fonds. Le taux d'occupation se maintient à un niveau élevé, **94 %**, traduisant l'adéquation des actifs aux besoins des utilisateurs.

Une opération d'arbitrage a permis de dégager une plus-value significative de +14 % entre le prix de cession et le prix d'acquisition, hors droits, sur un actif de commerce à Saint Martin Boulogne. La durée résiduelle moyenne des baux, de quatre ans, combinée aux relocations en cours à Villeneuve d'Ascq et aux renouvellements engagés, offre une visibilité solide pour l'année à venir.

Le fonds confirme par ailleurs son engagement responsable, illustré par l'obtention du label ISR en mars 2024 — valable trois ans — qui atteste d'une démarche de responsabilité inscrite dans la durée.

L'année 2026 s'ouvre avec des incertitudes persistantes, et c'est précisément dans ces contextes que la sélectivité et la solidité du portefeuille font la différence. L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** aborde ce contexte avec la solidité d'un patrimoine diversifié, la rigueur d'un modèle éprouvé et la volonté de poursuivre une trajectoire faite de valeur, d'exigence et de responsabilité.

Plus que jamais, nous restons convaincus que l'immobilier collectif a un rôle essentiel à jouer : celui d'un actif tangible, protecteur et porteur de performance dans la durée — et que l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, par les choix structurels qui le définissent, est aujourd'hui l'un des mieux positionnés pour en être la démonstration.

<sup>1</sup> Source : Quantalys, classement des OPCI Grand Public, performances en évolution de valeur liquidative, dividendes réinvestis, au 31 décembre 2025. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

# SOMMAIRE

<b>I</b>	<b>GROUPAMA GAN PIERRE 1</b>		<b>V</b>	<b>CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS</b>	
	Présentation	6		Contrôle interne & Conventions	51
	Objectifs & Stratégies	7			
	Profil de risque	9			
	Direction & Caractéristiques	10			
<b>II</b>	<b>CONJONCTURE ET MARCHÉS 2025</b>		<b>VI</b>	<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
	Contexte de marchés	13		Rapport sur les comptes annuels	55
	Marchés immobiliers	14		Rapport spécial sur les conventions réglementées	57
<b>III</b>	<b>RAPPORTS DE GESTION</b>		<b>VII</b>	<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2025</b>	
	Faits marquants	16		Ordre du jour	59
	Patrimoine	17			
	Performance & événements post-clôture	23			
<b>IV</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS 2025</b>		<b>VIII</b>	<b>ANNEXE</b>	
	Bilan	26		Annexe	62
	Compte de résultat	28			
	Annexes	30			



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 (60% à 70%), d'actifs financiers (35% maximum) 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**  
8, rue Bellini - 75016 Paris
- **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**  
8, rue Bellini - 75016 Paris

# 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 OPCl

## 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.

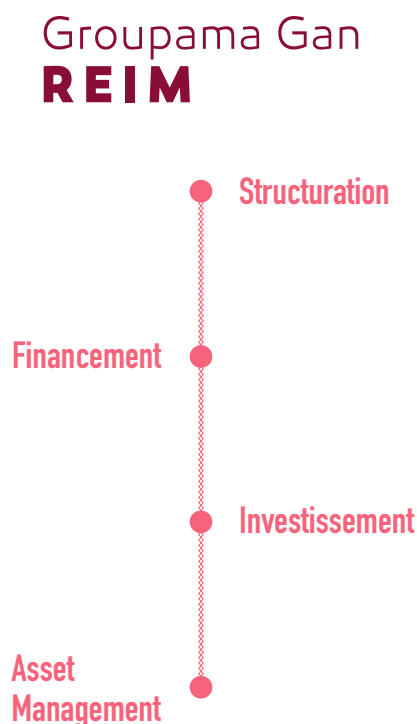
**Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :**

- 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 2025, les mandats de gestion exercés par Groupama Gan REIM, représentée par Alexandre REINBOLD 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 2025

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

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



## MARCHÉS FINANCIERS



## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Sources : Banque de France, BCE, Cushman & Wakefield, INSEE, Les Echos, JLL, CBRE

### BUREAUX

**7,0 Mds €**

**Investissements**

+37,45% par rapport à 2024

**4,10%**

**Rendement prime**

4,10% à Paris QCA, 4,15% à Paris hors QCA, 6,55% à La Défense, 5,65% à Lyon, 6,10% à Lille et 5,95% à Marseille

**1,6 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-6,86% par rapport à 2024

### COMMERCES

**2,7 Mds €**

**Investissements**

+1,89% par rapport à 2024

**4,25%**

**Rendement prime**

4,25% à Paris et 5,50% pour les centres commerciaux

**4,6 Mm<sup>2</sup>**

**Surfaces commerciales autorisées**

+17,95% par rapport à 2024

### LOGISTIQUE

**3,8 Mds €**

**Investissements**

-15,56% par rapport à 2024

**4,80%**

**Rendement prime**

4,80% en 2024

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

**Demande placée**

+6,67% par rapport à 2024



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 2025, **Groupama Gan Pierre 1** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

## CESSION



Le 28 octobre 2025, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** cède à une foncière privée, un actif de commerce situé à Saint-Martin-Boulogne. Cette transaction a permis de réaliser une plus-value de près de 0,3 M€, soit une performance de +14% par rapport au prix d'acquisition de 2 M€.

Cession<sup>(1)</sup>  
**2,25 M€**

Plus-value<sup>(1)</sup>  
**+0,3 M€**

Performance  
**+14%**

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



**COMPIÈGNE**

Albertic 10%

proxella 10%

50%

30%

Investissement <sup>(1)</sup> **15,1 M€**

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



**STRASBOURG**

**EU-LISA**

Investissement <sup>(1)</sup> **15,0 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup> **6,0%**

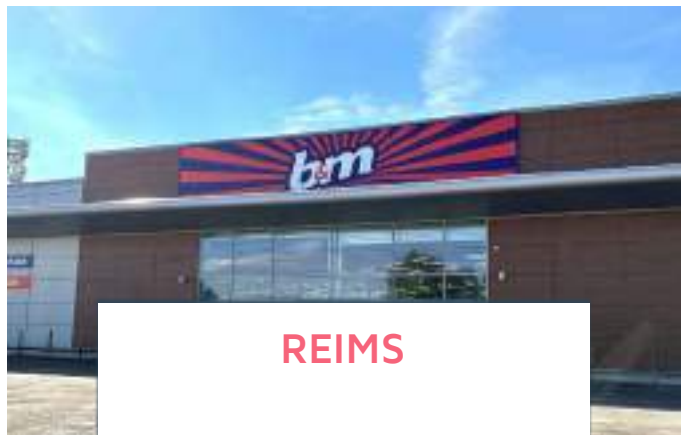


**PARIS**

**TARA JARMON**  
PARIS

Investissement <sup>(1)</sup> **2,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup> **3,7%**



**REIMS**

**b&m**

Investissement <sup>(1)</sup> **7,9 M€**

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

<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.

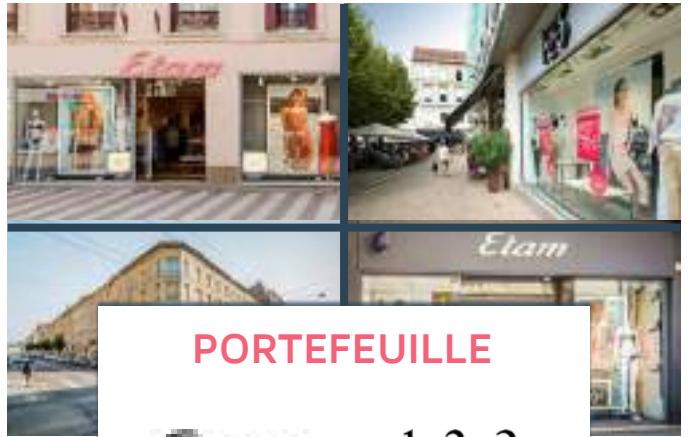


### TOULOUSE

 **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%**



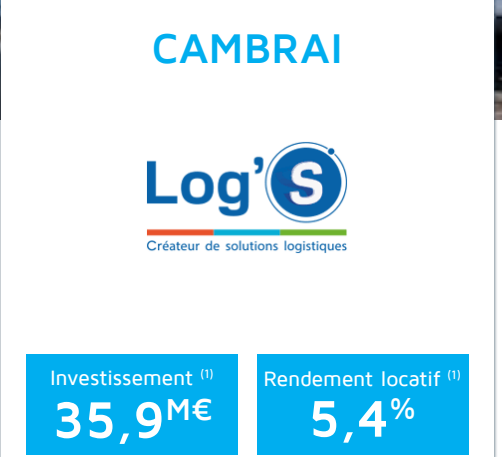
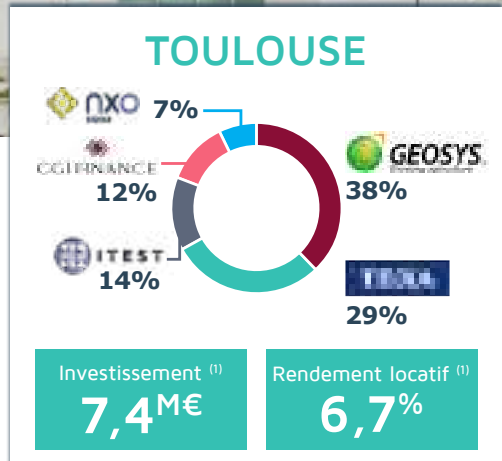
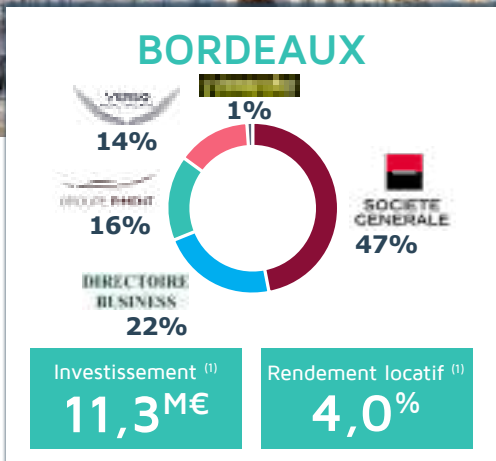
### AIX-EN-PROVENCE

 **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**



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**



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

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



**VILLENEUVE D'ASCQ**



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

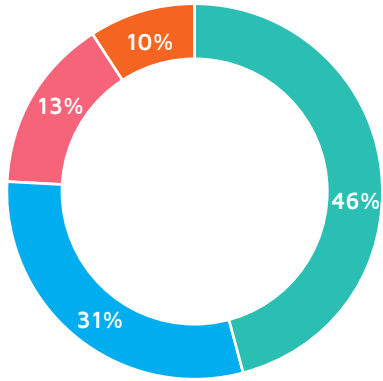
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,4 %**

<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.



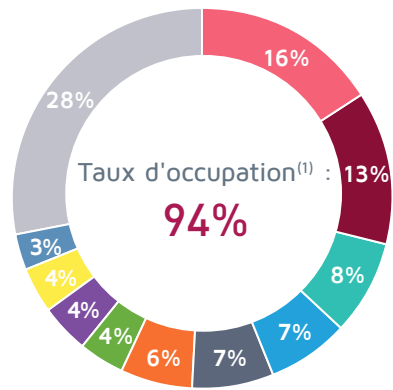
# ACTIFS IMMOBILIERS

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



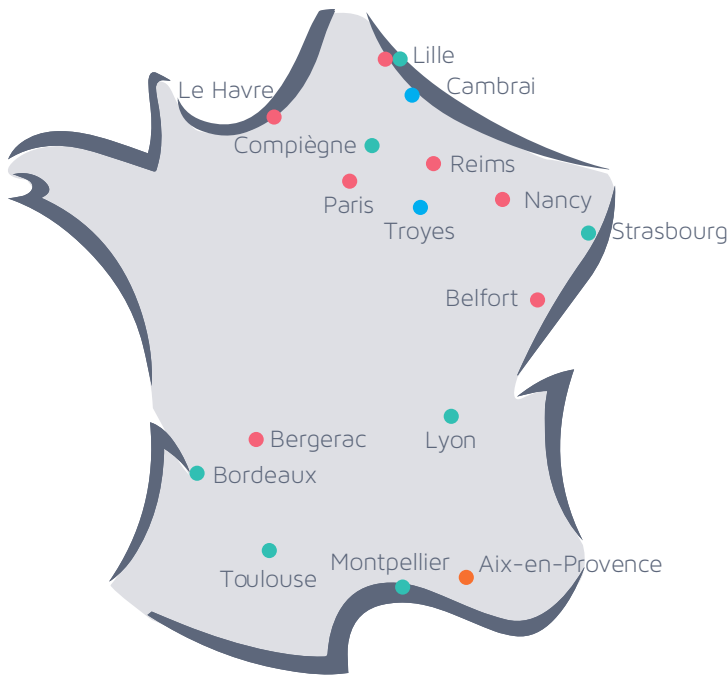
- Bureaux
- Logistique
- Commerces
- Loisirs

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



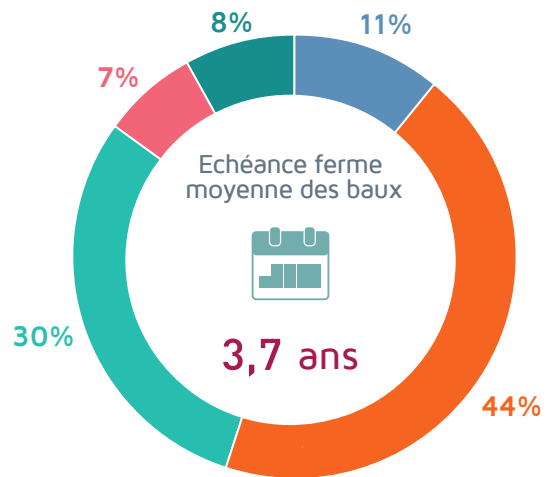
- Log'S
- Bordeaux Métropole
- Etat français
- Brézillion
- Culturespaces
- Colas
- EU-Lisa
- Habitat du nord
- Crédit Agricole
- KSGB
- Autres<sup>(2)</sup>

**Localisation**



- Bureaux
- Logistique
- Commerces
- Loisirs

**Baux**

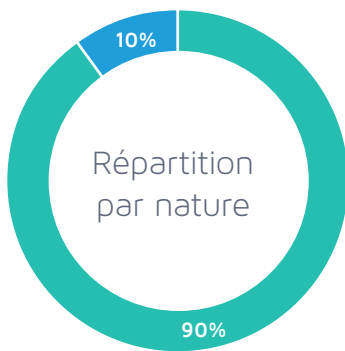


- Renouvellement en cours
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes entre 6 et 9 ans
- Durées fermes > 9 ans

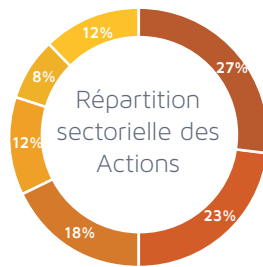
<sup>(1)</sup> Répartition réalisée sur la base des loyers annuels hors taxes et hors charges.  
<sup>(2)</sup> Autres locataires : 32 locataires représentant individuellement moins de 3% de l'état locatif.

# ACTIFS FINANCIERS

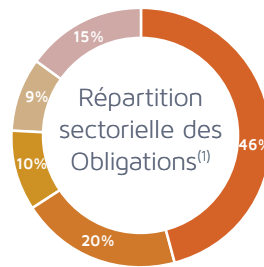
81 M€



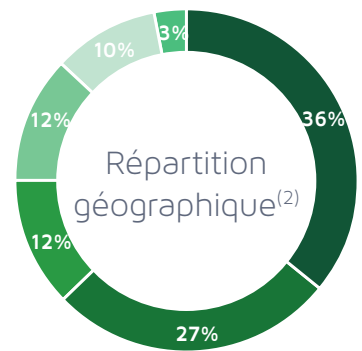
- Obligations
- Actions



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



- Banque & Assurance
- Biens de consommation
- Services
- Autres



- France
- Allemagne
- Pays Bas
- Espagne
- Italie
- Autres pays

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

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

## LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires

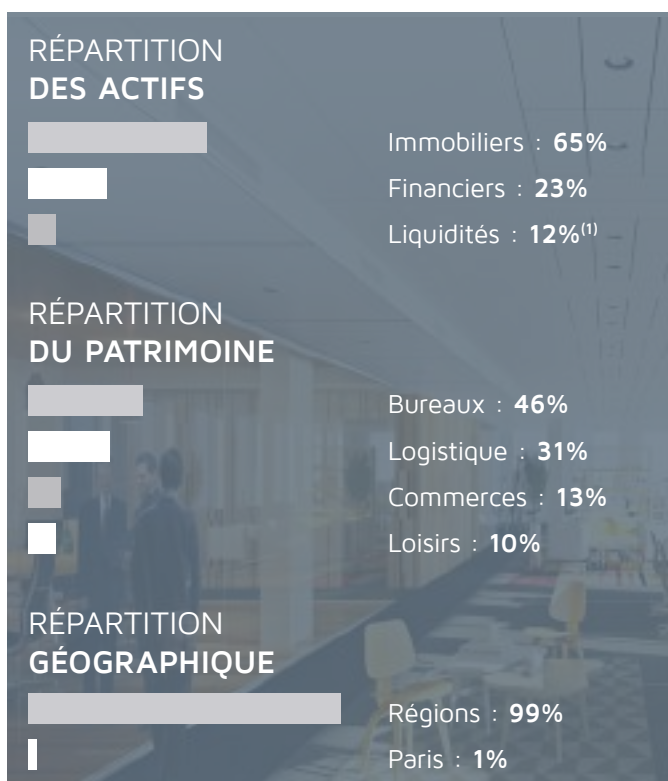


Trésorerie



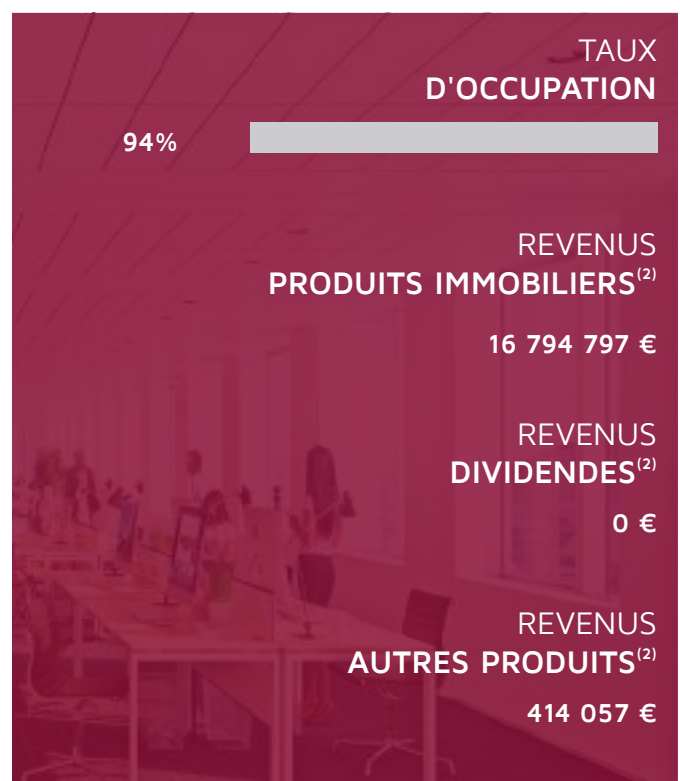
Autres actifs

## INDICATEURS CLÉS



<sup>(1)</sup> Y compris créances

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

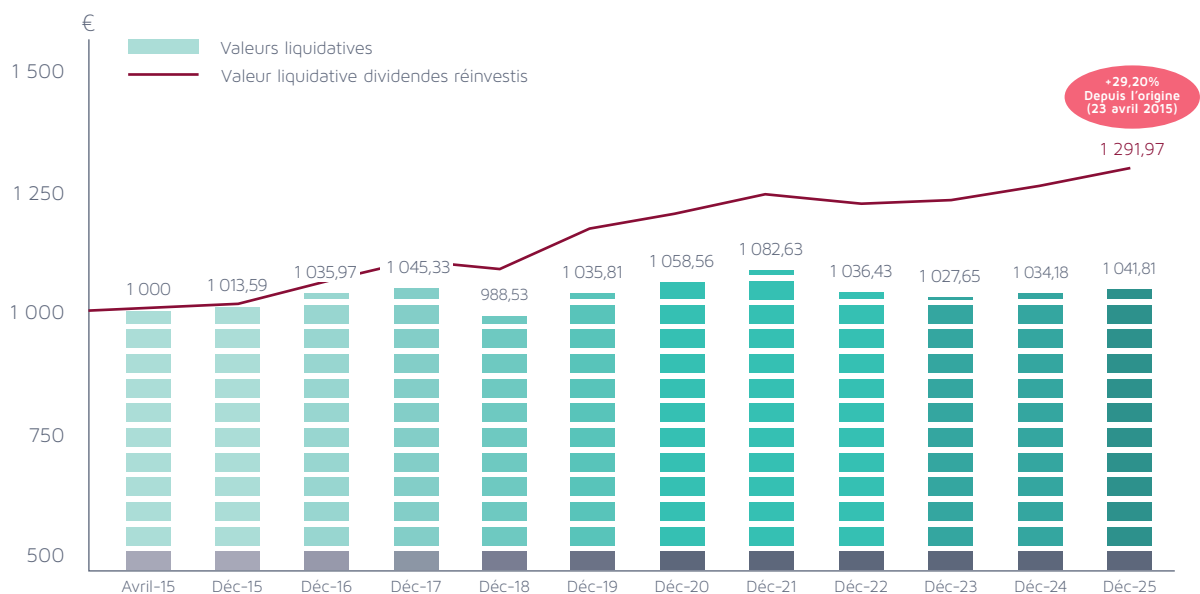


# PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2025

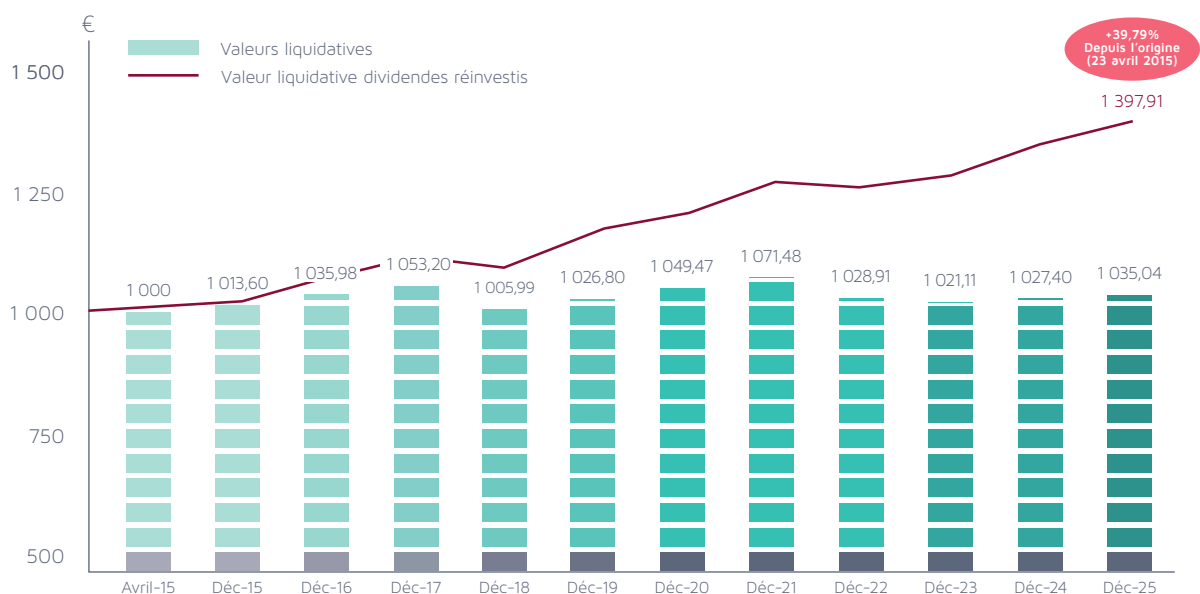
VALEUR LIQUIDATIVE			PERFORMANCE ANNUELLE			DIVIDENDES DISTRIBUÉS <sup>(1)</sup>		
Part A	Part P	Part G	Part A	Part P	Part G	Part A	Part P	Part G
1 041,81 €	1 035,04 €	1 013,97 €	+3,26%	+4,29%	+3,00%	25,66 €	35,72 €	21,18 €

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### Part A



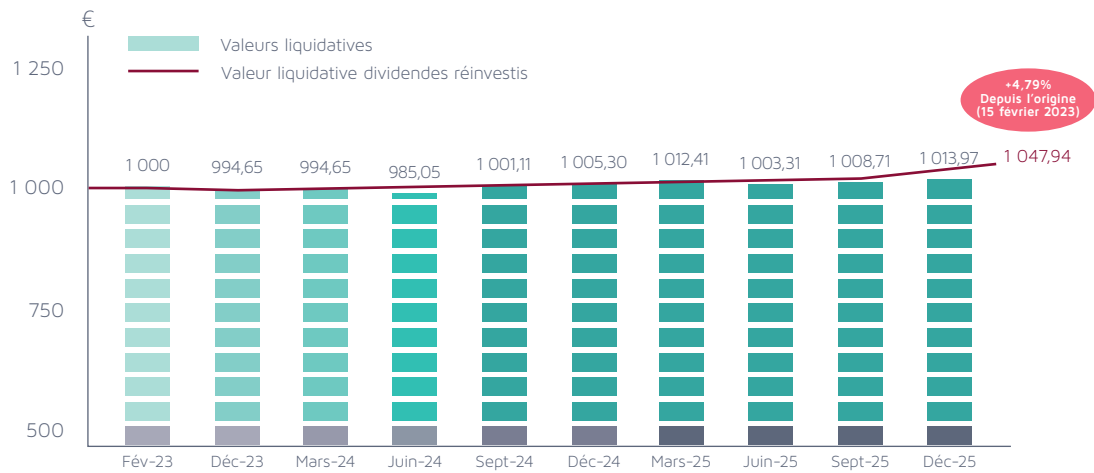
### Part P



<sup>(1)</sup> Dividendes par action.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Part G



## ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

Groupama Gan REIM est engagée dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie d'investissement responsable intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) 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 2025.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.





Rue du Dauphiné - Saint-Priest

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2025

1 - BILAN

2 - COMPTE DE  
RESULTAT

3 - ANNEXES

## ACTIF

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>234 188 535 €</b>	<b>237 425 140 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	234 174 000 €	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>(1)</sup>	14 535 €	14 140 €
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>113 394 085 €</b>	<b>149 813 443 €</b>
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	72 565 849 €	104 039 057 €
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	40 828 236 €	45 774 386 €
Dépôts	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>Autres actifs</b>	<b>10 131 138 €</b>	<b>7 475 198 €</b>
Créances locataires	1 787 558 €	1 898 063 €
Autres créances	1 243 722 €	977 466 €
Dépôts à vue	7 099 758 €	4 599 669 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>357 713 656 €</b>	<b>394 713 781 €</b>

<sup>(1)</sup> Comprend les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés

## PASSIF

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>351 857 946 €</b>	<b>389 045 732 €</b>
Capital	335 931 145 €	375 340 209 €
Report des plus values nettes réalisées <sup>(1)</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	3 573 545 €	2 973 621 €
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	12 353 256 €	10 731 903 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N <sup>(1)</sup>	-	-1 €
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>2 666 €</b>	<b>2 666 €</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</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>	<b>-</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
<b>Dettes</b>	<b>5 853 044 €</b>	<b>5 665 383 €</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Concours bancaire courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	1 054 804 €	980 644 €
Autres dettes d'exploitation	4 798 240 €	4 684 738 €
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>357 713 656 €</b>	<b>394 713 781 €</b>

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

# ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	16 794 797 €	18 424 014 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	414 057 €	396 493 €
<b>TOTAL I</b>	<b>17 208 854 €</b>	<b>18 820 507 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	3 622 476 €	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>3 622 476 €</b>	<b>4 488 115 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>13 586 378 €</b>	<b>14 332 392 €</b>

# ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 603 333 €	3 404 314 €
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>3 603 333 €</b>	<b>3 404 314 €</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	30 €	220 €
Autres charges financières	200 €	91 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>230 €</b>	<b>311 €</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>3 603 103 €</b>	<b>3 404 003 €</b>

# RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	6 351 016 €	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>10 838 466 €</b>	<b>11 229 525 €</b>
Regularisations sur résultat net (VIII)	- 978 335 €	- 298 545 €
<b>Résultat net après régularisations (I-II+III-IV+V-VI-VII +/-VIII)</b>	<b>9 860 130 €</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>9 860 130 €</b>	<b>10 930 980 €</b>

## Plus-values réalisées nettes

Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	100 983 €	509 628 €
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	4 116 249 €	709 130 €
<b>TOTAL IX</b>	<b>4 217 232 €</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	1 438 505 €	1 363 329 €
<b>TOTAL X</b>	<b>1 438 505 €</b>	<b>1 428 707 €</b>

**Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX -X)** **2 778 727 €** **- 209 949 €**

Regularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	- 285 601 €	10 872 €
--	-------------	----------

**Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)** **2 493 125 €** **- 199 077 €**

**RÉSULTAT DE L'EXERCICE**  
(I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X) **12 353 256 €** **10 731 903 €**

## CARACTÉRISTIQUES ET ACTIVITÉ DE L'OPCI

### STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Groupama Gan Pierre 1 vise la constitution d'un portefeuille diversifié composé d'actifs immobiliers tertiaires entre 60% et 70% (bureaux, commerces, entrepôts/logistique) principalement neufs, récents ou restructurés et disposant de labels environnementaux, complétés par des actifs financiers (jusqu'à 35%) et par des liquidités (5% minimum).

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021
<b>Part A</b>					
Actif net	329 375 389,28 €	366 741 740,80 €	373 356 638,19 €	371 646 652,22 €	347 687 277,13 €
Nombre de parts en circulation	316 156,05	354 617,59	363 309,80	358 582,03	321 149,37
Valeur liquidative unitaire	1 041,81 €	1 034,18 €	1 027,65 €	1 036,43 €	1 082,63 €
Distribution unitaire sur résultat de cession <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat net <sup>(1)</sup>	25,66 €	19,22 €	16,04 €	24,00 €	20,02 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

#### Part P

Actif net	11 702 170,81 €	11 615 766,89 €	13 933 778,79 €	14 040 288,62 €	14 621 054,58 €
Nombre de parts en circulation	11 305,97 €	11 305,97	13 645,66	13 645,66	13 645,66
Valeur liquidative unitaire	1 035,04 €	1 027,40 €	1 021,11 €	1 028,91 €	1 071,48 €
Distribution unitaire sur résultat de cession <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat net <sup>(1)</sup>	35,72 €	29,43 €	25,32 €	31,00 €	30,19 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

#### Part G

Actif net	10 780 385,97 €	10 688 224,26 €	10 574 935,65 €	-	-
Nombre de parts en circulation	10 631,79 €	10 631,79	10 631,79	-	-
Valeur liquidative unitaire	1 013,97 €	1 005,30 €	994,65 €	-	-
Distribution unitaire sur résultat de cession <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat net <sup>(1)</sup>	21,18 €	11,89 €	-	-	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels 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.

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

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,
- Indépendance des exercices.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- Image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- Régularité, sincérité,
- Prudence,
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus. La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais exclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en : Euros.

L'OPCI clôture son exercice qui court du 01/01/25 au 31/12/25.

## 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 OPCIs 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 202 311,62 euros.

## 6 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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 DES CAPITAUX PROPRES

### DECOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Capital</b>	<b>335 931 145 €</b>	<b>375 340 209 €</b>
<b>Sommes distribuables locataires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Report des plus-values nettes réalisées	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	3 977 007 €	3 070 063 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	- 403 462 €	- 96 442 €
Résultat de l'exercice	12 353 256 €	10 731 903 €
Sur le résultat net	9 860 130 €	10 930 980 €
Sur les plus et moins-values réalisées	2 493 126 €	- 199 077 €
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	-	-
Sur le résultat net	-	-
Sur les plus et moins-values réalisées	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES DISTRIBUABLES</b>	<b>15 926 801 €</b>	<b>13 705 523 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>351 857 946 €</b>	<b>389 045 732 €</b>

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PARTS OU ACTIONS DE L'EXERCICE

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	38 462	40 000 000 €	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>38 462</b>	<b>40 000 000 €</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	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-</b>	<b>-</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>

## ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES)

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>389 045 732 €</b>	<b>397 865 353 €</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	- 40 000 000 €	- 11 376 256 €
Frais liés à l'acquisition	-3 €	306 €
- <i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-3 €	306 €
- <i>Frais acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>		
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 1 716 252 €	- 5 869 535 €
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	- 19 204 248 €	-
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	- 17 487 996 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	639 794 €	4 917 106 €
- <i>Différence d'estimation exercice N</i>	8 177 438 €	-
- <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	7 537 644 €	-
Distribution de l'exercice précédent	- 9 728 518 €	- 7 510 818 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	13 617 193 €	11 019 575 €
- <i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	10 838 466 €	11 229 525 €
- <i>Plus et moins values réalisées avant comptes de régularisations</i>	2 778 727 €	-210 €
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisation :	-	-
- <i>sur résultat net</i>	-	-
- <i>sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments	-	-
<b>ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>351 857 946 €</b>	<b>389 045 732 €</b>

## INFORMATIONS RELATIVES AUX EXPOSITIONS DE L'OPCI – VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Ventilation par nature	31 décembre 2024	Diminutions	Augmentations	Transfert de compte à compte	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2025	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	237 411 000 €	- 2 149 017 €	628 269 €	-	- 1 716 252 €	234 174 000 €	11 119 963 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>237 411 000 €</b>	<b>- 2 149 017 €</b>	<b>628 269 €</b>	<b>-</b>	<b>- 1 716 252 €</b>	<b>234 174 000 €</b>	<b>11 119 963 €</b>

(1) 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 2025
Bureaux	Construit	Compiègne	12 250 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	16 500 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 400 000 €
Commerce	Construit	Reims	4 770 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	12 400 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 050 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	294 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 150 000 €
Commerce	Construit	Nancy	1 700 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	22 500 000 €
Logistique	Construit	Troyes	30 000 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	9 460 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	6 380 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	7 370 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 410 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	42 810 000 €
Bureaux et Commerces	Construit	Bordeaux-Mériadeck	19 250 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	7 400 000 €
Bureaux	Construit	Montpellier	10 270 000 €
Bureaux	Construit	Saint-Priest	7 140 000 €
Bureaux	Construit	Villeneuve d'Ascq	13 670 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>234 174 000 €</b>



## CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL

Néant

## PARTS ET ACTIONS DES SOCIÉTÉS, VISÉES AUX 2° ET 3 DU I DE L'ARTICLE L214-36 °DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Néant

## COMPTES COURANTS

Néant

## RÉSULTAT SUR PLUS ET MOINS-VALUES

	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession au 31/12/2025	Résultat de cession au 31/12/2024
<b>Ventilation par nature</b>				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	100 983 €	-	100 983 €	444 250 €
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>	<b>100 983 €</b>	<b>-</b>	<b>100 983 €</b>	<b>444 250 €</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER</b>	<b>100 983 €</b>	<b>-</b>	<b>100 983 €</b>	<b>444 250 €</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
FDSROU	14 535	Fonds de roulement	14 534,87	EUR	0,00%
FR0012599637	809	GR ULTRA SHORT TERM	8 303 124,01	EUR	2,36%
FR0010213355	3 296	GROUPAMA ENTREPR IC	8 170 657,01	EUR	2,32%
FR0000989626	172	GR TRESORERIE	7 532 615,00	EUR	2,14%
FR001400IRB4	632	GR EURO ACTIVE EQ	8 320 912,87	EUR	2,36%
FR0010582452	36	GR MONETAIRE	8 500 927,20	EUR	2,42%
XS2434710872	300 000	NATL GR 1.054 01-31	272 203,47	EUR	0,08%
XS2443749648	300 000	TELI CO 2.75 06-83	302 700,13	EUR	0,09%
XS2446386430	300 000	MORG ST 2.95 05-32	299 576,12	EUR	0,09%
XS2459544339	300 000	EDP FIN 1.875 09-29	291 009,35	EUR	0,08%
XS2461234622	300 000	JPM CHA 1.963 03-30	295 716,44	EUR	0,08%
XS2468223107	300 000	ASS GEN 5.8 07-32	341 821,13	EUR	0,10%
XS2415386726	400 000	LANX AG 0.625 12-29	358 479,74	EUR	0,10%
XS2494946820	300 000	RENT IN 4.375 06-30	322 795,03	EUR	0,09%
XS2384715244	300 000	DXC CAP 0.45 09-27	288 722,39	EUR	0,08%
XS2524746687	300 000	ING GRO 4.125 08-33	310 996,83	EUR	0,09%
XS2527421668	300 000	JOHN NT 3.0 09-28	304 472,06	EUR	0,09%
XS2484340075	500 000	PPG IND 2.75 06-29	503 690,99	EUR	0,14%
XS2407529309	300 000	ING GRO 1.0 11-32	290 463,49	EUR	0,08%
XS2404247384	400 000	SKAN EN 0.75 11-31	393 829,81	EUR	0,11%
XS2637069357	300 000	ACHM BV 6.75 12-43	346 569,51	EUR	0,10%
XS2387735470	200 000	DSV PAN 0.875 09-36	149 205,17	EUR	0,04%
XS2548081053	300 000	MORG ST 5.148 01-34	342 482,65	EUR	0,10%
XS2384274440	300 000	WOOL GR 0.375 11-28	280 117,62	EUR	0,08%
XS2382950330	400 000	NATW GR 1.043 09-32	390 011,61	EUR	0,11%
XS2381853279	200 000	NATL GR 0.25 09-28	187 586,15	EUR	0,05%
XS2381261424	300 000	MUNI RE 1.0 05-42	259 312,10	EUR	0,07%
XS2366407018	300 000	THER FI 0.8 10-30	271 837,67	EUR	0,08%
XS2360310044	300 000	UNIC 0.8 07-29	286 830,40	EUR	0,08%
XS2354569407	400 000	JDE PEE 0.5 01-29	372 151,04	EUR	0,11%
XS2390506546	300 000	ING GRO 0.375 09-28	288 842,39	EUR	0,08%
XS2598331242	300 000	BANC DE 5.0 06-29	323 958,29	EUR	0,09%
XS2528858033	300 000	NATW GR 4.067 09-28	311 130,84	EUR	0,09%
XS2588986997	300 000	ING GRO 5.0 02-35	328 392,35	EUR	0,09%
XS2590759986	300 000	FINE BA 4.625 02-29	322 597,20	EUR	0,09%
XS2592650373	300 000	INTE 5.0 03-28	320 670,52	EUR	0,09%
XS2592658947	300 000	INTE 5.625 03-33	351 422,24	EUR	0,10%
XS2578472339	300 000	AIB GRO 4.625 07-29	319 080,20	EUR	0,09%
XS2597110027	300 000	STEL NV 4.375 03-30	320 953,99	EUR	0,09%

<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
XS2577874782	300 000	HEID MA 3.75 05-32	314 293,72	EUR	0,09%
XS2601459162	300 000	SIEM EN 4.25 04-29	320 380,89	EUR	0,09%
XS2610457967	300 000	AXA 5.5 07-43	336 947,17	EUR	0,10%
XS2625196352	300 000	INTE 4.875 05-30	330 979,48	EUR	0,09%
XS2626007939	300 000	JOHN CO 4.25 05-35	319 613,60	EUR	0,09%
XS2626699982	300 000	BANC NT 5.75 08-33	323 855,14	EUR	0,09%
XS2636592102	400 000	BBVA 5.75 09-33	431 532,22	EUR	0,12%
XS2595417945	400 000	MC DONA 4.25 03-35	428 990,48	EUR	0,12%
XS2558022591	400 000	ABN AMR 5.125 02-33	433 261,64	EUR	0,12%
XS2350756446	300 000	ING GRO 0.875 06-32	293 960,38	EUR	0,08%
XS2553547444	300 000	HSBC 6.364 11-32	320 605,67	EUR	0,09%
XS2554489513	300 000	VOLK IN 4.375 05-30	320 853,76	EUR	0,09%
XS2555187801	300 000	CAIX 5.375 11-30	326 945,68	EUR	0,09%
XS2555220941	300 000	BOOK 4.5 11-31	319 563,92	EUR	0,09%
XS2587352340	200 000	Gene Mo 4.3 02-29	214 960,91	EUR	0,06%
XS2557526345	300 000	THER FI 3.65 11-34	305 144,36	EUR	0,09%
XS2536362622	300 000	CITI 4.112 09-33	313 613,50	EUR	0,09%
XS2558591967	300 000	BANC BP 6.0 01-28	327 160,15	EUR	0,09%
XS2560328648	300 000	DNB BAN 4.625 02-33	321 687,25	EUR	0,09%
XS2560422581	300 000	BARC 5.262 01-34	342 583,44	EUR	0,10%
XS2573569576	300 000	DANS BK 4.125 01-31	325 009,59	EUR	0,09%
XS2577396430	300 000	PIRE C 4.25 01-28	320 857,16	EUR	0,09%
XS2577826386	300 000	CITI 3.75 05-32	311 691,65	EUR	0,09%
XS2555925218	300 000	AIB GRO 5.75 02-29	333 246,85	EUR	0,09%
XS2056730679	300 000	INFI TE 3.625 PERP	309 712,46	EUR	0,09%
XS2133071774	200 000	CARL BR 0.625 03-30	182 769,11	EUR	0,05%
XS1963116964	200 000	SWIS RE 2.534 04-50	196 250,16	EUR	0,06%
XS1968706108	300 000	CA 2.0 03-29	294 576,98	EUR	0,08%
XS1979280937	350 000	VERI CO 1.25 04-30	328 257,90	EUR	0,09%
XS2016228087	300 000	CARLB 0 7/8 07/01/29	281 786,68	EUR	0,08%
XS1941841311	200 000	ASS GEN 3.875 01-29	212 647,05	EUR	0,06%
XS2038039074	300 000	BK AMER 0.58 08-29	284 179,17	EUR	0,08%
XS1799611642	300 000	AXA 3.25 05-49	305 317,97	EUR	0,09%
XS2058557344	200 000	THER FI 1.875 10-49	126 779,19	EUR	0,04%
XS2063495811	300 000	DIGI EU 1.125 04-28	291 564,19	EUR	0,08%
XS2082345955	300 000	COCA CO 0.625 11-29	275 474,41	EUR	0,08%
XS2115091808	300 000	IBM INT 0.65 02-32	258 186,15	EUR	0,07%
XS2115092012	300 000	IBM INT 1.2 02-40	209 644,17	EUR	0,06%
XS2353182376	200 000	ENEL FI 0.875 06-36	149 801,40	EUR	0,04%
XS2021462440	325 000	PROL IN 0.875 07-29	304 278,45	EUR	0,09%
IT0005669715	400 000	UNIC 3.2 09-31	400 742,07	EUR	0,11%
FR001400XO25	300 000	CA 3.125 02-32	304 895,18	EUR	0,09%
FR001400ZZB1	300 000	CA 3.75 05-35	303 839,13	EUR	0,09%
FR0014010CI2	300 000	PUBL GR 3.375 06-32	303 935,01	EUR	0,09%
FR0014012PH2	300 000	BNP PAR 3.494 09-33	299 425,13	EUR	0,09%
FR0014012S97	300 000	CAPG 3.125 09-31	298 838,05	EUR	0,08%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1953240261	300 000	TELI CO 2.125 02-34	275 991,37	EUR	0,08%
IT0005654592	300 000	UNIC 3.1 06-31	304 718,50	EUR	0,09%
XS2176561095	300 000	VERI CO 1.85 05-40	226 676,18	EUR	0,06%
XS1346228577	300 000	AXA SA 3.38 07-47	306 923,07	EUR	0,09%
XS1405784015	300 000	KRAF HEI 2.25 05-28	300 217,04	EUR	0,09%
XS1428773763	300 000	ASS GEN 5.0 06-48	322 821,99	EUR	0,09%
XS1550988643	300 000	NN GROU FIX 01-48	322 199,52	EUR	0,09%
XS1708167652	300 000	VERI CO 1.875 10-29	290 132,32	EUR	0,08%
XS1734066811	400 000	PVH EX 3.125 12-27	402 951,75	EUR	0,11%
IT0005580136	300 000	BANC BP 4.875 01-30	329 856,61	EUR	0,09%
XS2312744217	100 000	ENEL 1.375 PERP	97 505,32	EUR	0,03%
XS2126094049	300 000	HONE IN 0.75 03-32	259 196,27	EUR	0,07%
XS2295333988	200 000	IBER IN 1.825 PERP	190 094,53	EUR	0,05%
XS2295335413	300 000	IBER IN 1.45 PERP	298 820,59	EUR	0,08%
XS2297177664	300 000	ESSI AB 0.25 02-31	261 941,77	EUR	0,07%
XS2297549391	300 000	CAIX 0.5 02-29	287 931,70	EUR	0,08%
XS2281155254	300 000	ING GRO 0.25 02-30	276 742,28	EUR	0,08%
XS2306601746	300 000	EASY FI 1.875 03-28	299 458,79	EUR	0,09%
XS2268340010	200 000	SNAM 0.0 12-28	184 663,72	EUR	0,05%
XS2314312179	300 000	AXA 1.375 10-41	268 562,20	EUR	0,08%
XS2317069685	300 000	INTE 0.75 03-28	290 006,86	EUR	0,08%
XS2320453884	300 000	UPM KYM 0.5 03-31	262 042,92	EUR	0,07%
XS2325562697	300 000	FRES FI 0.875 10-31	264 058,11	EUR	0,08%
XS2337326727	300 000	AERO DI 1.75 07-31	278 825,65	EUR	0,08%
XS2699159351	300 000	EDP SER 4.375 04-32	326 257,77	EUR	0,09%
XS2298459426	200 000	BECT DI 1.213 02-36	157 643,59	EUR	0,04%
XS2229470146	300 000	KPN 0.875 12-32	253 130,31	EUR	0,07%
XS2178457425	300 000	RICH IN 1.625 05-40	226 519,94	EUR	0,06%
XS2180008513	300 000	ATT 2.05 05-32	280 205,77	EUR	0,08%
XS2180009081	300 000	ATT 2.6 05-38	260 915,78	EUR	0,07%
XS2193982803	400 000	UPJO FI 1.362 06-27	395 469,34	EUR	0,11%
XS2193983108	300 000	UPJO FI 1.908 06-32	266 232,26	EUR	0,08%
XS2292263121	300 000	MORG ST 0.497 02-31	270 463,76	EUR	0,08%
XS2227906208	300 000	AMER TO 1.0 01-32	263 738,25	EUR	0,07%
XS2351301499	300 000	ACEF HO 0.75 06-28	286 646,64	EUR	0,08%
XS2231331344	300 000	JOHN NT 1.0 09-32	257 032,46	EUR	0,07%
XS2232115423	300 000	DIGI DU 1.0 01-32	259 446,04	EUR	0,07%
XS2234567233	300 000	VOLK IN 0.875 09-28	285 080,82	EUR	0,08%
XS2238792332	200 000	MEDT GL 1.375 10-40	140 556,24	EUR	0,04%
XS2265360359	300 000	STORA ENSO OYJ	271 796,42	EUR	0,08%

# AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Décomposition des postes du bilan - Créances locataires</b>		
Créances locataires	1 711 724 €	1 865 104 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	278 145 €	146 544 €
Dépréciations des créances locataires	- 202 311 €	- 113 585 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 787 558 €</b>	<b>1 898 063 €</b>

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Décomposition des postes du bilan - Dépréciation des autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	758 496 €	687 917 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	297 719 €	289 548 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	187 506 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 243 722 €</b>	<b>977 466 €</b>

## ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2025
113 585 €	202 312 €	- 113 585 €	202 312 €

## DÉTAIL DES PROVISIONS POUR RISQUES

Situation au 31 décembre 2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2025
2 666 €	-	-	2 666 €

## DETAIL DES EMPRUNTS

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>		
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Autres emprunts</b>	-	-
<b>Dépôts de garanties reçus</b>	<b>1 054 805 €</b>	<b>980 645 €</b>
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 054 805 €</b>	<b>980 645 €</b>

## VENTILATION DES EMPRUNTS PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE

Néant

## DÉCOMPOSITION DES DETTES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		
Locataires créditeurs	423 238 €	139 015 €
Fournisseurs et comptes rattachés	532 829 €	568 975 €
Etat et autres collectivités	359 776 €	340 298 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	3 463 873 €	3 491 429 €
Produits constatés d'avance	18 524 €	145 021 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 798 240 €</b>	<b>4 684 738 €</b>

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	14 946 858 €	15 207 427 €
Charges facturées	1 830 570 €	2 411 155 €
Autres revenus immobiliers	17 369 €	805 433 €
<b>TOTAL</b>	<b>16 794 797 €</b>	<b>18 424 015 €</b>
<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	-	-
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>		
Intérêts des avances en comptes courant	-	-
Autres produits	414 057 €	1 201 925 €
Autres revenus immobiliers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>414 057 €</b>	<b>1 201 925 €</b>

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Charges immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 941 097 €	2 614 346 €
Charges d'entretien courant	462 929 €	858 596 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	106 944 €	107 244 €
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	909 194 €	794 344 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	61 952 €	-
- Taxes diverses	7 393 €	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	736 056 €	763 343 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	30 016 €	11 713 €
- Primes d'assurance	8 742 €	11 963 €
- Impôts fonciers non récupérés	-	-
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Charges locatives sur locaux vacants	- 110 528 €	- 203 192 €
- Autres charges immobilières	984 €	4 418 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	160 867 €	125 613 €
- Charges sur sinistres	13 712 €	80 486 €
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	202 312 €	113 585 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 622 476 €</b>	<b>4 488 115 €</b>

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

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<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 3 622 476 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 941 097 € de ces charges sont refacturables aux locataires, 202 312 € sont des Dotations aux Provisions, 61 952 € sont des pertes sur créances irrécouvrables et 1 417 115 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,40% HT de l'actif net 2025 et 0,37% de l'actif net moyen 2025).

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 2025	31 décembre 2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts	-	-
Produits sur instruments financiers non immobiliers	3 527 479 €	3 279 470 €
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	3 273 654 €	3 122 319 €
- Titres de créances	-	104 611 €
- Organisme de placement collectif	253 825 €	-
- Opérations temporaires de titres	-	52 540 €
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	75 854 €	124 846 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 603 333 €</b>	<b>3 404 316 €</b>

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Charges sur instruments financiers non immobiliers	31 €	221 €
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	31 €	221 €
Autres charges financières	200 €	91 €
<b>TOTAL</b>	<b>231 €</b>	<b>312 €</b>

## AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<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>

## FRAIS DE GESTION ET FRAIS DE FONCTIONNEMENT EXTERNES

	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Frais de gestion et frais de fonctionnement externes</b>		
Commission de la Société de Gestion	5 932 353 €	6 091 630 €
Commission administrative	35 042 €	31 105 €
Commission du dépositaire	45 816 €	53 776 €
Honoraires du commissaire aux comptes	20 353 €	21 565 €
Honoraires des experts immobiliers	91 620 €	93 999 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	834 €	154 €
Taxe professionnelle	33 661 €	41 231 €
Organic	-	-
Autres frais	183 558 €	148 394 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	7 778 €	25 017 €
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>6 351 016 €</b>	<b>6 506 871 €</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 2025, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 6 351 016 € HT\* et représentent 1,80% HT de l'actif net et 1,65% HT de l'actif net moyen 2025. 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 2025.

\* Le ratio calculé sur la base de l'actif net moyen ressort en hausse sur l'exercice, cette évolution s'expliquant principalement par l'opération de réduction de capital intervenue sur la Valeur Liquidative du 15 novembre 2025, qui a mécaniquement réduit l'actif net en fin de période et entraîné une augmentation arithmétique du ratio.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

31 décembre  
2025

### Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier

Engagements réciproques	Néant
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant

### Nature de l'engagement sur les actifs financiers

Marchés réglementés	Néant
Gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/4)

31 décembre  
2025

31 décembre  
2024

### Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net

Détails des sommes distribuables au titre du résultat net	31 décembre 2025	31 décembre 2024
-Résultat net de l'exercice après régularisations	9 860 130 €	10 930 980 €
-Report des résultat nets antérieurs après régularisations	3 573 545 €	2 973 621 €
-Accompte versé sur résultat nets de l'exercice après régularisations	-	-1 €
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>13 433 675 €</b>	<b>13 904 600 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	9 728 517 €
-Réport à nouveau du résultat net	-	3 977 005 €
-Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes

Détails des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
-Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	2 493 125 €	199 077 €
-Report des plus et moins-values nettes antérieurs après régularisations	-	-
-Accompte versé sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values nettes</b>	<b>2 493 125 €</b>	<b>199 077 €</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>15 926 800 €</b>	<b>13 705 522 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	-
-Réport à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
-Capitalisation	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/4)

Part A	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détails des sommes distribuables au titre du résultat net		
-Résultat net de l'exercice après régularisations	9 146 450 €	10 221 276 €
-Report des résultat nets antérieurs après régularisations	3 316 480 €	2 785 856 €
-Accompte versé sur résultat nets de l'exercice après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>12 462 931 €</b>	<b>13 007 132 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	9 099 487 €
-Réport à nouveau du résultat net	-	3 719 935 €
-Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détails des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
-Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	2 333 915 €	187 710 €
-Report des plus et moins-values nettes antérieurs après régularisations	-	-
-Accompte versé sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values nettes</b>	<b>2 333 915 €</b>	<b>187 710 €</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>14 796 845 €</b>	<b>12 819 422 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	-
-Réport à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
-Capitalisation	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (3/4)

Part P	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détails des sommes distribuables au titre du résultat net		
-Résultat net de l'exercice après régularisations	441 287 €	438 731 €
-Report des résultat nets antérieurs après régularisations	164 976 €	136 061 €
-Accompte versé sur résultat nets de l'exercice après régularisations	-	-2 €
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>606 264 €</b>	<b>574 791 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	403 849 €
-Réport à nouveau du résultat net	-	164 984 €
-Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détails des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
-Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	82 873 €	5 957 €
-Report des plus et moins-values nettes antérieurs après régularisations	-	-
-Accompte versé sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values nettes</b>	<b>82 873 €</b>	<b>5 957 €</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>689 137 €</b>	<b>568 833 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	-
-Réport à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
-Capitalisation	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (4/4)

Part G	31 décembre 2025	31 décembre 2024
<b>Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détails des sommes distribuables au titre du résultat net		
-Résultat net de l'exercice après régularisations	272 393 €	270 973 €
-Report des résultats nets antérieurs après régularisations	92 088 €	51 704 €
-Accompte versé sur résultats nets de l'exercice après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>364 481 €</b>	<b>322 677 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	225 181 €
-Réport à nouveau du résultat net	-	92 086 €
-Capitalisation	-	-
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détails des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
-Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	76 337 €	5 410 €
-Report des plus et moins-values nettes antérieurs après régularisations	-	-
-Accompte versé sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values nettes</b>	<b>76 337 €</b>	<b>5 410 €</b>
<b>TOTAL DES SOMMES À AFFECTER</b>	<b>440 818 €</b>	<b>317 267 €</b>
Affectation des sommes distribuables		
-Distribution	-	-
-Réport à nouveau des plus et moins-values réalisées nettes	-	-
-Capitalisation	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES AU TITRE DU RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 13 mai 2026.

## INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2025, 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



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 ainsi que 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).

### 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 2025 sont les suivantes :

### TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	29	1 790 939 €
Rémunération variable	24	294 620 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 085 559 €</b>

### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	397 655 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 076 452 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 474 108 €</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 2025, 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 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 s'est poursuivie au cours de l'exercice 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).



## 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 nouvelle convention de gestion locative, technique et de conseil signée en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1er janvier 2024 pour une durée de trois (3) années entières et consécutives, soit jusqu'au 31 décembre 2026 et renouvelable deux fois un an, soit jusqu'au 31 décembre 2028 par tacite reconduction. ;
- 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, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2025. Le 5 décembre 2025, une nouvelle convention à effet au 1er janvier 2026 a été signée pour une durée initiale d'un (1), soit jusqu'au 31 décembre 2026 et renouvelable quatre fois un an, soit jusqu'au 31 décembre 2030 par tacite reconduction.

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 pour une durée indéterminée.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier et à Groupama Asset Management au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2025
<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	0,325%	7 313 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)</b>			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,50%	361 819 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	434 183 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%	46 035 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%	33 476 €
<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%	110 836 €

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 2025

## 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 2026

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Christine Billy**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

## 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 2026

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

# VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2025

---

ORDRE DU JOUR

# TEXTE DES RESOLUTIONS

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2025, 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 2025, 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 2025 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 12 353 255,80 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir constaté que les sommes distribuables au 31 décembre 2025 se décomposent comme suit :

### Sommes distribuables afférentes au résultat net :

- Résultat net (hors plus et moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice 2025) : 9 860 130,32 €,
- Report à nouveau (dont compte de régularisation) : 3 573 544,78 €,

Soit un total de sommes distribuables au titre du résultat net au 31 décembre 2025 de : 13 433 675,10 €,

### Sommes distribuables afférentes aux plus et moins-values réalisées nettes :

- Plus et moins-values réalisées nettes sur l'exercice : 2 493 125,48 €,
- Plus et moins-values réalisées nettes antérieures non distribuées (dont comptes de régularisation) : 0,00 €.

Soit un total de sommes distribuables au titre des plus ou moins-values réalisées au 31 décembre 2025 de 2 493 125,48 €.

L'assemblée décide de l'affectation suivante des sommes distribuables :

### Sommes distribuables afférentes au résultat net :

- Distribution d'un dividende de : 10 898 646,39 €

Soit un dividende unitaire de 32,00 € par action A, 42,90 € par action P et 27,90 € par action G ; sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2025, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant à ce jour.

- Report à nouveau afférent au résultat net : 2 535 028,71 €

### Sommes distribuables afférentes aux plus ou moins-values nettes :

- Distribution d'un dividende de : 1 352 375,21 €,

Soit un dividende unitaire de 4,00 € par action A, 4,00 € par action P et 4,00 € par action G ; sur la base du nombre d'action existant au 31 décembre 2025, étant précisé que le montant global de la distribution sera ajusté en fonction du nombre d'actions existant à ce jour.

- Report à nouveau des plus-ou moins-values nettes : 1 140 750,27 €

Conformément à la réglementation en vigueur, il est rappelé ci-après les dividendes qui ont été versés au cours des trois derniers exercices :

- 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 € ;
- exercice 2024 : 25,66 € par action A et 35,72 € par action P et 21,18 € par action G, soit un montant global de 9 728 517,65 € ;

## TROISIÈME RÉOLUTION

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 2025 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.

# TEXTE DES RESOLUTIONS (RESOLUTIONS A CARACTERE EXTRAORDINAIRE)

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article 9 « Rachat des Actions » des Statuts)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les modifications statutaires, après avoir pris connaissance de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (la « **Directive AIFM 2** »), du Règlement délégué 2026/465 du 17 novembre 2025, et de la modification de l'Instruction AMF n°2011-23, lesquels imposent l'introduction de deux outils de gestion de la liquidité dans la documentation des fonds d'investissement alternatifs ouverts aux rachats parmi une liste prévue par la Directive AIFM 2,

**décide :**

- de retenir pour la Société les deux outils de gestion de la liquidité suivants : le plafonnement des rachats et la prolongation des délais de préavis ;
- de modifier en conséquence la rédaction de l'article 9 des Statuts comme suit :

RÉDACTION DE L'ANCIEN ARTICLE 9	RÉDACTION DU NOUVEL ARTICLE 9
<b>ARTICLE 9 – RACHAT DES ACTIONS</b>	<b>ARTICLE 9 – RACHAT DES ACTIONS</b>
Les Actions sont rachetées à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.	Les Actions sont rachetées à la demande des Associés, dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus, sur la base de leur Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des commissions de rachat.  <u>Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la SPPICAV adopte les deux outils de gestion de la liquidité suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <u>le plafonnement des rachats ; et</u></li> <li>■ <u>la prolongation des délais de préavis.</u></li> </ul> <u>Les modalités et conditions de déclenchement de ces outils sont précisées dans le Prospectus.</u>

**prend acte** de ce que la Société de Gestion, conformément aux pouvoirs qui lui sont reconnus par l'article 19 des Statuts de la Société, procédera à toutes modifications du Prospectus de la Société ainsi qu'à toutes démarches nécessaires à la bonne mise en oeuvre de ces modifications.

## CINQUIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sous réserve de l'adoption de la résolution qui précède,

**décide de donner tout pouvoir** à la Société de Gestion à l'effet :

- d'apporter ainsi aux Statuts et au Prospectus les modifications corrélatives et procéder aux formalités, directement ou par mandataire ;
- d'une manière générale, prendre toute mesure ou effectuer toutes formalités utiles aux modifications statutaires et à la modification du Prospectus.

## SIXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal, 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

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.

### 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]

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : ____%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.	<input type="checkbox"/> 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.
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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.
	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social.
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : ____%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b> .

### 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.

### 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 2025, la note moyenne pondérée du fonds était de 28/100, soit inférieure à la note seuil de 40/100. 16 actifs sur 21 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'étaient pas disponibles de manière consolidée.

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.

Au titre de l'exercice écoulé, la performance des indicateurs de durabilité s'établit comme suit :

Indicateurs de reporting	Typologie d'actifs	2025	2024	Méthodologie & Source
Performance énergétique Unité : kWhE/(m <sup>2</sup> .an)	Bureaux	76,4	78,9	<b>Méthodologie</b> : Consommation énergétique moyenne du portefeuille pondérée par valeur (kWhE/(m <sup>2</sup> .an)) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite pouvant être déduite de la consommation réelle. <b>Sources</b> : Les données sont obtenues à l'aide de l'outil Deepki (données réelles et estimées). Des actions sont en cours pour augmenter le taux de couverture.
	Commerces	209,0	276,7	
	Logistiques	7,7	28,1	
Emission de GES Unité : KgCO2eq/(m <sup>2</sup> .an)	Bureaux	7,8	10,2	<b>Méthodologie</b> : Emissions de GES moyennes du portefeuille pondérées par valeur (kgCO2eq/(m <sup>2</sup> .an)), Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite pouvant être déduite de la consommation réelle. <b>Sources</b> : Les données sont obtenues à l'aide de l'outil Deepki (données réelles et estimées). Des actions sont en cours pour augmenter le taux de couverture.
	Commerces	24,4	30,8	
	Logistiques	0,5	2,9	
Consommation d'eau Unité : m3/(m <sup>2</sup> .an)"	Bureaux	0,04	0,12	<b>Méthodologie</b> : Consommation d'eau moyenne du portefeuille pondérée par valeur (m3/(m <sup>2</sup> .an)). <b>Sources</b> : Les données sont obtenues à l'aide de l'outil Deepki. Des actions sont en cours pour augmenter le taux de couverture.
	Commerces	Non obtenues	0,26	
	Logistiques	Non obtenues	Non obtenues	

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

Indicateurs de reporting	Typologie d'actifs	2025	2024	Méthodologie & Source
Biodiversité Taux de couverture exprimé en % de la valeur des actifs du portefeuille.		13,0%	12,0%	<b>Méthodologie</b> : Part des actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité par un écologue ou un spécialiste.
Mobilité douce Taux de couverture exprimé en % de la valeur des actifs du portefeuille.	Bureaux	100%	100%	<b>Méthodologie</b> : Part des actifs située à moins de 500m d'une ligne de transport en commun
	Commerces	90%	90%	
	Logistiques	0%	0%	
Taux de satisfaction Taux de couverture exprimé en % de la valeur des actifs du portefeuille.	Bureaux	20%	N/A	<b>Méthodologie</b> : Taux de satisfaction moyen basée en partie sur le bien-être et la santé des occupants ( standing, équipements, fonctionnement des installations..) <b>Sources</b> : Campagne lancée en 2024 et rapports obtenus en 2025 - Pas de résultats précédemment
	Commerces	10%	N/A	
	Logistiques	0%	N/A	
Contrats de prestataires Taux de couverture exprimé en % de la valeur des actifs du portefeuille.		25,2%	7,0%	<b>Méthodologie</b> : Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (entretien / maintenance, tri sélectif des déchets et énergie)
Label et certification Taux de couverture exprimé en % de la valeur des actifs du portefeuille.	Bureaux	79,0%	N/A	<b>Méthodologie</b> : Part des actifs immobiliers pondérée en valeur bénéficiant d'une certification de type "généraliste" (BREEAM, LEED, HQE,...)
	Commerces	10,0%	N/A	
	Logistiques	41,0%	N/A	

### Poche mobilière :

Au cours de l'année 2025, 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)	348	414	100%	100%
<b>Gouvernance</b>	Mixité au sein des organes de gouvernance	44%	44%	100%	100%

### 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.

Au cours de l'année 2025, 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 (tCO2eq en millions d'€ CA)	334	366	100%	98%
<b>Gouvernance</b>	Mixité au sein des organes de gouvernance	41%	38%	100%	97%

Les données de l'exercice 2024 ne sont pas comparables aux données relatives à l'exercice 2025 en raison d'une méthodologie de calcul différentes.

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%

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 (tCO2eq 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 politiques 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.

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

### Poche immobilière :

En ce qui concerne les investissements immobilier, l'analyse repose sur l'ensemble des indicateurs réglementaires propres au secteur immobilier, complétée par la prise en compte d'un indicateur optionnel :

Indicateurs	Nature	Valeur	Taux de couverture des données <sup>(1)</sup>	
Part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	Obligatoire	0% <sup>(1)</sup>	100%	
Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou moins)	Obligatoire	57,8% <sup>(1)</sup>	100%	
Consommation énergétique	Optionnel	Bureaux	76,4 <sup>(2)</sup>	73%
		Commerces	209,0 <sup>(2)</sup>	75%
		Logistiques	7,7 <sup>(2)</sup>	41%

<sup>(1)</sup> Exprimé en % de la valeur vénale des actifs

<sup>(2)</sup> Consommation des actifs en kWhE/(m<sup>2</sup>.an)

### 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).

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 2025 au 31 décembre 2025.

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

### Poche immobilière :

Non adapté. Le fonds n'a pas réalisé de nouvel investissement immobilier en 2025.

### Poche financière

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
JYSKE BANK A/S	BANKING	0,46	DANEMARK
COMMERZBANK AG	BANKING	0,45	ALLEMAGNE
CTP NV	FINANCIAL	0,44	PAYS-BAS
AIB GROUP PLC	BANKING	0,44	IRLANDE
BNP PARIBAS SA	BANKING	0,44	FRANCE

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 2025. 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.

## [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.

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

Le fonds n'a réalisé aucun nouvel investissement immobilier en 2025.

## 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 ?**

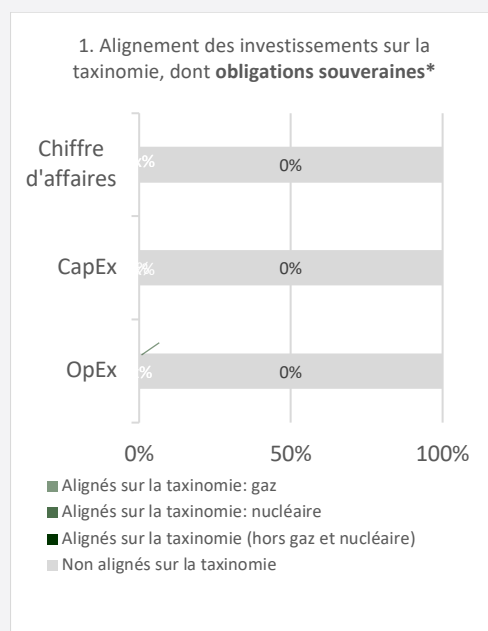
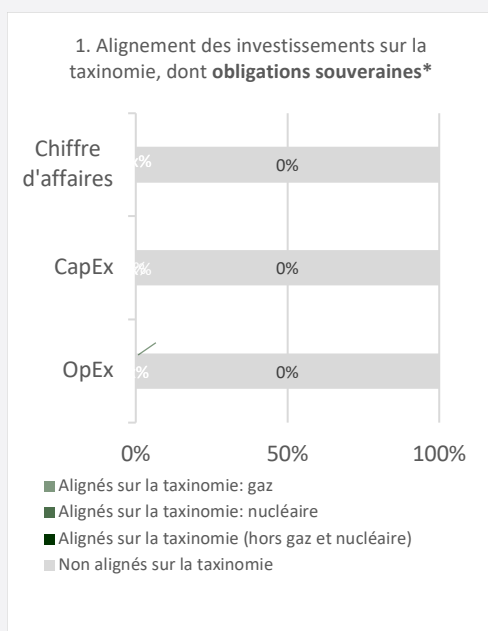
OUI

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. Etant 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.

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.

### 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.

## 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 des actions de formation ont été conduites en matière de finance durable et de réglementation SFDR auprès des équipes de gestion et de la RCCI afin d'acquérir 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 Paris 808 252 506  
Siège social : 8, rue Bellini - 75016 Paris