

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

PRODUIT

Groupama Gan Pierre 1

Initiateur : Groupama Gan REIM, une société du groupe Groupama

Catégories d'actions : Actions P

ISIN : FR0012413631

Site internet : <https://www.groupamagan-reim.fr/>

Appelez le numéro + 33 (0)9 69 32 97 80 pour de plus amples informations

L'Autorité des Marchés Financiers est chargée du contrôle de Groupama Gan REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés

Groupama Gan REIM est agréée en France sous le n° GP-14000046 et réglementée par l'Autorité des Marchés Financiers

Date de production du document d'informations clés : Juin 2026

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE

Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) constitué sous forme de société par actions simplifiée soumise au droit français (SPICAV).

DURÉE

L'OPCI a été constitué le 23 avril 2015 pour une durée de 99 ans (sauf cas de prolongation ou dissolution anticipée prévues dans les statuts).

OBJECTIFS

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

- **Poche immobilière** : de 60% à 70% de l'actif, avec 51% au minimum d'actifs immobiliers physiques, majoritairement tertiaires (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, établissements hôteliers, de services, de santé et de loisirs...) et accessoirement résidentiels. Localisation : Paris, région parisienne, grandes métropoles régionales françaises ou européennes ; 9% maximum d'investissement en sociétés foncières cotées françaises (« SIIC ») et européennes.
- **Poche financière** : de 35% maximum de l'actif, investi (directement ou via des parts d'OPC) en actions cotées, obligations souveraines ou d'entreprises (secteur public ou privé) dont la notation, à l'achat, est majoritairement égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou une notation équivalente selon l'analyse de la société de gestion. Les actions et/ou obligations de sociétés foncières cotées françaises (« SIIC ») et européennes pourront être utilisées de manière significative.

- **Poche de liquidité** : représentant 5% minimum de l'actif, investi uniquement dans des produits liquides à court terme (bons du trésor, instruments du marché monétaire, dépôts à terme, directement ou via des parts d'OPC) dont la notation (pour les produits de dette) répondra aux mêmes caractéristiques que pour la Poche financière.

L'OPCI n'aura recours à l'effet de levier que de façon ponctuelle, l'endettement sera limité à 20% de la valeur des actifs immobiliers détenus par l'OPCI. En outre, l'OPCI peut utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10% de la valeur des actifs autres que des actifs immobiliers.

L'OPCI peut utiliser des instruments financiers à terme simples à titre de couverture (taux, change, etc.) à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Par exception, l'OPCI pourra investir sur des obligations « callables » ou « puttables ».

L'OPCI vise également un objectif extra-financier d'investissement socialement responsable, en cohérence avec le label ISR (Investissement Socialement Responsable), obtenu le 8 mars 2024 par l'organisme AFNOR, conformément à la méthodologie décrite dans le prospectus.

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

Le dépositaire de l'OPCI est CACEIS Bank France.

Les informations relatives au produit (prospectus, statuts, rapport annuel, valeur liquidative) sont disponibles gratuitement sur le site internet :

www.groupamagan-reim.fr

Les dividendes de l'OPCI sont distribués suivant les règles suivantes : 85% minimum du résultat distribuable afférent aux produits de recettes locatives, 50% minimum des plus-values immobilières nettes de frais et 100% des dividendes provenant des filiales régimes « SIIC ».

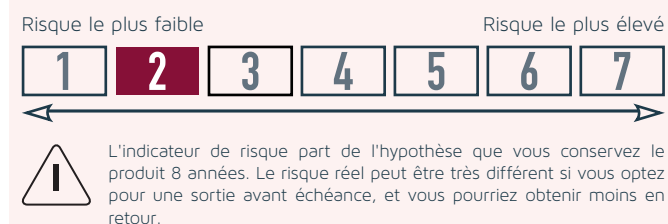
INVESTISSEURS DE DETAIL VISES

Les Actions P de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 s'adressent à tous types d'investisseurs, personnes physiques ou personnes morales, clients professionnels ou de détails, désireux d'accéder à l'immobilier d'entreprise, dans une optique de détention à long terme et avec une durée de placement recommandée de 8 années. Il est indiqué que le produit ne s'adresse pas aux "US Persons" tels que définis par la réglementation "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC") aux Etats-Unis d'Amérique.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de la part de la Société de Gestion de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que la capacité de l'OPCI à vous payer en soit affectée.

L'acquisition des parts de l'OPCI vous expose aux risques suivants :

- **Risque de liquidité** difficulté à céder rapidement des actifs détenus en portefeuille, entraînant un impact sur leur valeur.
- **Risques liés aux investissements immobiliers** risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers, tels que l'impact de la conjoncture économique ou l'évolution intrinsèque du marché immobilier, impactant substantiellement la valeur des actifs de l'OPCI.

- **Risque lié à l'effet levier** en cas de recours ponctuel à l'endettement, l'effet de levier pourra amplifier les évolutions (positives ou négatives) de la valeur des actifs détenus par l'OPCI.
- **Risque de perte de capital** lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initial investi.
- **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.
- **Risques liés à la détention et à la gestion d'actifs financiers** logés dans la poche d'actifs financiers notamment le risque action, le risque de taux, le risque de change et de crédit.
- **Risque de durabilité** lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance, dont la survenance peut entraîner une détérioration importante du profil financier, de la liquidité, de la rentabilité ou de la réputation de l'investissement sous-jacent.
- **Risque fiscal** lié à la perte du régime d'exonération d'impôt sur les sociétés en cas de non-respect de l'objet immobilier et des obligations de distribution requises à l'article 208-3° nonies du Code général des impôts.
- **Risque de contrepartie** lié à la défaillance d'une contrepartie conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

Période de détention recommandée 8 ans			
Investissement 10 000 €			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 749 €	7 696 €
	Rendement annuel moyen	-12,51%	-3,27%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 389 €	11 396 €
	Rendement annuel moyen	-6,11%	1,63%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 989 €	12 288 €
	Rendement annuel moyen	-0,11%	2,58%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 460 €	13 836 €
	Rendement annuel moyen	4,60%	4,06%

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'OPCI et de l'indice IEIF OPCl Grand Public Bimensuel au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre 2012 et 2025.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Aucun rendement n'est garanti.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

QUE SE PASSE-T-IL SI GROUPAMA GAN REIM N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter les règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres. Les fonds versés par le porteur et les revenus de l'OPCI sont versés sur un compte bancaire ouvert au nom de l'OPCI dans les livres du Dépositaire. Par conséquent, le défaut de Groupama Gan REIM n'aurait pas d'incidence sur les actifs de l'OPCI. L'OPCI n'est pas garanti ni couvert par un système national de garantie.

QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 EUR sont investis.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit.

Cette personne vous informera du montant.

		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	En €	-450 €	-1 153 €
Incidence des coûts annuels*		-4,50%	-1,44%

*Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,02% avant déduction des coûts et de 2,58% après cette déduction.

COMPOSITION DES COÛTS

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	15,00% maximum du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	1 500 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire	0 €
Coûts récurrents		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,00% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière*	100 €
Coût de transaction	0,00% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons	0 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	0 €
Commissions d'intéressement	Aucune commission liée à l'intéressement n'existe pour ce produit	0 €

* Dont 0,63% de frais de gestion et de fonctionnement et 0,37% de frais d'exploitation immobilière.

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE CONSERVER, ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

Période de détention recommandée minimale : 8 ans.

L'investissement en immobilier étant un investissement à long terme, en raison de sa nature illiquide, la durée de placement recommandée est de 8 ans au minimum à compter de l'achat des actions de l'OPCI.

L'investisseur peut demander le rachat des actions de l'OPCI sur demande, à une fréquence bimensuelle (le 15 et le dernier jour calendaire de chaque mois). Les demandes de rachat doivent être opérées auprès de CACEIS Bank. La demande de rachat s'effectuera sur la base de la dernière valeur liquidative (VL) établie après la date limite de centralisation des rachats (soit à cours inconnu). Elle est reçue au plus tard avant 11 heure à Paris 1 jour ouvré avant la date d'établissement de la VL, étant précisé que le délai de règlement des rachats des actions – soit le délai entre la date limite de centralisation de rachat et la date de règlement des rachats par CACEIS Bank – est de 2 mois calendaires maximum, sauf application du mécanisme de plafonnement des demandes de rachat tel que décrit dans le prospectus et dans le cadre duquel ce délai peut être augmenté.

L'ensemble des conditions et modalités de ces demandes de rachats, en ce compris les modalités et conditions de déclenchement des outils de gestion de la liquidité de l'OPCI (plafonnement des rachats et prolongation des délais de préavis) sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, accessible sur le site internet de Groupama Gan Reim, ainsi que sa valeur liquidative (www.groupamagan-reim.fr). Veuillez noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, surtout dans le cas d'un rachat avant la fin de la période de détention recommandée.

DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Les différentes modalités pour introduire une réclamation concernant le produit / le comportement de son initiateur ou la personne commercialisant le produit / fournissant des conseils pour ce produit sont les suivantes :

- Par courrier à **Groupama Gan REIM - 8 rue Bellini 75016 Paris**
- Par e-mail à **reclamationggr@groupamaganreim.fr**
- Sur le site internet **<https://www.groupamagan-reim.fr>**
- Par téléphone au + 33 (0)9 69 32 97 80

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

Avant d'investir dans l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, vous devez lire attentivement le prospectus, les statuts, et 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**. La Société de Gestion a la faculté de plafonnement les demandes de rachats et de rallonger le délai de préavis applicable selon les modalités et conditions prévues dans le prospectus de l'OPCI. L'OPCI promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR (2019/2088). Le fonds prend en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance (« ESG ») des actifs immobiliers, en vue de les améliorer de façon responsable en gestion.