

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2026

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ



🇫🇷 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

GROUPAMA GAN PIERRE 1

DIRECTION ET CONTRÔLE



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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2026

DATE DE CREATION DU FONDS
23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A 1 010,02€
PART P 997,46€
PART G 984,92€

PERFORMANCE 1^{ER} SEMESTRE 2026⁽¹⁾ (DIVIDENDES RÉINVESTIS)

PART A + 0,40%
PART P + 0,90%
PART G + 0,28%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION (26 MAI 2026)

PART A 36,00€
PART P 46,90€
PART G 31,90€

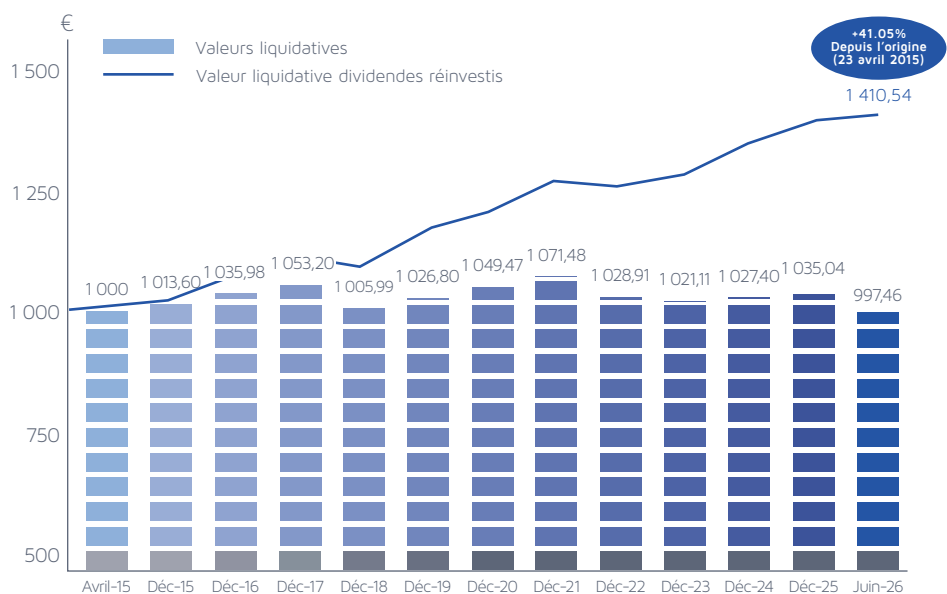
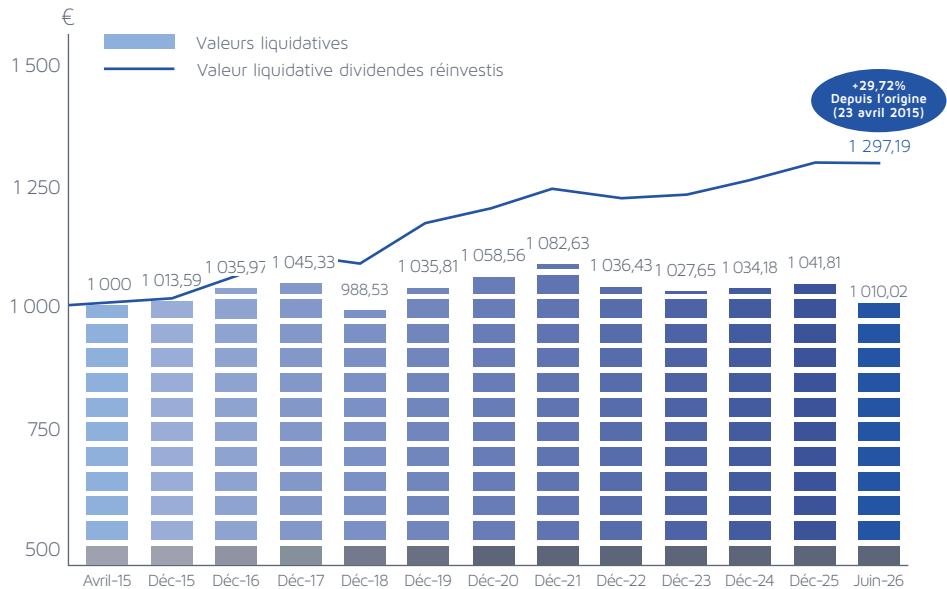
ACTIF NET
341,1 M€

ACTIFS
347 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
95,0%

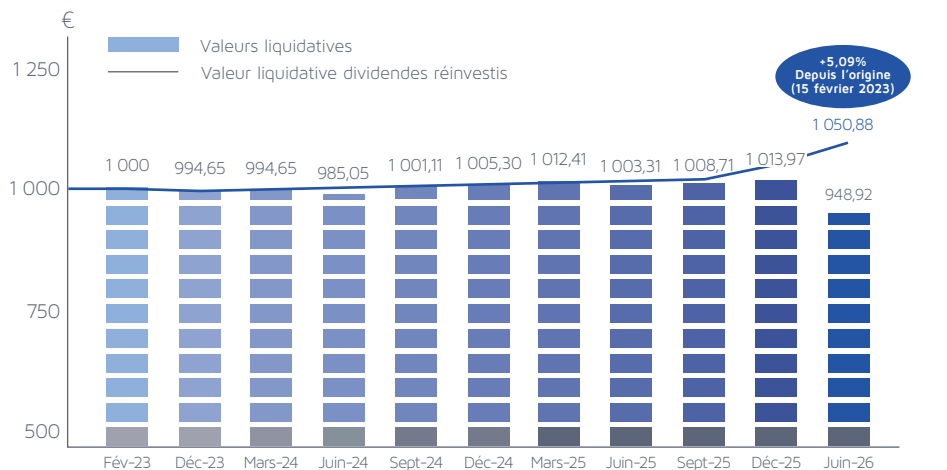
ENDETTEMENT BANCAIRE
non utilisé

VALEUR LIQUIDATIVE



Part	Code ISIN	Dividende versé en		
		2024	2025	2026
A	FR0012413607	19,22 €	25,66 €	36,00 €
P	FR0012413631	29,43 €	35,72 €	46,90 €
G	FR001400E573	11,89 €	21,18 €	31,90 €

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



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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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

Part	Code ISIN	Catégorie	Actif net attaché	Nombre d'actions en circulation	Valeur liquidative
A	FR0012413607	Distribuable	319 326 660,00 €	316 156,05	1 010,02 €
P	FR0012413631	Distribuable	11 277 277,54 €	11 305,97	997,46 €
G	FR001400E573	Distribuable	10 471 506,51 €	10 631,79	984,92 €

ÉTAT DU PATRIMOINE

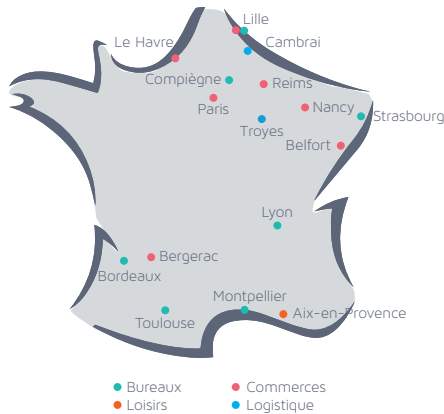
Eléments de l'état du patrimoine	Montant
(A) Actifs mentionnés à l'article R.214-160 du code monétaire et financier <i>(Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains)</i>	231 150 000 €
(B) Avoirs bancaires <i>(Comptes bancaires)</i>	1 856 681 €
(C) Autres actifs détenus <i>(Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances)</i>	114 362 111 €
(D) Total des actifs détenus <i>(Total des lignes A/B/C)</i>	347 368 793 €
(E) Passif <i>(Instruments financiers au passif : opérations de cessions et opérations temporaires, instruments financiers à terme, dettes)</i>	6 293 349 €
(F) Valeur nette d'inventaire <i>(D - E = actif net)</i>	341 075 444 €

PORTEFEUILLE

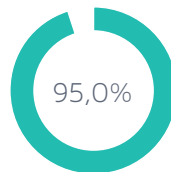
Eléments du portefeuille et ventilation	Acquisitions	Cessions	Valeur
Actifs à caractère immobilier			
- immeubles	1 483 556 €	-	231 150 000 €
- parts de sociétés de personnes	-	-	-
- parts et actions des sociétés	-	-	-
- actions négociés sur un marché réglementé	-	-	-
- OPC	-	-	-
- autres actifs à caractère immobilier	-	-	14 654 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			
- dépôts	-	-	-
- actions et valeurs assimilées	-	-	-
- obligations et valeurs assimilées	20 805 135 €	10 284 110 €	82 808 444 €
- titres de créances	-	-	-
- OPCVM	10 491 602 €	24 336 527 €	28 256 830 €
- opérations temporaires de titres	-	-	-
- instruments financiers à terme	-	-	-
- opérations de cessions	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

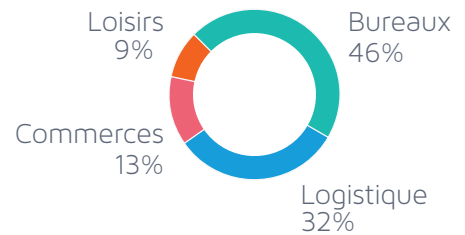
ACTIFS IMMOBILIERS



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



RÉPARTITION SECTORIELLE

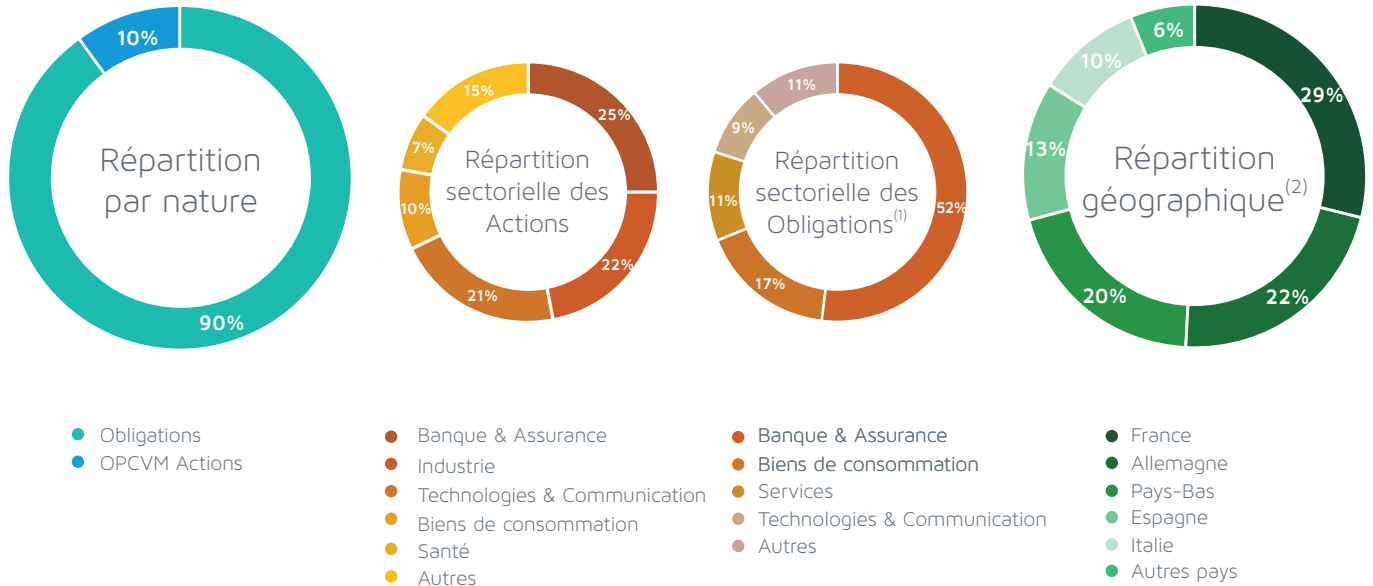


DETAIL DU PATRIMOINE

Typologie	État de l'immeuble	Localisation	Valorisation au 30 juin 2026
Bureaux	Construit	Compiègne	12 260 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	16 200 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 390 000 €
Commerce	Construit	Reims	4 770 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	12 430 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 030 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	230 000 €
Commerce	Construit	Nancy	1 670 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 150 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	21 600 000 €
Logistique	Construit	Troyes	30 030 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	9 050 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	6 380 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	7 420 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 440 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	42 900 000 €
Bureaux et Commerces	Construit	Bordeaux-Mériadeck	19 200 000 €
Bureaux	Construit	Mérignac	7 400 000 €
Bureaux	Construit	Montpellier	9 170 000 €
Bureaux	Construit	Lyon	6 960 000 €
Bureaux	Construit	Villeneuve d'Ascq	13 470 000 €
TOTAL			231 150 000 €

GROUPAMA GAN PIERRE 1

PATRIMOINE FINANCIER



Au 30 juin 2026, les actifs financiers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 92 M€⁽³⁾.

⁽¹⁾ Rating : Investment Grade

⁽²⁾ Répartition géographique des actions et des obligations

⁽³⁾ Montant délégué à Groupama Asset Management

LIQUIDITÉS



Au 30 juin 2026, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 18,7 M€ d'OPCVM monétaires, de 1,9 M€ de trésorerie et de 2,9 M€ d'autres actifs.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

AUTRES INFORMATIONS

FRAIS SUPPORTÉS PAR L'OPCI

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

Les frais de gestion et de fonctionnement couvrent, outre la rémunération de la société de gestion, les frais récurrents supportés par l'OPCI, notamment : les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du gestionnaire comptable et administratif, des évaluateurs immobiliers et des frais de transaction. Ces frais s'élèvent à 2 760 037,64 € HT et représentent 0,79% HT de l'actif net moyen à fin juin 2026.

Les frais d'exploitation immobilière représentent les frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier. Les charges refacturables aux locataires s'élevant à 629 478,05 € HT, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 710 007,70 € HT et représentent 0,20% HT de l'actif net moyen à fin juin 2026.

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

		Montant	Pourcentage de l'actif net moyen		Montant	Pourcentage de l'actif net moyen	Montant	Pourcentage de l'actif net moyen	
Frais de gestion et de fonctionnement	1 ^{er} semestre 2025	3 107 017,33 €	0,80%	2 ^{ème} semestre 2025	3 094 775,18 €	0,80%	1 ^{er} semestre 2026	2 760 037,64 €	0,79%
Frais d'exploitation immobilière non refacturables		667 386,99 €	0,17%		749 728,61 €	0,19%		710 007,70 €	0,20%
TOTAL DES FRAIS		3 774 404,32 €	0,97%		3 844 503,79 €	0,99%		3 470 045,34 €	0,99%

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'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

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 ».

GROUPAMA GAN PIERRE 1

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

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

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements lors du Comité des risques de Groupama Gan REIM. Il est rattaché au Président de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

La Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques. Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels et des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées ;
- Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches ;
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société ;
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures et instructions s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous ;
- Système d'information et outils fiables ;
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

LA GESTION DES RISQUES

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

LES CONVENTIONS

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

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

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 14 décembre 2022. Aux termes de ladite convention, qui se poursuit en 2026, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

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

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

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 23 décembre 2015. Aux termes de ladite convention, qui se poursuit en 2026, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions de la gestion locative, administrative et technique s'élève à :

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

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

Au titre du même avenant de ladite convention, qui se poursuit en 2026, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions d'investissement / désinvestissement s'élève à :

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

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

GROUPAMA GAN PIERRE 1

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

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

- Investment & Disposal Management (Mandat simple d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude, l'évaluation et la vente d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 05 janvier 2016, remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil signé 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 30 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) an, 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 Asset Management a été signé en date du 7 novembre 2023 pour une durée indéterminée.

GROUPAMA GAN PIERRE 1

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPC I 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

DEFINITIONS

OPCVM : Désigne un Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières.

OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier. Fonds réglementé par l'AMF investi à 60 % minimum en immobilier, complété par une poche financière et 5 % de liquidités minimum.

Actif net : Valeur totale des actifs de l'OPCI, diminuée des dettes. Divisé par le nombre d'actions, il donne la valeur liquidative.

Valeur liquidative (VL) : Valeur d'une action de l'OPCI, calculée en divisant l'actif net par le nombre d'actions en circulation.

Taux d'occupation financier (TOF) : Pourcentage des loyers effectivement perçus par rapport aux loyers qui seraient encaissés si tous les locaux étaient loués.

Valeur vénale : Valeur de marché estimée d'un immeuble à une date donnée, hors droits et frais d'acquisition.

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



OPCI Grand Public **GROUPAMA GAN PIERRE 1**

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, vous devez lire attentivement le Prospectus, le Document d'Informations Clés DIC, les Statuts, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.