



# DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2019

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

Groupama Gan  
**REIM**

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan  
**REIM**

**caceis**  
BANK



**CUSHMAN & WAKEFIELD**

**pwc**

**Groupama**  
IMMOBILIER

## SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**  
21 bis, rue Lord Byron - 75008 Paris
- **Directeur général**  
Jean-François HOUDEAU

## DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank**  
1-3, Place Valhubert - 75013 Paris

## EXPERTS IMMOBILIERS

- **Catella Valuation Advisors**  
184, rue de la Pompe - 75116 Paris
- **Cushman & Wakefield Valuation**  
77, Esplanade du Général-de-Gaulle - 92800 Puteaux

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **PricewaterhouseCoopers**  
63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine

## PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**  
150, avenue des Champs-Élysées - 75008 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

**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  
**Éligibilité** :  
 • Contrat d'assurance-vie ou de capitalisation  
 • Compte-titres  
**Durée de placement recommandée** : 8 ans minimum

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

## ATTESTATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE AU 30 JUIN 2019

En notre qualité de commissaire aux comptes de l'OPCI GROUPAMA GAN PIERRE 1 et en application des dispositions de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier relatives au contrôle de l'information périodique, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans le rapport semestriel au 30 juin 2019 ci-joint.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 août 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2019

DATE DE CRÉATION

23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

**PART A** 989,13 €      **PART P** 980,18 €

PERFORMANCE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019<sup>(1)</sup>  
(DIVIDENDES RÉINVESTIS)

**PART A** +3,11%      **PART P** +3,44%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION  
(24 MAI 2019)

**PART A** 30,27 €      **PART P** 60,51 €

ACTIFS  
(HORS AVANCES EN COMPTE COURANT)

287,7 M€

ACTIF NET  
284,6 M€

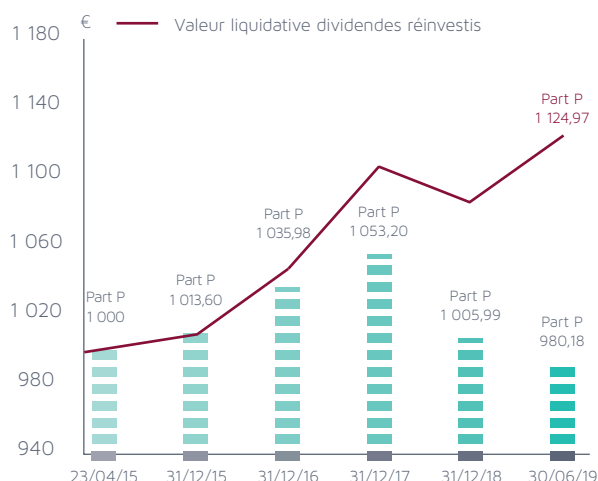
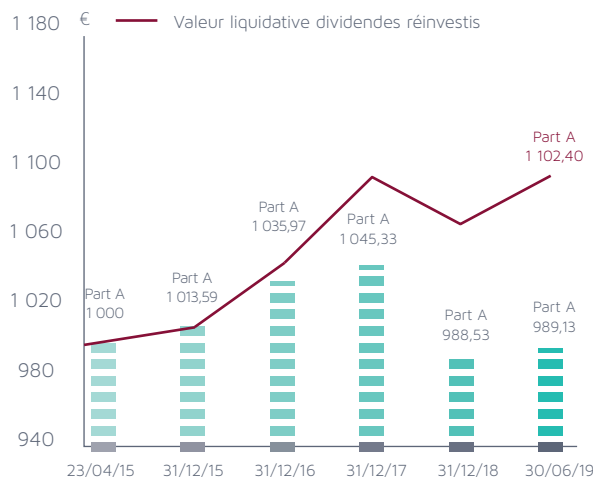
TAUX D'OCCUPATION

99%

ENDETTEMENT

non utilisé

## VALEUR LIQUIDATIVE



| Part | Code ISIN    | Dividende 2017 | Dividende 2018 | Dividende 2019 |
|------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| A    | FR0012413607 | 37,48 €        | 29,29 €        | 30,27 €        |
| P    | FR0012413631 | 37,48 €        | 29,29 €        | 60,51 €        |

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 37,48 € et de 29,29 € par part (A et P) respectivement le 30 mai 2017 et le 30 mai 2018. Le 24 mai 2019, 30,27 € ont été versés pour la part A et 60,51 € pour la part P. Aucun crédit d'impôt n'est attaché à ces dividendes.

## NOMBRE D' ACTIONS ET ACTIF NET PAR PART

| Part | Code ISIN    | Catégorie    | Actif net        | Nombre d'actions en circulation | Valeur liquidative |
|------|--------------|--------------|------------------|---------------------------------|--------------------|
| A    | FR0012413607 | Distribuable | 277 269 678,14 € | 280 314,37                      | 989,13 €           |
| P    | FR0012413631 | Distribuable | 7 368 483,09 €   | 7 517,43                        | 980,18 €           |

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

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## ÉTAT DU PATRIMOINE

| Eléments de l'état du patrimoine  | Montant          |
|---|------------------|
| (A) Actifs mentionnés à l'article R.214-81 du code monétaire et financier | 139 405 000,00 € |
| (B) Avoirs bancaires  | 1 747 870,67 €   |
| (C) Autres actifs détenus   | 156 648 726,59 € |
| (D) Total des actifs détenus  | 297 801 597,26 € |
| (E) Passif  | 13 163 436,03 €  |
| (F) Valeur nette d'inventaire   | 284 638 161,23 € |

## EXPLICATION DU CONTENU

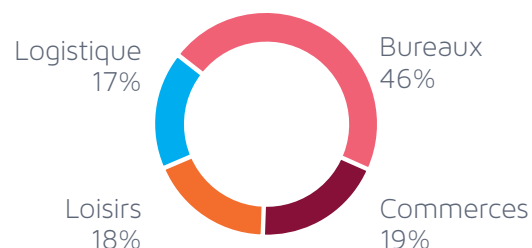
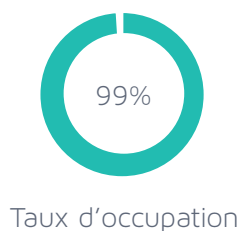
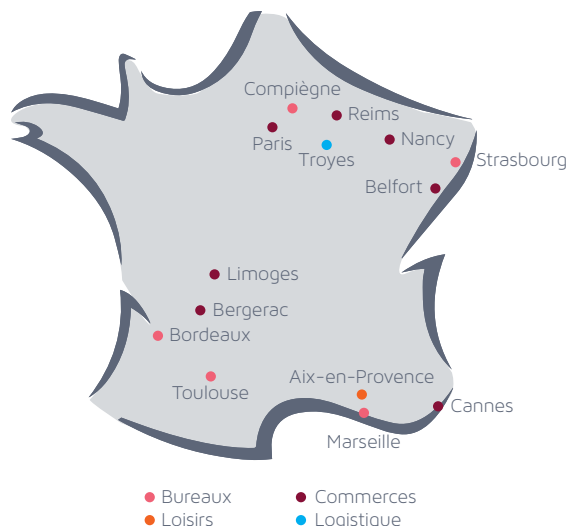
- (A) Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains
- (B) Comptes bancaires
- (C) Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances
- (D) Total des lignes (A) (B) (C)
- (E) Instruments financiers au passif : opérations de cessions et opérations temporaires, instruments financiers à terme, dettes
- (F) (D) - (E) = actif net

## PORTEFEUILLE

| Eléments du portefeuille et ventilation                 | Acquisitions    | Cessions        | Valeur           |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Actifs à caractère immobilier</b>                    |                 |                 |                  |
| - immeubles   | 1 388 510,11 €  | -               | 139 405 000,00 € |
| - parts de sociétés de personnes                        | -               | -               | -                |
| - parts et actions des sociétés                         | -               | -               | 861 523,74 €     |
| - actions négociés sur un marché réglementé             | -               | 7 113 926,12 €  | 41 131 479,24 €  |
| - OPC I   | -               | -               | -                |
| - autres actifs à caractère immobilier                  | 36 181,24 €     | -               | 10 126 917,21 €  |
| <b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b> |                 |                 |                  |
| - dépôts  | -               | -               | -                |
| - actions et valeurs assimilées                         | -               | -               | -                |
| - obligations et valeurs assimilées                     | -               | -               | -                |
| - titres de créances                                    | -               | -               | -                |
| - OPCVM   | 89 813 359,69 € | 13 050 856,42 € | 99 784 263,76 €  |
| - opérations temporaires de titres                      | -               | -               | -                |
| - instruments financiers à terme                        | -               | -               | -                |
| - opérations de cessions                                | -               | -               | -                |

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## ACTIFS IMMOBILIERS



## DETAIL DU PATRIMOINE

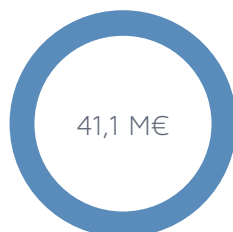
| Typologie               | État de l'immeuble | Localisation    | 30 juin 2019            |
|-------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|
| Bureaux                 | Construit          | Compiègne       | 14 800 000,00 €         |
| Bureaux                 | Construit          | Strasbourg      | 17 000 000,00 €         |
| Commerce                | Construit          | Paris           | 2 590 000,00 €          |
| Commerce                | Construit          | Reims           | 7 500 000,00 €          |
| Bureaux                 | Construit          | Toulouse        | 13 610 000,00 €         |
| Commerce                | Construit          | Belfort         | 1 600 000,00 €          |
| Commerce                | Construit          | Bergerac        | 490 000,00 €            |
| Commerce                | Construit          | Cannes          | 4 580 000,00 €          |
| Commerce et habitations | Construit          | Limoges         | 1 625 000,00 €          |
| Commerce                | Construit          | Nancy           | 5 000 000,00 €          |
| Commerce                | Construit          | Nancy           | 3 180 000,00 €          |
| Logistique              | Construit          | Troyes          | 23 520 000,00 €         |
| Loisirs                 | Construit          | Aix-en-Provence | 25 000 000,00 €         |
| Bureaux                 | Construit          | Bordeaux        | 10 800 000,00 €         |
| Bureaux                 | Construit          | Toulouse        | 8 110 000,00 €          |
| <b>TOTAL</b>            |                    |                 | <b>139 405 000,00 €</b> |

## FILIALES ET PARTICIPATIONS (quote-part de détention)

| Libellés           | Valeur actuelle des titres en N | Capital            | Capitaux propres    | Quote-part détenue (en %) |
|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| SCI Oslo Le Castel | 861 523,74 €                    | 70 000,00 €        | 154 200,61          | 70,00 %                   |
| <b>TOTAL</b>       | <b>861 523,74 €</b>             | <b>70 000,00 €</b> | <b>154 200,61 €</b> |                           |

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## ACTIFS FINANCIERS



Actions

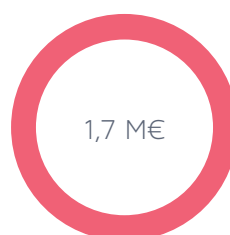
Au 30 juin 2019, **Groupama Gan Pierre 1** détient un portefeuille d'actions des foncières cotées Carmila, Deutsche Wohnen, Gecina, Klepierre, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia.

| Code valeur  | Quantité | Libellé valeur            | Évaluation             | Pourcentage de l'actif net |
|--------------|----------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| FR0010828137 | 806 626  | CARMILA                   | 12 696 293,24          | 4,46%                      |
| DE000A0HN5C6 | 158 000  | DEUTSCHE WOHNEN           | 5 098 660,00           | 1,79%                      |
| FR0010040865 | 55 060   | GECINA NOMINATIVE         | 7 245 896,00           | 2,55%                      |
| FR0000121964 | 231 000  | KLEPIERRE                 | 6 809 880,00           | 2,39%                      |
| FR0013326246 | 29 000   | UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD | 3 820 750,00           | 1,34%                      |
| DE000A1ML7J1 | 130 000  | VONOVIA SE                | 5 460 000,00           | 1,92%                      |
| <b>TOTAL</b> |          |                           | <b>41 131 479,24 €</b> | <b>14,45%</b>              |

## LIQUIDITÉS



OPCVM monétaires



Trésorerie

Au 30 juin 2019, **Groupama Gan Pierre 1** détient 99,8 M€ d'OPCVM monétaires et 1,7 M€ de trésorerie (dépôts à vue).

| Code valeur  | Quantité      | Libellé valeur      | Évaluation             | Pourcentage de l'actif net |
|--------------|---------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| FDSROU       | 3 087,35      | Fonds de roulement  | 3 198,74 €             | 0,00%                      |
| A0000814     | 10 087 648,62 | ACC SCI OSLO 06.19  | 10 123 718,47 €        | 3,56%                      |
| <b>TOTAL</b> |               |                     | <b>10 126 917,21 €</b> | <b>3,56%</b>               |
| FR0000989626 | 281,44        | GROUPAMA TRESOR.I   | 86 458 505,16 €        | 30,37%                     |
| FR0012599637 | 1 173,09      | GPA ULTRA SH T BD G | 13 325 758,60 €        | 4,68%                      |
| <b>TOTAL</b> |               |                     | <b>99 784 263,76 €</b> | <b>35,06%</b>              |

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## AUTRES INFORMATIONS

### FRAIS SUPPORTÉS PAR L'OPCI

L'OPCI supporte les frais de gestion, de fonctionnement et bancaires, 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, de fonctionnement et bancaires 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 1 901 603,85 € HT et représentent 0,67% HT de l'actif net.

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 305 623,74 €, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 194 015,38 € et représentent 0,07% HT de l'actif net.

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

|  | Montant               | Pourcentage de l'actif net | Montant               | Pourcentage de l'actif net | Montant               | Pourcentage de l'actif net |
|--|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Frais de gestion, de fonctionnement et bancaires   | 1 652 960,14 €        | 0,75%                      | 1 756 522,06 €        | 0,83%                      | 1 901 603,85 €        | 0,67%                      |
| Frais d'exploitation immobilière non refacturables | 132 213,75 €          | 0,06%                      | 166 622,32 €          | 0,08%                      | 194 015,38 €          | 0,07%                      |
| <b>TOTAL DES FRAIS</b>                             | <b>1 785 173,89 €</b> | <b>0,81%</b>               | <b>1 923 144,38 €</b> | <b>0,91%</b>               | <b>2 095 619,23 €</b> | <b>0,74%</b>               |

### TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :



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



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



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



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



# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## DÉONTOLOGIE ET CONTRÔLE INTERNE

### LES RÉFÉRENCES LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La Société de Gestion de Portefeuille est soumise à un ensemble de dispositions légales et réglementaires d'application stricte visant notamment le contrôle interne :

- livre III et IV du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RG AMF),
- procédures, instructions, règlement intérieur, et code déontologique définis par la Société de Gestion pour l'exercice de son activité,
- règles déontologiques des associations professionnelles dont elle est membre, ainsi que celles du Groupe Groupama.

### LE PÉRIMÈTRE DU CONTRÔLE INTERNE

La Société de Gestion de Portefeuille, Groupama Gan REIM a reçu l'agrément n° GP 14000046 de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2014. Conformément à l'article 318-4 du RG AMF, elle doit établir et maintenir 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 et procédures à mettre en place.

Les principes d'organisation du contrôle et de la conformité interne sont :

- **l'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de la Société de Gestion de Portefeuille.
- **« Chinese wall », muraille de Chine** : ce principe s'applique aux équipes opérationnelles 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 fonctions de chaque membre de l'équipe opérationnelle sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures et de description des fonctions et des 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 référentiel 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. Les procédures et instructions sont mises à jour régulièrement et communiquées à chaque nouveau collaborateur.
- **PCA** : le plan de continuation d'activité, permettant de pallier à toute crise afin de minimiser ses impacts, est testé et opérationnel.

### LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DU CONTRÔLE INTERNE

Le RCCI (Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne) s'assure de la cohérence et de l'efficacité des procédures de contrôle interne et particulièrement de :

- la conformité aux lois et règlements,
- l'application des instructions données par la direction générale,
- l'efficacité des processus internes à la société,
- la fiabilité des informations.

En outre, le dispositif de contrôle de la conformité est organisé autour des thématiques suivantes :

- primauté de l'intérêt du client,
- prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme,
- prévention et gestion des conflits d'intérêts,
- identification et gestion des risques,
- suivi renforcé des prestations externalisées,
- l'éthique professionnelle.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

## LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

Les premiers acteurs du contrôle permanent sont les responsables de services et les opérationnels. La Société de Gestion de Portefeuille a mis en place un dispositif de contrôle des risques immobiliers tout au long du cycle de vie des actifs acquis.

Le RCCI est rattaché au Président afin de garantir l'indépendance de sa mission conformément à l'article 313-3 du RG AMF, pour réaliser un contrôle de deuxième niveau. Il s'agit notamment du respect de la Conformité des activités de Groupama Gan REIM.

Les reportings et audit du Groupe Groupama sont chargés des contrôles périodiques dits de troisième niveau.

## 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, crédit et marché) relatifs aux véhicules d'investissement gérés. Le RCCI assure le suivi et la mise en oeuvre de ces procédures. 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 régulièrement (annuellement pour chaque fonds) pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Cette information est tenue à la disposition des investisseurs, et communiquée à leur demande.

## LES CONVENTIONS

---

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

Aucune convention visée par l'article L.227-10 n'est intervenue au cours de la période écoulée.

### CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A été signée à effet du 23 avril 2015 une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019.

### CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

A été signée à effet du 24 juillet 2015 une convention de gestion locative et technique et de conseil entre la Société de Gestion Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019.

A été signée à effet du 17 février 2016 une convention d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien entre la Société de Gestion Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019.



# 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, le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI), 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).