



DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2017

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**



Groupama
ASSET MANAGEMENT

Groupama
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Catella Valuation Advisors**
184, rue de la Pompe - 75116 Paris
- **Cushman & Wakefield**
18, rue de l'Hôtel de Ville - 92200 Neuilly-sur-Seine

COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **PricewaterhouseCoopers**
63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine

DÉLÉGATAIRE DE LA GESTION FINANCIÈRE

- **Groupama Asset Management**
25, rue de la Ville l'Evêque - 75008 Paris

PROPERTY MANAGER

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

CARACTÉRISTIQUES

Date de création : 23 avril 2015

Forme juridique : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

Visa AMF : 20 février 2015 sous le n° SPI 20150006

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 2017

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable 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 2017 ci-joint.

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

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

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons acquise de votre société 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 4 août 2017

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2017

DATE DE CRÉATION
23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A	PART P
1014,25 €	1016,76 €

PERFORMANCE NETTE DE FRAIS (DIVIDENDES RÉINVESTIS)

+6,6% depuis la création⁽¹⁾

ACTIF NET

62,4 M€

ACTIFS IMMOBILIERS

61,7 M€

ACTIFS FINANCIERS

0,1 M€

LIQUIDITÉ

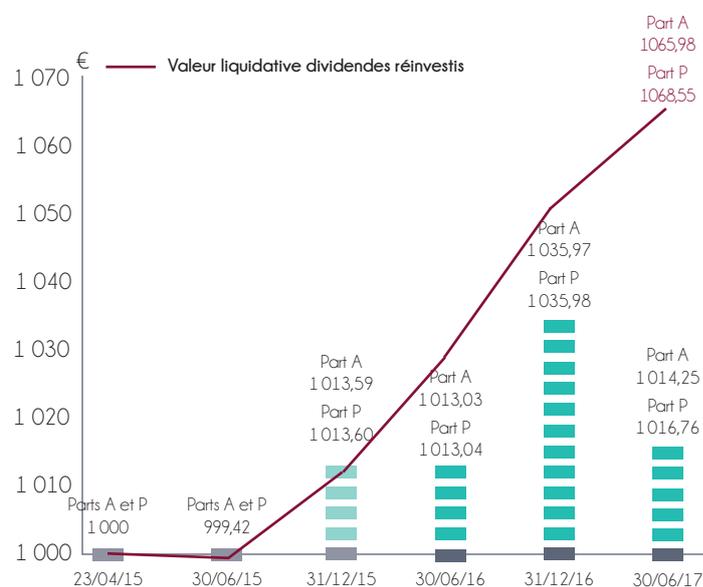
(Y COMPRIS AUTRES ACTIFS/PASSIFS CIRCULANTS)

0,6 M€

ENDETTEMENT BANCAIRE

non utilisé

VALEUR LIQUIDATIVE



Part	Dividendes versés en 2016	Dividendes versés en 2017
Part A FR0012413607	14,15 €	37,48 €
Part P FR0012413631	14,15 €	37,48 €

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 14,15 € par part et de 37,48 € par part respectivement le 31 mai 2016 et le 30 mai 2017. Aucun crédit d'impôt ne peut être constaté sur ces dividendes.

NOMBRE DE PARTS EN CIRCULATION ET VALEUR NETTE D'INVENTAIRE PAR PART

Nom de la part	Code ISIN	Type de part	Actif net par part	Nombre de parts en circulation	Valeur liquidative
Part A	FR0012413607	Distribuable	62 340 741,18 €	61 464,3667	1 014,25 €
Part P	FR0012413631	Distribuable	101 676,03 €	100,0000	1 016,76 €

⁽¹⁾ 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 R214-160 du code monétaire et financier	61 585 545,60 €
(B) Les avoirs bancaires	183 404,38 €
(C) Les autres actifs détenus par l'OPCI	17 424 125,70 €
(D) Le total des actifs détenus par l'OPCI	79 193 075,68 €
(E) Le passif	16 750 658,47 €
(F) La valeur nette d'inventaire	62 442 417,21 €

EXPLICATION DU CONTENU

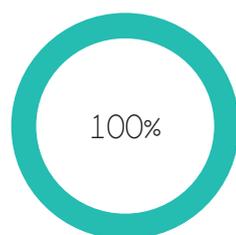
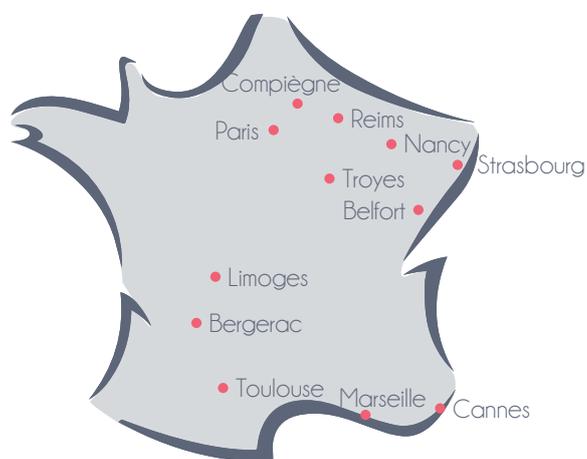
- (A) Les immeubles loués ou offert à la location, les immeubles en cours de construction ou de réhabilitation, les terrains
- (B) Comptes bancaires
- (C) Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier + les créances
- (D)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

PORTEFEUILLE

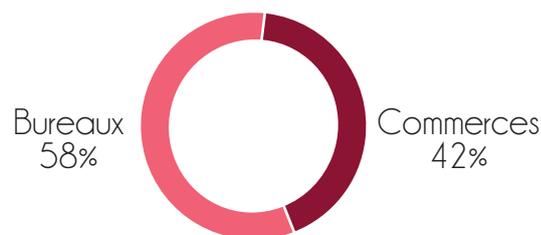
Eléments du portefeuille et ventilation	Acquisitions	Cessions	Montant
Actifs à caractère immobilier			
-immeubles	35 026 726,70 €	-	61 585 545,60 €
-parts de sociétés de personnes	-	-	-
-parts et actions des sociétés	70 000,00 €	-	185 724,21 €
-actions négociés sur un marché réglementé	-	-	-
-OPCI	-	-	-
-autres actifs à caractère immobilier	4 184 275,00 €	-	4 184 737,41 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			
-dépôts	-	-	-
-actions et valeurs assimilées	-	-	-
-obligations et valeurs assimilées	-	-	-
-titres de créances	-	-	-
-OPCVM	37 198 636,71 €	31 315 000,47 €	5 967 673,35 €
-opérations temporaires de titres	-	-	-
-instruments financiers à terme	-	-	-
-opérations de cessions	-	-	-

GROUPAMA GAN PIERRE 1

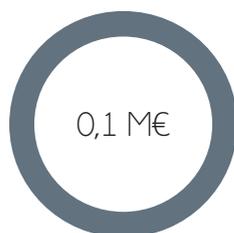
ACTIFS IMMOBILIERS



Taux d'occupation



ACTIFS FINANCIERS



OPCVM obligataire



OPCVM monétaire

Au 30 juin 2017, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** détient 87 379,47 € d'un OPCVM dont l'actif est majoritairement constitué d'obligations diversifiées et 5 880 293,88 € d'un OPCVM monétaire destiné au financement des investissements en cours d'étude.

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS CIRCULANTS



Créances⁽¹⁾



Dettes

Au 30 juin 2017, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** affiche une dette d'exploitation nette de 6 080 220,78 €.

⁽¹⁾ y compris avances en compte courant

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, au 30 juin 2017, à 320 911,38 € HT et représentent 0,51% HT de l'actif net.

Les frais d'exploitation immobilière recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie de l'OPCI et des conditions de marché. Conformément au prospectus, au 30 juin 2017, les charges refacturables aux locataires étant de 131 609,88 €, les frais d'exploitation immobilière supportés par le fonds s'élèvent à 46 729,96 € et représentent 0,07% HT de l'actif net.

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

	1 ^{er} semestre 2016		2 ^{ème} semestre 2016		1 ^{er} semestre 2017	
	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	216 502,15 €	0,69%	269 511,05 €	0,83%	320 911,38 €	0,51%
Frais d'exploitation immobilière	40 660,45 €	0,13%	53 029,05 €	0,16%	46 729,96 €	0,07%
TOTAL DES FRAIS	257 162,60 €	0,82%	322 540,10 €	0,99%	367 641,34 €	0,58%

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.

LES CONVENTIONS

Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce

Il est rappelé que selon les termes de l'article L227-10 du code de commerce repris par l'article 17 des statuts, l'OPCI étant une SASU, elle n'est pas soumise aux formalités visées par ledit article. Aucune convention visée par l'article L227-10 n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

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 2016.

Aux termes de ladite convention, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI et ce dans la limite fixée au prospectus, soit 2,00% TTC maximum de l'actif brut.

Pour information, s'agissant des investissements immobiliers, la Société de Gestion provisionne pour les investissements immobiliers de 1,30% HT du montant de l'investissement hors droits dans le respect de la commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers de 2,40% TTC maximum fixé par le prospectus.



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 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.