

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2020

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1

DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
BANK

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 JLL®

pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre
- **Directeur général**
Jean-François HOUDEAU

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Cushman & Wakefield Valuation**
77, Esplanade du Général de Gaulle - 92800 Puteaux
- **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**
124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

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 :
 • Contrats 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 2020

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 2020 ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité des organes de direction de la SPPICAV sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et portant sur des actifs immobiliers, valorisés dans les conditions et sous les hypothèses décrites dans la note annexée au rapport semestriel. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans le rapport semestriel avec la connaissance que nous avons de la SPPICAV 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 la SPPICAV 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 2020

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Fabrice Bricker

GROUPAMA GAN PIERRE 1

INDICATEURS CLÉS

au 30 juin 2020

DATE DE CRÉATION

23 avril 2015

VALEUR LIQUIDATIVE

PART A 1 040,08 € **PART P** 1 025,97 €

PERFORMANCE 1^{ER} SEMESTRE 2020⁽¹⁾
(DIVIDENDES RÉINVESTIS)

PART A +1,03% **PART P** +1,54%

DIVIDENDE VERSÉ PAR ACTION
(29 MAI 2020)

PART A 6,45 € **PART P** 16,59 €

ACTIFS
(HORS AVANCES EN COMPTE COURANT ET CRÉANCES)

322,0 M€

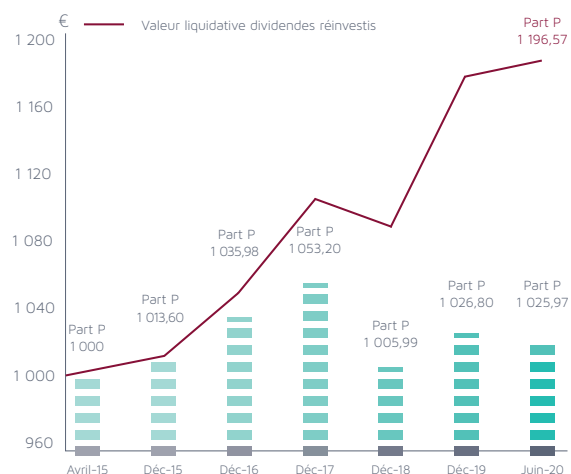
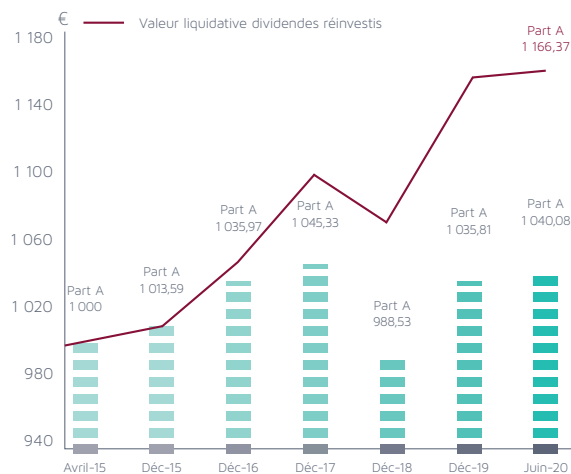
ACTIF NET
326,4 M€

TAUX D'OCCUPATION

99%

ENDETTEMENT
non utilisé

VALEUR LIQUIDATIVE



| Part | Code ISIN | Dividende versé en 2018 | Dividende versé en 2019 | Dividende versé en 2020 |
|------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| A | FR0012413607 | 29,29 € | 30,27 € | 6,45 € |
| P | FR0012413631 | 29,29 € | 60,51 € | 16,59 € |

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a effectué un versement de 29,29 € par part (A et P) le 30 mai 2018 et de 30,27 € par part A et 60,51 € par part P le 24 mai 2019. Le 29 mai 2020, 6,45 € ont été versés pour la part A et 16,59 € pour la part P. Aucun crédit d'impôt n'est attaché à ces dividendes.

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 | 317 233 230,63 € | 305 006,37 | 1 040,08 € |
| P | FR0012413631 | Distribuable | 9 178 009,64 € | 8 945,66 | 1 025,97 € |

⁽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 R.214-81 du code monétaire et financier | 197 434 460,00 € |
| (B) Avoirs bancaires | 1 336 562,43 € |
| (C) Autres actifs détenus | 133 367 329,08 € |
| (D) Total des actifs détenus | 332 138 351,51 € |
| (E) Passif | 5 727 111,24 € |
| (F) Valeur nette d'inventaire | 326 411 240,27 € |

EXPLICATION DU CONTENU

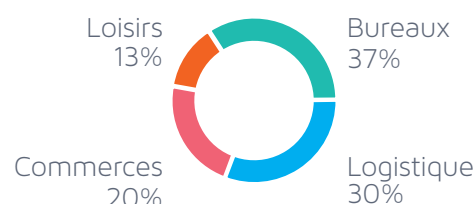
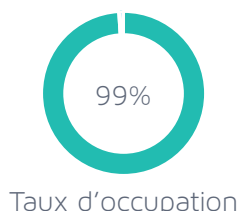
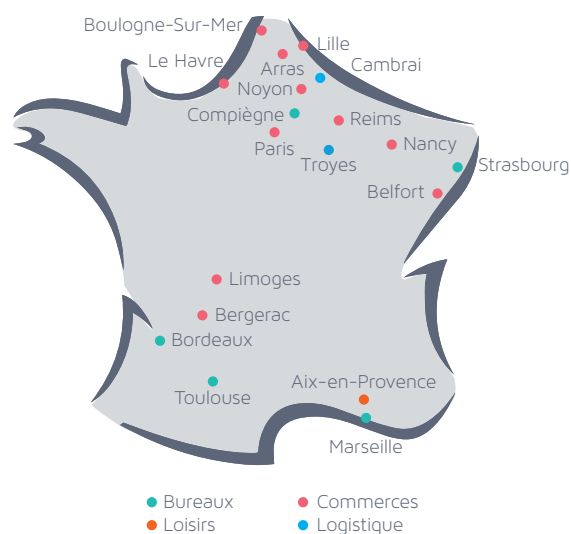
- (A) Immeubles loués ou offerts à la location, immeubles en cours de construction ou de réhabilitation et terrains
- (B) Comptes bancaires
- (C) Parts et actions de sociétés à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers à caractère immobilier et non immobilier et les créances
- (D) Total 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 |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Actifs à caractère immobilier | | | |
| - immeubles | 568 184,06 € | 4 459 020,59 € | 197 434 460,00 € |
| - parts de sociétés de personnes | - | - | - |
| - parts et actions des sociétés | - | - | 1 855 642,18 € |
| - actions négociés sur un marché réglementé | - | - | - |
| - OPC I | - | - | - |
| - autres actifs à caractère immobilier | 753,27 € | - | 10 133 733,33 € |
| Dépôts et instruments financiers non immobiliers | | | |
| - dépôts | - | - | - |
| - actions et valeurs assimilées | - | - | - |
| - obligations et valeurs assimilées | 23 126 457,26 € | - | 23 585 505,82 € |
| - titres de créances | - | - | - |
| - OPCVM | 9 049 998,14 € | 29 866 703,20 € | 87 814 747,47 € |
| - opérations temporaires de titres | - | - | - |
| - instruments financiers à terme | - | - | - |
| - opérations de cessions | - | - | - |

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ACTIFS IMMOBILIERS



DETAIL DU PATRIMOINE

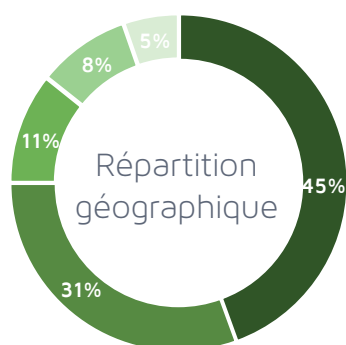
| Typologie | État de l'immeuble | Localisation | 30 juin 2020 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| Bureaux | Construit | Compiègne | 14 500 000.00 € |
| Bureaux | Construit | Strasbourg | 17 100 000.00 € |
| Commerce | Construit | Paris | 2 640 560.00 € |
| Commerce | Construit | Reims | 7 450 000.00 € |
| Bureaux | Construit | Toulouse | 13 840 000.00 € |
| Commerce | Construit | Belfort | 1 590 000.00 € |
| Commerce | Construit | Bergerac | 500 000.00 € |
| Commerce et Habitations | Construit | Limoges | 1 710 000.00 € |
| Commerce | Construit | Nancy | 3 030 000.00 € |
| Commerce | Construit | Nancy | 4 769 000.00 € |
| Loisirs | Construit | Aix-en-Provence | 25 200 000,00 € |
| Logistique | Construit | Troyes | 26 700 000,00 € |
| Bureaux | Construit | Bordeaux | 11 030 000.00 € |
| Bureaux | Construit | Toulouse | 8 190 000.00 € |
| Commerce | Construit | Arras | 1 540 000.00 € |
| Commerce | Construit | Boulogne-sur-Mer | 2 030 000.00 € |
| Commerce | Construit | Le Havre | 5 460 000.00 € |
| Commerce | Construit | Lille | 3 620 000.00 € |
| Commerce | Construit | Noyon | 1 510 000.00 € |
| Commerce | Construit | Reims | 1 180 000.00 € |
| Logistique | Construit | Cambrai | 34 276 000.00 € |
| Bureaux et Commerces | En construction | Bordeaux-Mériadeck | 9 568 900.00 € |
| TOTAL | | | 197 434 460,00 € |

FILIALES ET PARTICIPATIONS (quote-part de détention)

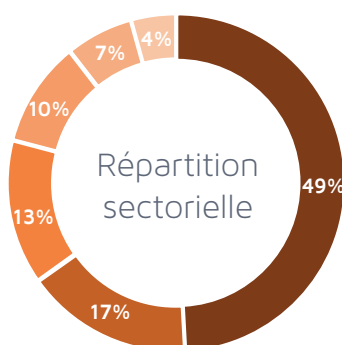
| Libellés | Valeur actuelle des titres en N | Capital | Capitaux propres | Quote-part détenue (en %) |
|--------------------|---------------------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| SCI Oslo Le Castel | 1 855 642,18 € | 70 000,00 € | 189 269,12 | 70,00% |
| TOTAL | 1 855 642,18 € | - | - | - |

GROUPAMA GAN PIERRE 1

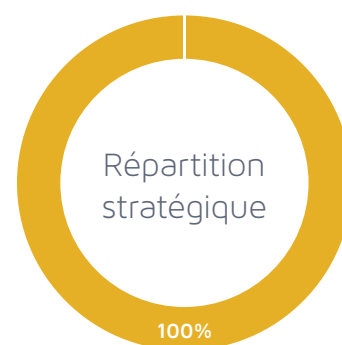
RÉPARTITION DES ACTIFS OBLIGATAIRES



● Zone Euro ● Norvège
● Etats-Unis ● Autres
● Royaume-Uni



● Banque & Assurance ● Energie
● Biens de consommation ● Transport & Communication
● Autres ● Technologie



● Investment Grade

Au 30 juin 2020, les actifs obligataires détenus par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 23,6 M€.

LIQUIDITÉS



OPCVM monétaire



Trésorerie



Autres actifs

Au 30 juin 2020, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 87,8 M€ d'OPCVM monétaires, de 1,3 M€ de trésorerie et de 10,0 M€ d'autres actifs.

| | | | | |
|--------------|-----------|----------------------|------------------------|---------------|
| FR0000989626 | 700,52 | GROUPAMA TRESOR.I | 28 097 593,77 € | 8,61% |
| FR0010213355 | 12 566,41 | GROUPAMA ENTREPRISES | 28 483 908,18 € | 8,73% |
| FR0010582452 | 131,96 | GROUPAMA MONETAI IC | 28 164 501,59 € | 8,63% |
| FR0012599637 | 308,77 | GPA ULTRA SH T BD G | 3 068 743,93 € | 0,94% |
| TOTAL | - | | 87 814 747,47 € | 26,90% |

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 2 600 262,37 € HT et représentent 0,80% 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 391 023,03 €, les frais d'exploitation immobilière supportés par l'OPCI s'établissent à 287 507,04 € et représentent 0,09% 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 | 1 901 603,85 € | 0,67% | 2 415 259,32 € | 0,74% | 2 600 262,37 € | 0,80% |
| Frais d'exploitation immobilière non refacturables | 194 015,38 € | 0,07% | 333 411,42 € | 0,10% | 287 507,04 € | 0,09% |
| TOTAL DES FRAIS | 2 095 619,23 € | 0,74% | 2 748 670,74 € | 0,85% | 2 887 769,41 € | 0,89% |

CONTEXTE COVID-19

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

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 œuvre 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

Il est rappelé que selon les termes de l'article L.227-10 du Code de commerce repris par l'article 17 des statuts, l'OPCI étant une SAS, elle n'est pas soumise aux formalités visées par ledit article. Aucune convention visée par l'article L.227-10 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 2020. 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 la part A et à 0,55% HT de l'actif net de la part P et ce dans la limite fixée au prospectus qui s'établit à 2,00% TTC de l'actif net pour chacune des parts.

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 2020.

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 2020.



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.



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 Nanterre 808 252 506
Siège social : 136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre