

RAPPORT ANNUEL 2016

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER



BILAN 2016 ET PERSPECTIVES 2017

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

"**A**gréé le 20 février 2015 par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et créé le 23 avril 2015, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** clôture, au 31 décembre 2016, son premier exercice de 12 mois sur un bilan positif en phase avec les objectifs fixés.

Les acquisitions, en VEFA, d'immeubles de bureaux à Strasbourg et Toulouse et de commerces à Paris et Reims ont traduit la logique de diversification géographique et sectorielle dans laquelle est inscrite l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** depuis sa création.

L'atteinte de l'objectif principal, qui consiste en la perception de revenus réguliers, est rendue possible par la location des actifs immobiliers à des entreprises dont la solvabilité est démontrée : Bouygues Construction, l'État français, Adidas, Tara Jarmon, Toys'R'Us, Crédit Agricole Immobilier, et par la recherche permanente de la valorisation du capital investi.

Le patrimoine constitué à fin 2016, pour un montant d'environ 54 M€, illustre l'engagement de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** :

- d'investir dans des immeubles neufs, bénéficiant des meilleurs emplacements, et ayant la capacité à générer des revenus pérennes,
- de privilégier la recherche de labels environnementaux et de certifications garantissant l'adéquation des actifs avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique.

Cette approche a permis, le 31 mai 2016, la distribution d'un premier dividende de 14,15 € et une évolution favorable de la valeur liquidative de 3,64% sur l'année, positionnant l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** parmi les OPCIs les plus performants du marché.

Pendant l'année 2017, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** poursuivra ses investissements en commerces et bureaux, à l'image de l'ensemble immobilier Le Castel à Marseille pour lequel une promesse de vente a été signée en octobre 2016, et procédera à sa première acquisition en logistique. Cette stratégie soulignera à nouveau la volonté de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de constituer, gérer et développer un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires cohérents composé d'immeubles de qualité, loués à des enseignes de référence et localisés sur zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé."

SOMMAIRE

1

OPCI GROUPAMA GAN PIERRE 1

Présentation	5
Objectifs & Stratégie	6
Profil de risque	8
Direction & Caractéristiques	9

2

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2016

Contexte de marchés	12
Marchés immobiliers	13

3

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	15
Investissements	16
Patrimoine	20
Résultats & Évènement post-clôture	22

4

ÉTATS FINANCIERS 2016

Comptes annuels	24
Annexe	28

5

DÉONTOLOGIE ET CONTRÔLE INTERNE

Conformité & Dispositifs déontologiques	45
---	----

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	48
Rapport spécial sur les conventions réglementées	49

7

PROJET DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Texte des résolutions	51
-----------------------	----



1

OPCI

GROUPAMA GAN PIERRE 1

1 - PRÉSENTATION

2 - OBJECTIFS &
STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE

4 - DIRECTION &
CARACTÉRISTIQUES

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉ

Groupama Gan Pierre 1 est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) destiné à des investisseurs désireux d'accéder indirectement et pour partie à l'immobilier d'entreprise.

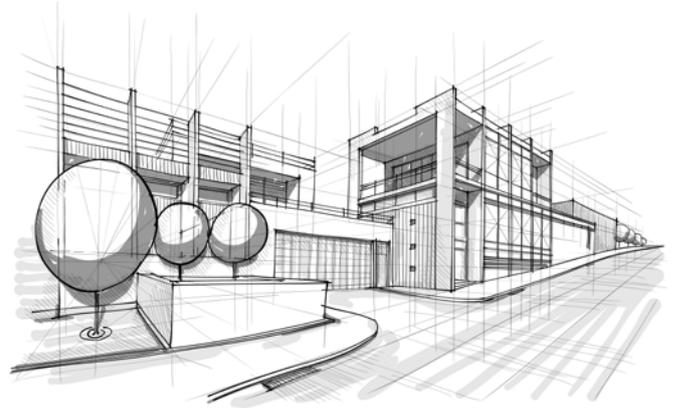


- Dans une logique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, Groupama Gan Pierre 1 vise la constitution et la gestion d'un patrimoine composé d'actifs immobiliers (65%), d'actifs financiers (30%) et de liquidités (5%), avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle, et la perception de revenus réguliers.
- Visant le rendement locatif et la cessibilité des actifs immobiliers détenus, Groupama Gan Pierre 1 se positionne sur des ensembles immobiliers dont la Société de Gestion Groupama Gan REIM juge qu'ils sont loués à des entreprises de qualité, dont la solvabilité est démontrée, et localisés sur des zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé.
- Groupama Gan Pierre 1 s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'exposition sectorielle et géographique.
- Groupama Gan Pierre 1 peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 20% du montant de la valeur des actifs immobiliers.
- Groupama Gan Pierre 1 pourra verser, sous forme de dividendes annuels, les revenus nets issus des loyers qui pourront être encaissés, des plus-values de cessions qui pourront être réalisées et des dividendes qui pourront être perçus par l'OPCI, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste de l'OPCI pour offrir un rendement régulier.
- Groupama Gan Pierre 1 est accessible dans le cadre fiscal avantageux des contrats d'assurance-vie distribués par les partenaires de Groupama Gan REIM ou par l'intermédiaire d'un compte-titres.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnue.

UNE GESTION DÉLÉGUÉE ET TRANSPARENTE

- Les équipes de Groupama Gan REIM fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant aux investisseurs une information trimestrielle relatant la vie de l'OPCI (évolution de la valeur liquidative, investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site www.groupamagan-reim.fr, sur lequel figure l'activité immobilière et financière de Groupama Gan Pierre 1.

www.groupamagan-reim.fr



OBJECTIFS

GROUPAMA GAN PIERRE 1 VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX

- **Accéder**, par l'intermédiaire d'un support adapté, à l'immobilier d'entreprise, en bénéficiant de l'expertise de professionnels spécialistes de l'acquisition et de la gestion d'actifs immobiliers et d'actifs financiers,
- **Détenir** de manière indirecte une partie d'un portefeuille d'actifs immobiliers neufs ou récents identifiés dans leurs marchés,
- **Se constituer**, indirectement et à son rythme, un patrimoine composé d'actifs immobiliers d'entreprise et d'actifs financiers, dans le cadre d'un placement d'épargne de long terme,
- **Diversifier** son patrimoine par la détention d'une partie du capital d'un support investi majoritairement dans plusieurs catégories d'actifs immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs spécialisés disposant de moyens importants : des bureaux, des commerces, des locaux d'activité et des entrepôts/logistique,
- **Préparer** sa retraite et **transmettre** son patrimoine dans le cadre légal et fiscal simplifié de l'assurance-vie,
- **Se procurer**, sous forme de dividendes annuels, des revenus complémentaires potentiels issus de l'exploitation des immeubles et des placements en actifs financiers,
- **Disposer** d'une information régulière sur l'évolution de la valeur liquidative et l'actualité immobilière et financière de l'OPCI,
- **Partager**, avec d'autres épargnants, et contrairement à un investissement individuel direct, les revenus, les frais et les risques attachés à tout investissement immobilier ou financier.

STRATÉGIE

ACTIFS IMMOBILIERS

■ **Des actifs immobiliers principalement d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion Groupama Gan REIM et bénéficiant d'une demande locative forte.

■ **Des immeubles :**

- neufs ou récents ou restructurés,
- construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
- détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.

■ **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :

- capacité des immeubles à générer des revenus pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à une durée longue des baux et à la solvabilité des locataires, pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à une durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
- recherche de labels environnementaux et de certifications (HQE, BBC, BREEAM,...) garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique.

ACTIFS FINANCIERS

Des actifs financiers constitués de valeurs mobilières des secteurs publics ou privés non spéculatives telles que les actions cotées, obligations souveraines ou d'entreprises, détenues directement ou via la détention de parts d'OPCVM et de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA).

LIQUIDITÉS

Des liquidités composées principalement de placements à court terme (dépôts à terme, dépôts à vue, organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, ...).

Bien que les critères de sélection des opportunités d'investissement soient stricts, l'évolution de la valeur et du rendement de Groupama Gan Pierre 1 dépend, notamment, de la conjoncture économique.





AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, Organisme de Placement Collectif Immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement le Prospectus et le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI), documents réglementaires disponibles sur le site www.groupamagan-reim.fr.

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

Certaines photos non contractuelles ne sont pas représentatives des actifs immobiliers détenus par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et ne préjugent pas d'investissements futurs.

Crédits Photos / Images

Pages 12 et 13 : FLATICON - Page 22 : VIEWS



DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan REIM

caceis
BANK



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**



Groupama
ASSET MANAGEMENT

Groupama
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

- **Groupama Gan REIM**
21, boulevard Malesherbes - Immeuble B - 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**
21, boulevard Malesherbes - 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

Eligibilité :

- Contrat d'assurance-vie ou de capitalisation
- Compte-titres

Durée de placement recommandée : 8 ans minimum

L'EXPERTISE DE GROUPAMA GAN REIM AU SERVICE DE VOTRE OPCV

GROUPAMA GAN REIM PROPOSE LA STRUCTURATION ET LE DÉVELOPPEMENT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER POUR LE COMPTE D'UNE CLIENTÈLE D'INVESTISSEURS DIVERSIFIÉE

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en décembre 2014, sous le numéro GP 14000046, qui structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissements en immobilier d'entreprise, en France et dans des métropoles européennes pour la constitution de portefeuilles d'actifs cohérents et répondant aux attentes des investisseurs,
- une gestion active et pérenne, avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers,
- le respect strict des engagements visant à optimiser la visibilité et la liquidité des capitaux investis.

La fonction de Président de l'OPCI est assumée par Groupama Gan REIM, en qualité de Société de Gestion agréée par l'AMF, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les statuts.

Au 31 décembre 2016, les mandats de gestion exercés par Groupama Gan REIM, représentée par Jean-François HOUDEAU en qualité de Directeur général (et représentant permanent de ladite Société de Gestion de Portefeuille), sont rappelés ci-dessous :

EXPERTISES

Structuration

Financement

Investissement

Asset
Management

FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS GÉRÉS

Grand Public :



Institutionnels :





2

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2016

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



Croissance

+1,10 %

La croissance économique française s'est établie à 1,1%, contre 1,2% en 2015, dans un environnement international rendu incertain par le Brexit et les élections américaines et dans un contexte national marqué par des risques d'attentats terroristes.

OAT 10 ans

0,68 %

Le taux de l'OAT à 10 ans (obligation émise par l'Etat français) termine l'année à 0,68%, en baisse de 30 points de base sur un an. L'intervention massive (Quantitative Easing) de la Banque Centrale Européenne (BCE) a continué à produire ses effets sur les taux d'intérêts des pays de l'Union Européenne.

Inflation

+0,20 %

La hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation ont contribué sensiblement à l'inflation qui s'établit à 0,2% en rythme annuel, contre 0,0% en 2015.

MARCHÉS FINANCIERS

La BCE a abaissé ses trois taux directeurs, dont le principal, le taux central, qui constitue le baromètre du crédit en zone euro, celui-ci ayant été ramené de 0,05% à 0,00%, et ayant encouragé une demande de prêts massive et une relance des investissements.

L'indice CAC 40, qui regroupe les 40 capitalisations françaises les plus importantes, a progressé de 4,86%, contre 8,53% en 2015, la contreperformance des secteurs des télécommunications et des services aux collectivités ayant pesé sur l'évolution de l'indice.

Malgré un contexte de taux négatif, le taux du Livret A a été maintenu à 0,75%. La collecte nette annuelle a atteint 1,75 milliard d'euros après deux années de décollecte nette.

Taux BCE

0,00 %

CAC 40

+4,86 %

Livret A

0,75 %

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissement

31 Mds€

31 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise, au-dessus du niveau de 2007 (30,9 milliards d'euros) et proche du record de 2015 (32 milliards d'euros).

Part des investissements réalisés en Île-de-France

75 %

75% des investissements réalisés en immobilier d'entreprise sont concentrés en Île-de-France. La transaction la plus importante (1 milliard d'euros) a été réalisée par le fonds de pension norvégien Norges Bank pour l'acquisition de l'immeuble Vendôme Saint-Honoré à Paris.

Part des Investisseurs nationaux dans le marché intérieur

71 %

Dans un contexte de concurrence exacerbée pour l'acquisition des meilleurs actifs, les investisseurs français ont représenté 71% des volumes investis, suivis par les acteurs anglo-saxons qui représentent 14%.



BUREAUX



18,0 Mds€

Investissement

Le marché français de l'investissement en bureaux s'élève à 18,0 milliards d'euros, en baisse de 6% par rapport à 2015. Les bureaux restent l'actif privilégié par les investisseurs.

3,15%

Rendement prime Paris

Les taux de rendement prime des bureaux ont poursuivi leur compression pour s'établir à 3,15% à Paris QCA, à 4,75% à La Défense, à 4,80% à Lyon et à 6,10% à Marseille.

3,9 Mm²

Demande placée

La demande placée s'est élevée à 2,4 millions de m² en Île-de-France, en progression de 7% par rapport à 2015, et à plus de 1,5 million en régions.

COMMERCES



4,9 Mds€

Investissement

Le marché français de l'investissement en commerces s'élève à 4,9 milliards d'euros, en baisse de 10% par rapport à 2015. L'appétit des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à une pénurie de biens à acquérir.

2,75%

Rendement prime Paris

Les taux de rendement des commerces ont poursuivi leur compression pour s'établir à 2,75% à Paris, et à 4,20% en moyenne pour les centres commerciaux en France.

5,1 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

Le volume des surfaces commerciales autorisées a progressé de 21% par rapport à 2015.

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE



1,7 Md€

Investissement

Le marché français de l'investissement en entrepôts / logistique s'élève à 1,7 milliard d'euros, en baisse de 20% par rapport à 2015, cette tendance devant être relativisée puisque l'année 2015 avait marqué une performance exceptionnelle.

5,50%

Rendement prime IDF

Les taux de rendement prime des entrepôts ont poursuivi leur compression pour s'établir à 5,50% en Île-de-France et à 6,25% en moyenne en régions.

3,2 Mm²

Demande placée

La demande placée s'est élevée à 3,2 millions de m² en France, en progression de 19% par rapport à 2015.

Sources : INSEE, Trésor Public, BCE, CDC, Thomson Reuters, Cushman & Wakefield, IEIF, BNPP RE





3

RAPPORT DE
GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - INVESTISSEMENTS

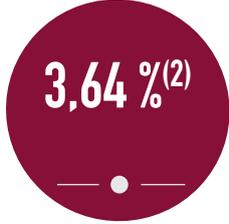
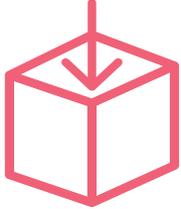
3 - PATRIMOINE

4 - RÉSULTATS &
ÉVÈNEMENT
POST-CLÔTURE

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

STRASBOURG		Investissement ⁽¹⁾ 15,0 M€ Rendement locatif 6,0%		Acquisition, le 4 avril 2016, d'un ensemble immobilier de bureaux de plus de 4 800 m ² , au coeur du quartier d'affaires international de Strasbourg - Wacken
PARIS		Investissement ⁽¹⁾ 2,5 M€ Rendement locatif 3,7%		Acquisition, le 13 avril 2016, rue de Passy, d'un commerce loué à Tara Jarmon
REIMS		Investissement ⁽¹⁾ 7,9 M€ Rendement locatif 7,1%		Acquisition, le 19 avril 2016, sur le pôle commercial régional de Cormontreuil, d'un commerce loué à Toys'R'Us
TOULOUSE		Investissement ⁽¹⁾ 13,0 M€ Rendement locatif 6,1%		Acquisition, le 25 novembre 2016, d'un ensemble immobilier de bureaux de 4 500 m ² au coeur du quartier d'affaires de Toulouse - Borderouge

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION

VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE	DIVIDENDES DISTRIBUÉS
Part A	Part P	 3,64%⁽²⁾	 14,15 €
1 035,97 €	1 035,98 €		
2016		2016	2016

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main.

⁽²⁾ La performance s'établit sur un an à 3,64% (dividendes inclus) et depuis sa création à 5,05% (dividendes inclus). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

BUREAUX – STRASBOURG



"Après une première acquisition à Compiègne en 2015, cet investissement à Strasbourg confirme la logique régionale de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**. Cette démarche se caractérise en outre par une recherche systématique d'emplacements prime, de locataires de référence et de baux long terme."

Alexandre HAMON

Responsable de l'investissement
Groupama Gan REIM



adidas[®]
GROUP

Investissement ⁽¹⁾

15,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,0%

Expertise ⁽²⁾

16,0 M€

Groupama Gan REIM acquiert, à Strasbourg, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, le futur siège social français du Groupe **adidas**.

Situé au cœur du quartier d'affaires international de Strasbourg - Wacken Europe, développé par Linkcity (Bouygues Construction) et loué au Groupe **adidas** sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années, l'actif, qui sera livré début 2018, disposera des certificats HQE « Excellent » et BREEAM « Very Good » et du label « BEPOS » (Bâtiment à Energie POSitive).

Cet investissement de près de **15 M€** pour une superficie de 4 800 m² traduit la volonté et l'engagement de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur des immeubles neufs, aux rendements locatifs sécurisés, bénéficiant d'un emplacement « prime » et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ La double expertise au 31 décembre 2016, réalisée par Catella Valuation et Cushman & Wakefield, fait ressortir une valeur vénale de 16,0 M€ acte en main.



COMMERCE – PARIS



"L'acquisition de cette boutique située au cœur du 16^{ème} arrondissement de Paris permet à l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de s'engager sur un actif de qualité et localisé sur un emplacement commercial exceptionnel. Loué à l'enseigne Tara Jarmon, l'actif répond à la volonté de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de contracter avec des locataires de référence assurant un rendement régulier et sécurisé."

Victor PINTO

Responsable de la gestion de portefeuilles
Groupama Gan REIM



TARA JARMON

PARIS

Investissement ⁽¹⁾

2,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

3,7%

Expertise ⁽²⁾

2,6 M€

Groupama Gan REIM acquiert, rue de Passy à Paris 16^{ème}, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, un commerce loué à **Tara Jarmon**.

Situé sur l'artère commerçante de la rue de Passy, au cœur du 16^{ème} arrondissement de Paris, l'actif, loué à l'enseigne de prêt-à-porter féminin **Tara Jarmon**, bénéficie d'une exposition commerciale exceptionnelle.

Cet investissement de près de **2,5 M€** traduit la volonté et l'engagement de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur des actifs de qualité, loués à des enseignes de référence et localisés sur des emplacements « prime ».

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ La double expertise au 31 décembre 2016, réalisée par Catella Valuation et Cushman & Wakefield, fait ressortir une valeur vénale de 2,6 M€ acte en main.

COMMERCE – REIMS



"Situé sur la zone commerciale de Cormontreuil, principal pôle commercial de la région Champagne-Ardenne et de l'agglomération rémoise, et loué à Toys'R'Us, leader mondial du jouet, l'actif, répond aux exigences fixées par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 en matière de rentabilité, de localisation et de labellisation."

Soufiane TENOURI

Gérant OPC/OPPCI
Groupama Gan REIM



Investissement ⁽¹⁾

7,9M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

7,1%

Expertise ⁽²⁾

8,0M€

Groupama Gan REIM acquiert, à Reims, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, un commerce loué à **Toys'R'Us**, leader mondial du jouet.

Situé sur la zone commerciale de Cormontreuil, principal pôle commercial de la région Champagne-Ardenne, développé par le Groupe Frey en 2010 et loué à **Toys'R'Us**, l'actif bénéficie de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) et de la labellisation THPE (Très Haute Performance Énergétique).

Cet investissement de près de **8 M€** pour une superficie de 3 400 m² traduit la volonté et l'engagement de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur des actifs récents, de qualité, loués à des enseignes de référence et localisés sur des emplacements « prime ».

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ La double expertise au 31 décembre 2016, réalisée par Catella Valuation et Cushman & Wakefield, fait ressortir une valeur vénale de 8,0 M€ acte en main.



BUREAUX – TOULOUSE



"Après l'acquisition de bureaux à Compiègne et Strasbourg et de commerces à Paris et Reims, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** poursuit ses investissements dans la logique de diversification géographique et sectorielle qui prévaut depuis sa création mi-2015. Groupama Gan REIM prouve à nouveau sa capacité à identifier des opportunités d'investissement créatrices de valeur pérenne et responsable".

Jean-François HOUDEAU

Directeur général
Groupama Gan REIM



Investissement ⁽¹⁾

13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,1%

Expertise ⁽²⁾

13,0 M€

Groupama Gan REIM acquiert, à Toulouse, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, le futur siège social de **Crédit Agricole Immobilier**.

Situé au cœur du quartier d'affaires de Toulouse - Borderouge, développé par le Groupe GA et loué à **Crédit Agricole Immobilier** sur la base d'un bail d'une durée ferme de 6 années, l'actif, qui sera livré en avril 2017, disposera de la certification HQE « Excellent ».

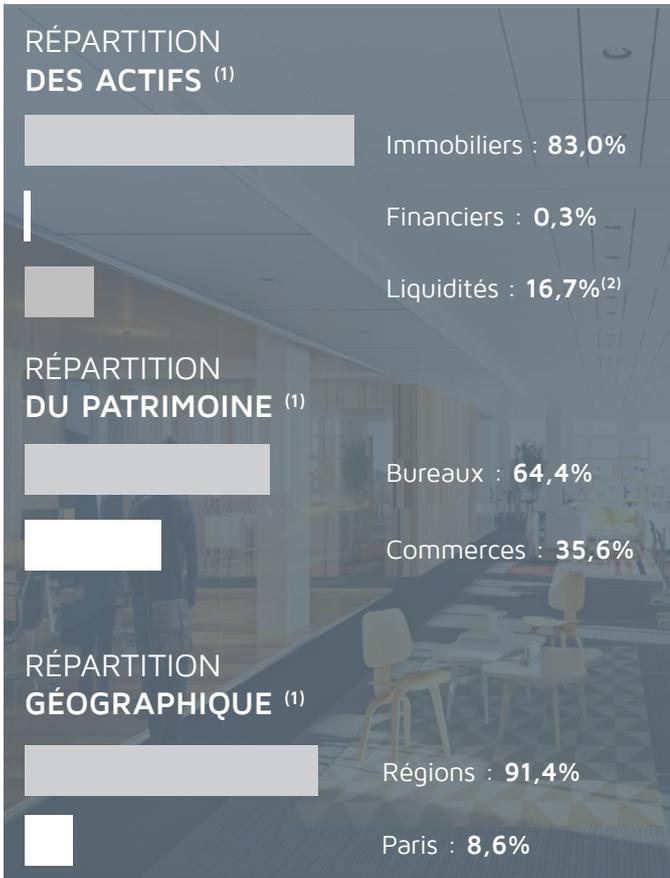
Cet investissement de près de **13 M€** pour une superficie de 4 500 m² traduit la volonté et l'engagement de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur des immeubles neufs, loués à des enseignes prestigieuses sur la base de baux long terme, bénéficiant d'un emplacement « prime » et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et le montant de l'investissement acte en main.

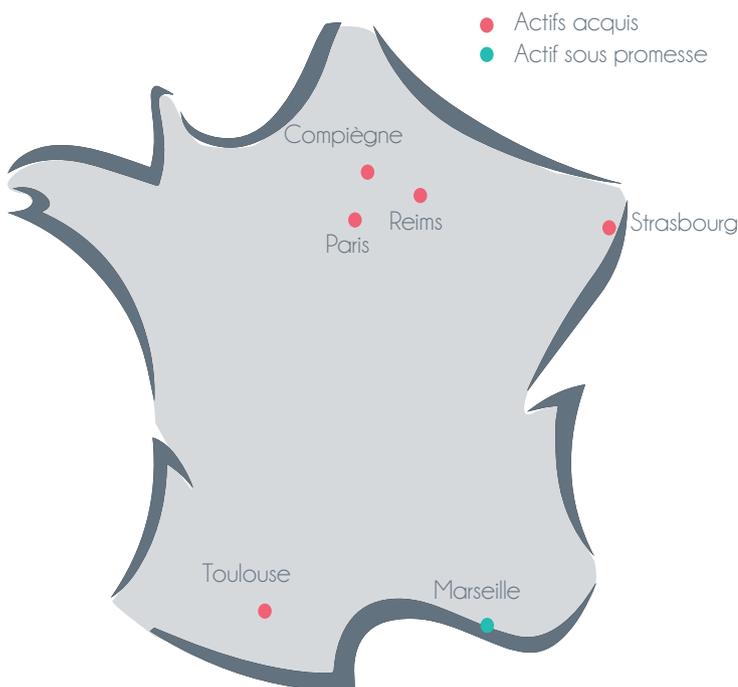
⁽²⁾ La double expertise au 31 décembre 2016, réalisée par Catella Valuation et Cushman & Wakefield, fait ressortir une valeur vénale de 13,0 M€ acte en main.



INDICATEURS CLÉS

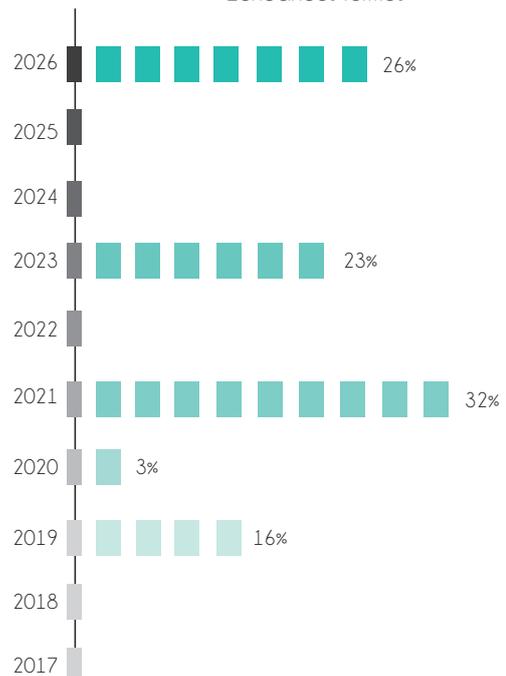


LOCALISATION



BAUX

Echéances fermes



⁽¹⁾ Intégrant les ensembles immobiliers de bureaux, situés à Strasbourg et Toulouse, en cours de construction

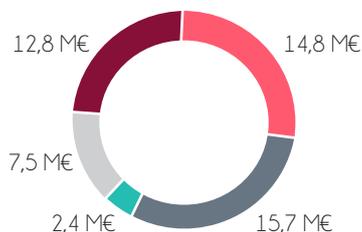
⁽²⁾ Y compris créances

⁽³⁾ Association française des Sociétés de Placement Immobilier



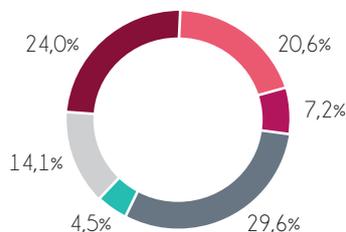
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition géographique



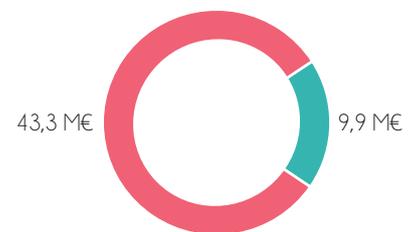
- Compiègne
- Strasbourg - en cours de construction
- Paris
- Reims
- Toulouse - en cours de construction

Répartition par locataire



- Bouygues Construction
- Etat français
- Adidas
- Tara Jarmon
- ToysRUs
- Crédit Agricole Immobilier

Répartition par nature d'actif



- Bureaux
- Commerces

Les graphiques ci-dessus présentent la répartition du patrimoine par valeur vénale. Les valeurs vénales des immeubles locatifs intègrent les valeurs vénales à terminaison des actifs en développement situés à Strasbourg et Toulouse. La valeur vénale des immeubles, exprimée hors droits et hors frais, résulte des expertises réalisées par Catella Valuation et Cushman & Wakefield en pondérant, selon les spécificités de l'immeuble et du marché, des valeurs obtenues par :

- la méthode par comparaison directe (comparaison de l'actif expertisé avec des transactions récentes comparables),
- la méthode par capitalisation (application d'un taux de capitalisation au revenu brut),
- la méthode par "Discounted Cash Flow" (actualisation des flux de trésorerie prévisionnels sur un horizon donné).

ACTIFS FINANCIERS



Au 31 décembre 2016, Groupama Gan Pierre 1 détient 0,1 M€ de parts d'un OPCVM dont l'actif est constitué majoritairement d'obligations diversifiées.

LIQUIDITÉS



Trésorerie



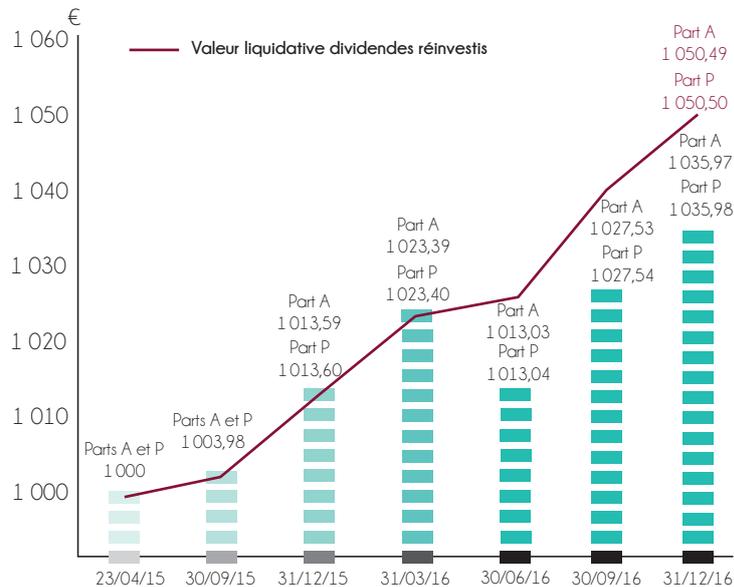
Créances



Dettes

Au 31 décembre 2016, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 dispose d'une trésorerie de 3 698 919,89 M€ (dépôts à vue) et affiche une créance d'exploitation nette de 892 813,32 €.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



La Valeur Liquidative s'établit, au 31 décembre 2016, à 1 035,97 € par action (part A distribuée au sein de contrats d'assurances-vie).

L'OPCI Groupama Gan Pierre 1 enregistre un résultat 2016 positif de 1,17 million d'euros majoritairement composé des loyers perçus. Ce résultat, complété par les plus-values recelées par les actifs de Paris et de Reims, permet à l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 d'afficher une progression annuelle de sa Valeur Liquidative de 3,64%. Les plus-values attachés aux actifs correspondent à la différence entre les prix d'acquisitions et les valeurs vénale des immeubles calculées par les deux experts indépendants.

INVESTISSEMENT

ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX – MARSEILLE



"L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** poursuit sa stratégie d'investissement vertueuse avec l'acquisition d'un immeuble emblématique de la ville de Marseille, situé au cœur du quartier d'affaires Euroméditerranée. Actuellement sous promesse de vente, l'acquisition de l'actif est prévue pour le second trimestre 2017. L'ensemble immobilier de bureaux de plus de 2 800 m², qui sera restructuré par le groupe Eiffage et livré en 2018, disposera de la certification HQE Renovation".

Miguel GOMES

Gérant OPPCI/SCPI
Groupama Gan REIM



⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.



4

ÉTATS FINANCIERS 2016

1 - COMPTES ANNUELS

2 - ANNEXE

BILAN

ACTIF

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Actifs à caractère immobilier	27 796 120,05 €	14 800 000,00 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	27 795 829,60 €	14 800 000,00 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ⁽¹⁾	290,45 €	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	89 383,32 €	90 879,30 €
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	89 383,32 €	90 879,30 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	70 137,64 €	-
Autres créances	1 821 191,86 €	73 646,94 €
Dépôts à vue	3 698 919,89 €	6 417 634,25 €
TOTAL DE L'ACTIF	33 475 752,76 €	21 382 160,49 €

⁽¹⁾ Y compris les avances en compte courant, les dépôts et les cautions versés

BILAN

PASSIF

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Capitaux propres (= actif net)	32 291 738,40 €	20 275 021,13 €
Capital	31 123 333,51 €	19 991 875,84 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾	160,25 €	-
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	1 168 244,64 €	283 145,29 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	1 184 014,36 €	1 107 139,36 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	185 498,18 €	-
Autres dettes d'exploitation	998 516,18 €	1 107 139,36 €
TOTAL DU PASSIF	33 475 752,76 €	21 382 160,49 €

⁽¹⁾ Y compris les comptes de régularisation

COMPTE DE RÉSULTAT (1/2)

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	1 964 675,12 €	603 226,78 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	1,07 €	0,39 €
TOTAL I	1 964 676,19 €	603 227,17 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	450 476,76 €	121 566,26 €
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
TOTAL II	450 476,76 €	121 566,26 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	1 514 199,43 €	481 660,91 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	29 249,39 €	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	29 249,39 €	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	8,76 €
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	8,76 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	29 249,39 €	-8,76 €



COMPTE DE RÉSULTAT (2/2)

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	485 932,50 €	198 506,86 €
Autres charges (VII)	80,70 €	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 057 435,62 €	283 145,29 €
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	-	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 057 435,62 €	283 145,29 €
Comptes de régularisation (X)	110 809 ,02 €	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 168 244,64 €	283 145,29 €

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité qui s'appliquent sont les suivants :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts courus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus à détailler par catégories d'actifs, si nécessaire.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est l'euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

1.1 - ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Ces évaluations sont comparées à celles arrêtées par les deux évaluateurs de l'OPCI. La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles l'OPCI détient une participation directe ou indirecte

L'OPCI désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Cette évaluation fait l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second évaluateur immobilier qui procède pour cela à au moins quatre mises à jour par exercice de la valeur de l'actif à trois mois d'intervalle maximum. Il est organisé une rotation des évaluateurs immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de l'OPCI correspond à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles l'OPCI détient une participation

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les évaluateurs immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

À chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de l'OPCI correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par les évaluateurs immobiliers.

c) Immeubles en cours de construction

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

d) Modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA et payables à terme

Dans la mesure où le plan comptable des OPCIs ne précise pas les traitements idoines à appliquer aux acquisitions de type VEFA, les règles spécifiques sur ce sujet, définies dans le plan comptable général, sont retenues. Dans celui-ci, il est indiqué expressément qu'une distinction doit être faite entre le patrimoine juridique essentiellement fondé sur le transfert de propriété, et le patrimoine comptable et qu'en matière de comptabilisation des immobilisations à l'actif, ce n'est pas le critère de propriété qui est essentiel mais celui de contrôle. Aussi, le transfert de contrôle (sous l'angle des risques et des avantages) est une étape sensible dans les processus de vente de type VEFA. Si la propriété est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de la construction du bien, en revanche, le transfert des risques n'intervient qu'au stade de la livraison. Le vendeur conserve en effet la qualité de Maître d'ouvrage jusqu'à cette date. Ainsi, au cours de la construction, les risques pèsent sur le seul vendeur. C'est pourquoi, l'ensemble immobilier situé à Toulouse et acquis en VEFA a fait l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan pour la totalité des engagements immobiliers donnés et reçus. Le montant de l'Engagement Hors Bilan sera décaissé et immobilisé par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 à la livraison de l'ensemble immobilier.

1.2 - ACTIFS FINANCIERS

Modalités d'affectation de la commission de souscription

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la Société de Gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables (TCN) et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

2 – ENDETTEMENT

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

3 – MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

4 – LES COMMISSIONS

4.1 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION NON ACQUISES À L'OPCI

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPCI sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation, ainsi que leur rétrocession.

4.2 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ACQUISES À L'OPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

5 – DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

6 – PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources. Au cours de l'exercice, aucune provision pour risque n'a été comptabilisée.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	2016	2015
Actif net en début d'exercice	20 275 021,13 €	-
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	12 648 890,25 €	20 342 667,91 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-1 247 051,93 €	-350 689,65 €
- Différence d'estimation exercice N	-1 597 741,58 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	350 689,65 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	-1 495,98 €	-102,42 €
- Différence d'estimation exercice N	-1 598,40 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	102,42 €	-
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	441 060,69 €	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	1 057 435,62 €	283 145,29 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ⁽¹⁾	-	-
- sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	-
Autres éléments	-	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	32 291 738,40 €	20 275 021,13 €

⁽¹⁾ Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS

Ventilation par nature	31 décembre 2015	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2016
Terrains nus	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	14 800 000,00 €	-	14 242 881,53 €	-1 247 051,93 €	27 795 829,60 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	14 800 000,00 €	-	14 242 881,53 €	-1 247 051,93 €	27 795 829,60 €

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS, CONSTRUITS OU ACQUIS ET DROITS RÉELS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Typologie	État de l'immeuble	Localisation	31 décembre 2016
Bureaux	Construit	Compiègne	14 800 000,00 €
Bureaux	Livraison prévue en décembre 2017	Strasbourg	3 095 829,60 €
Commerces	Construit	Paris	2 400 000,00 €
Commerces	Construit	Reims	7 500 000,00 €
Bureaux	Livraison prévue en mai 2017	Toulouse	0,00 €
TOTAL			27 795 829,60 €

Au 31 décembre 2016, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 ne détient pas d'actifs d'habitation, de locaux d'activités et d'entrepôts. Les actifs immobiliers détenus par l'OPCI sont situés uniquement en France.

L'immeuble de Toulouse, actuellement en cours de construction, a été acquis en VEFA, et fait l'objet d'une comptabilisation selon les règles et méthodes comptables figurant au point 1.1.d de l'annexe.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS⁽¹⁾

Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
9,00	GROUP.CRED.EUR.CT OD	89 383,32 €	EUR	0,28%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

31 décembre 2016 31 décembre 2015

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires

Créances locataires	70 137,64 €	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
TOTAL	70 137,64 €	-

Décomposition des postes du bilan - Autres créances

Opérations de change à terme de devises	-	-
Achat de devises à terme	-	-
Contrepartie des vente à terme de devises	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	1 061 562,02 €	64 709,60 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	755 121,07 €	6 215,35 €
Charges constatées d'avance	-	2 721,99 €
Charges récupérables à refacturer	4 508,77 €	-
TOTAL	1 821 191,86 €	73 646,94 €

⁽¹⁾ Autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementé

CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	11 167,3667	11 999 999,98 €	1 214 570,55 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	11 167,3667	11 999 999,98 €	1 214 570,55 €

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Capital	31 123 333,51 €	19 991 875,84 €
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	160,25 €	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	1 057 435,62 €	283 145,29 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	110 809,02 €	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	32 291 738,40 €	20 275 021,13 €

TABLEAU DES RÉSULTATS ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part A		
Actif net	32 188 140,08 €	20 173 660,74 €
Nombre de parts en circulation	31 070,3667	19 903,00
Valeur liquidative unitaire	1 035,97 €	1 013,59 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part P		
Actif net	103 598,32 €	101 360,39 €
Nombre de parts en circulation	100,00	100,00
Valeur liquidative unitaire	1 035,98 €	1 013,60 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-

DETTES

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	185 498,18 €	-
Opérations de change à terme de devises	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
Autres dettes d'exploitation	998 516,18 €	1 107 139,36 €
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	441 048,01 €	17 175,71 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	557 468,17 €	1 089 963,65 €
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL	1 184 014,36 €	1 107 139,36 €

⁽¹⁾ Y compris acomptes

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (1/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits immobiliers		
Loyers	1 620 310,77 €	515 693,56 €
Charges facturées	344 364,35 €	87 533,22 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	1 964 675,12 €	603 226,78 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Dividendes SAS / SCPI	-	-
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	-	-

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (2/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Charges immobilières (1/2)		
Charges ayant leur contrepartie en produits	356 787,26 €	9 187,52 €
Charges d'entretien courant	14 969,25 €	-
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-2 407,90 €	2 407,90 €
Redevance de crédit-bail	-	-

31 décembre 2016 31 décembre 2015

Charges immobilières (2/2)

Autres charges	81 128,15 €	109 970,84 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Taxes diverses	-	250,00 €
- Honoraires de l'administrateur de biens	81 128,15 €	25 784,66 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	-	-
- Primes d'assurance	-	-
- Impôts fonciers non récupérés	-	-
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	-	-
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	-	-
- Charges sur sinistres	-	-
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	83 936,18 €
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	-	-
TOTAL	450 476,76 €	121 566,26 €

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. L'OPCI supporte les frais mentionnés ci-dessus, à l'exception des frais refacturés aux locataires et des frais immobilisables. Conformément au prospectus, au 31 décembre 2016, les charges refacturables aux locataires étant de 356 787,26 €, les charges liées à l'activité immobilière supportées par le fonds s'élèvent à 93 689,50 € et représentent 0,29% HT de l'actif net au 31 décembre 2016, soit 0,32% HT de l'actif net moyen sur l'exercice 2016.

Pour information, le taux de frais d'exploitation maximum indiqué dans le prospectus de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 est de 2,00% TTC de l'actif net moyen sur 3 exercices glissants.

PRODUITS ET CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (3/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts des avances en comptes courant	-	-
Autres produits	1,07 €	0,39 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	1,07 €	0,39 €
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts sur emprunts immobiliers	-	-
Charges sur emprunts immobiliers	-	-
TOTAL	-	-

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	26 375,51 €	-
Produits sur instruments financiers non immobiliers	2 873,88 €	-
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	2 873,88 €	-
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL	29 249,39 €	-

31 décembre
2016

31 décembre
2015

Charges sur opérations financières

Charges sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	-	8,76 €
Autres charges financières	80,70 €	-
TOTAL	80,70 €	8,76 €

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

31 décembre
2016

31 décembre
2015

Autres produits

Arrondi de TVA	-	-
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	-	-
TOTAL	-	-

Autres charges

Frais bancaires	-	-
Pénalités et amendes fiscales	-	-
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	-	-
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-	-
TOTAL	-	-

FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net. Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPCI. L'ensemble des frais de gestion et de fonctionnement représente au maximum 2,00% TTC de l'actif net conformément au prospectus. Ils couvrent, outre la rémunération de la Société de Gestion, les frais de gestion et de fonctionnement récurrents supportés par l'OPCI, notamment : les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du gestionnaire comptable et administratif et des évaluateurs immobiliers.

Ces frais s'élèvent à 485 932,50 € HT et représentent 1,50% HT de l'actif net au 31 décembre 2016, soit 1,64% HT de l'actif net moyen sur l'exercice 2016.

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Frais de gestion et de fonctionnement		
Commission de la Société de Gestion	439 931,65 €	159 936,53 €
Commission administrative	10 801,54 €	10 915,84 €
Commission du dépositaire	9 944,03 €	11 134,36 €
Honoraires du commissaire aux comptes	10 000,02 €	7 000,01 €
Honoraires des experts immobiliers	18 820,00 €	3 425,00 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	70,84 €	94,40 €
Taxe professionnelle	579,52 €	-
Organic	-	-
Autres frais	784,90 €	1 000,72 €
ASPIM	-5 000,00 €	5 000,00 €
Frais d'acte et d'avocat	-	-
Commission du distributeur	-	-
Frais de tenue des Assemblées	-	-
Frais divers	-	-
Droits d'enregistrement et timbres	-	-
Taxes sur les salaires	-	-
Honoraires de l'expert comptable	-	-
Honoraires de l'Administrateur de biens	-	-
TOTAL	485 932,50 €	198 506,86 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'immeuble de Strasbourg, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 s'est engagé à payer 15 479 148,00 € TTC auprès du vendeur, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, selon un échéancier défini dans l'acte notarial d'acquisition signé le 11 mars 2016. Au 31 décembre 2016, un montant de 3 714 995,52 € a été payé au vendeur.

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'immeuble de Toulouse, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 s'est engagé à payer 15 300 000,00 € TTC auprès du vendeur, GA Construction, selon un échéancier défini dans l'acte notarial d'acquisition signé le 25 novembre 2016. Au 31 décembre 2016, aucun décaissement n'a été réalisé.

Les engagements donnés s'établissent donc à 27 064 152,48 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Résultat net	1 057 435,62 €	283 145,29 €
Régularisation du résultat net	110 809,02 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1 168 244,64 €	283 145,29 €
Report des résultats nets	160,25 €	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	160,25 €	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 168 404,89 €	283 145,29 €
Distribution	-	283 042,51 €
Report des résultats nets antérieurs	-	160,25 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	283 202,76 €

⁽¹⁾ Au sens de l'article L-214.69 du Code monétaire et financier

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part A		
Résultat net	1 164 496,67 €	281 729,77 €
Régularisation du résultat net	110 809,02 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1 275 305,69 €	281 729,77 €
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	1 275 305,69 €	281 729,77 €
Distribution	-	281 729,77 €
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	281 729,77 €

⁽¹⁾ Au sens de l'article L-214.69 du Code monétaire et financier

AFFECTATION DU RÉSULTAT (3/3)

	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part P		
Résultat net	3 747,97 €	1 415,52 €
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-	-
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	3 747,97 €	1 415,52 €
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	3 747,97 €	1 415,52 €
Distribution	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	1 415,52 €

L'affectation du résultat sera décidée par l'assemblée générale des associés.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2016, les informations ci-dessous ne sont pas applicables à l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 :

- évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé,
- contrats de crédit-bail,
- autres actifs à caractère immobilier,
- évolution des dépréciations,
- ventilation des emprunts par maturité résiduelle,
- ventilation des emprunts par nature d'actifs,
- emprunts à taux fixe,
- détail des provisions pour risque,
- les frais de gestion variables,
- résultat sur cession d'actifs.

⁽¹⁾ Au sens de l'article L.214-69 du Code monétaire et financier



5

DÉONTOLOGIE
ET CONTRÔLE INTERNE

CONFORMITÉ & DISPOSITIFS
DÉONTOLOGIQUES

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 RCI (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.

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.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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



6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR LES
COMPTES ANNUELS

2 - RAPPORT SPÉCIAL
SUR LES CONVENTIONS
RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société GROUPAMA GAN PIERRE 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1- OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 1.1.d de l'annexe concernant les modalités de comptabilisation des immeubles acquis en VEFA et payables à terme.

2 – JUSTIFICATION DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

La note « Actifs Immobiliers » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues pour la valorisation des actifs immobiliers :

- les immeubles détenus par l'OPCI sont évalués à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion, et conformément à la réglementation applicable aux OPCIs, ils font l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces méthodes d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 – VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2016

AUX ASSOCIÉS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 9 mai 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

7

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du Rapport de Gestion sur l'activité et les comptes de l'exercice de la Société arrêtés au 31 décembre 2016, et avoir pris connaissance du Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

- **approuve** ces rapports ainsi que l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le Bilan, le Compte de Résultat et l'Annexe, arrêtés au 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,
- **constate**, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé,
- **approuve** sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable de 1 168 244,64 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Associé unique, constate l'existence d'un bénéfice de 1 168 244,64 € (y compris comptes de régularisation). Les sommes à affecter, compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016 : 1 168 244,64 €,
- report à nouveau antérieur : 160,25 €,
- compte de régularisation du RAN : 0,00 €.

L'Associé unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter les sommes distribuables comme suit :

- report à nouveau : 139,55 €,
- dividende : 1 168 265,34 € soit un dividende unitaire de 37,48 € par action A et 37,48 € par action P.

Il est rappelé le montant du dividende versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015, premier exercice social : Exercice 2015 : 14,15 € par action A et 14,15 € par action P, soit un montant global de 283 042,45 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du code de commerce, constate qu'aucune convention entrant dans le champ d'application dudit article n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte, à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.



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, 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.