

RAPPORT ANNUEL 2017

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER



BILAN 2017 ET PERSPECTIVES 2018

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

Disposant d'un patrimoine immobilier d'une qualité exceptionnelle et intégralement occupé par des locataires de référence sur la base de baux à long terme, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, créé en avril 2015, affiche, pour 2017, une performance de 4,64% qui le positionne parmi les OPCIs les plus dynamiques du marché.

Avec une collecte annuelle volontairement maîtrisée d'environ 160 M€, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a réalisé en 2017 des acquisitions d'actifs immobiliers particulièrement structurantes et complémentaires :

- en juin, pour 12,0 M€, un ensemble immobilier de bureaux à Marseille loué à Aix-Marseille Université,
- en juin également, pour 16,9 M€, un portefeuille de six commerces situés à Belfort, Bergerac, Cannes, Limoges et Nancy et loués principalement aux enseignes du groupe Etam,
- en juillet, pour 24,3 M€, une plateforme logistique à proximité de Troyes louée à l'État Français,
- en décembre, pour 25,4 M€, l'Hôtel de Caumont à Aix-en-Provence, centre d'art loué à Culturespaces.

Convaincu de la réalité du phénomène de métropolisation, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a renforcé ses positions au cœur des marchés régionaux français en sélectionnant les meilleurs emplacements et avec l'objectif de disposer d'une véritable diversification géographique et sectorielle.

Parallèlement, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a entamé la constitution de son portefeuille d'actifs financiers devant représenter environ 1/3 du montant de l'actif. C'est ainsi qu'une enveloppe d'environ 60 M€ a été consacrée à l'acquisition d'actions de foncières cotées françaises et allemandes strictement sélectionnées au regard de leurs performances industrielles et financières et dont les sous-jacents immobiliers (centres commerciaux, immeubles de bureaux parisiens, immeubles d'habitation, hôtels, ...) constituent des axes de diversification complémentaires.

Au-delà de l'appréciation de la valeur liquidative, les investissements réalisés ont permis aux actionnaires de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de percevoir en mai 2017 un dividende de 37,48 € par part, en progression sensible par rapport à 2016.

Pour 2018, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** prévoit de poursuivre ses acquisitions en bureaux, en commerces et en logistique, dans la logique de constitution et de gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires performants, cohérents et référents. C'est ainsi qu'en mars 2018, au cœur du secteur historique et sauvegardé de la ville de Bordeaux, un immeuble néoclassique en pierre de taille de près de 2 300 m² bénéficiant d'une exposition commerciale privilégiée a été acquis pour plus de 11 M€."

I**GROUPAMA GAN PIERRE 1**

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

II**CONJONCTURE ET MARCHÉS 2017**

Contexte de marchés	12
Marchés immobiliers	13

III**RAPPORT DE GESTION**

Investissements	15
Patrimoine	16
Résultats & Évènement post-clôture	21

IV**ÉTATS FINANCIERS 2017**

Bilan	25
Compte de résultat	27
Annexes	29

V**CONFORMITÉ ET DÉONTOLOGIE**

Contrôle interne & Conventions	44
--------------------------------	----

VI**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Rapport sur les comptes annuels	47
Rapport spécial sur les conventions réglementées	49

VII**PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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



1

GROUPAMA GAN PIERRE 1

1 - PRÉSENTATION
2 - OBJECTIFS &
STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE
4 - DIRECTION &
CARACTÉRISTIQUES

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT 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% maximum), d'actifs financiers (30% minimum) et de liquidités (5% minimum), 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 pouvoir 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 :**
 - idéalement 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,
 - 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'Organismes de Placements Collectif en Valeurs Mobilières (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, ...).





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 OPC I COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

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

B

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

C

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

D

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

DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
BANK



pwc



SOCIÉTÉ DE GESTION

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS IMMOBILIERS

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

PROPERTY MANAGER

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

CARACTÉRISTIQUES

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

Date de création : 23 avril 2015

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

Fréquence de la valeur de la part : Bimensuelle

Codes ISIN :

• Part A (assurance-vie) - FR0012413607

• Part P (compte-titres) - FR0012413631

Souscription minimum :

• Souscription initiale avec un minimum de 25 parts pour la part A

• Souscription initiale avec un minimum de 25 parts pour la part P

Éligibilité :

• Contrat d'assurance-vie ou de capitalisation

• Compte-titres

Durée de placement recommandée : 8 ans minimum



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

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.

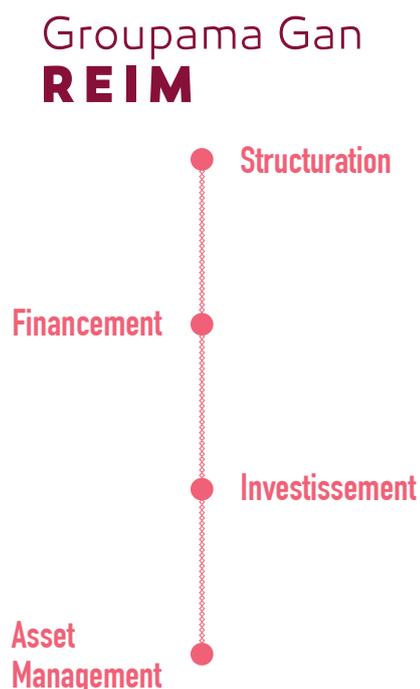
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- l'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissement 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 2017, 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



FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

Grand Public :



Institutionnels :





II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2017

1 - CONTEXTE DE
MARCHÉS

2 - MARCHÉS
IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



Croissance

+1,90%

La croissance économique française s'établit à 1,90%, contre 1,10% en 2016, dans un environnement international qui paraissait incertain et qui s'est finalement révélé stable et dynamique.

OAT 10 ans

0,79%

Fin 2017, le taux de l'OAT à 10 ans (obligation émise par l'État français) s'établit à 0,79%, en hausse de seulement 10 points de base sur un an, l'intervention de la Banque Centrale Européenne (BCE) ayant donc continué à produire ses effets modérateurs sur les taux d'intérêts des pays de l'Union Européenne.

Inflation

+1,00%

L'augmentation des prix de l'énergie, en ce compris la fiscalité sur les carburants, et la hausse des prix des transports et des services de santé ont contribué à une progression de l'inflation entre 2016 (0,2%) et 2017 (1,0%).

MARCHÉS FINANCIERS

La BCE a maintenu son taux central, principal baromètre du crédit dans la zone euro, à 0,00%, malgré une anticipation des opérateurs pour un relèvement progressif qui n'est donc pas intervenu.

Taux BCE

0,00%

L'indice CAC 40 enregistre une progression annuelle historique de 9,26%, contre 4,86% en 2016. Le secteur du luxe, notamment Kering et LVMH, affiche les performances les plus remarquables, suivi par les secteurs de l'aéronautique et des nouvelles technologies.

CAC 40

+9,26%

Dans un contexte de taux réel négatif, le maintien du taux du Livret A à 0,75% a eu pour effet de doper la collecte annuelle à 10,24 milliards d'euros, à comparer à 1,75 milliard d'euros en 2016.

Livret A

0,75%

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissement

26 Mds€

Les investissements en immobilier d'entreprise en France s'inscrivent en recul d'environ 16% (31 milliards d'euros en 2016), dans un marché caractérisé par l'érosion générale des taux de rendement.

Part des investissements réalisés en Île-de-France

80%

La région Île-de-France concentre très largement les investissements réalisés en immobilier d'entreprise malgré l'accentuation du phénomène de métropolisation.

Part des investisseurs nationaux dans le marché intérieur

62%

L'attrait du marché français pour les investisseurs étrangers se confirme puisque leur part progresse de près de 10 points, engendrant une baisse mécanique de la part des investisseurs nationaux (71% en 2016 à 62% en 2017).

Sources : INSEE, Banque de France, BCE, CDC, AFP, Cushman & Wakefield



BUREAUX



19,0 Mds€

Investissement

Le marché immobilier français de l'investissement en bureaux s'inscrit en hausse d'environ 5,5% par rapport à 2016 (18 milliards d'euros).

3,00%

Rendement prime

Le rendement prime des bureaux a poursuivi sa baisse pour s'établir à 3,00% à Paris QCA, à 3,90% à Lyon, à 5,10% à Bordeaux et à 5,20% à Marseille.

2,6 Mm²

Demande placée

La demande placée en Île-de-France s'inscrit en progression de 8,3% par rapport à 2016 (2,4 millions de m²).

COMMERCES



3,7 Mds€

Investissement

Le marché immobilier français de l'investissement en commerces enregistre une nouvelle baisse de 30%.

2,25%

Rendement prime

Le rendement prime des commerces a poursuivi sa compression pour s'établir à 2,25% à Paris (2,75% en 2016), et à 4,25% en moyenne pour les centres commerciaux en France (4,20% en 2016).

5,5 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

Le volume total des surfaces commerciales autorisées en France enregistre une nouvelle hausse (5,5%) après une année 2016 en progression de 21%.

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE



3,4 Mds€

Investissement

L'investissement en logistique en France affiche un record historique avec un volume qui a doublé par rapport à 2016.

5,00%

Rendement prime

Le rendement prime des actifs de logistique a enregistré une nouvelle érosion de 50 points de base par rapport à 2016.

3,6 Mm²

Demande placée

La demande placée en France progresse de plus de 12% (3,2 millions de m² en 2016).



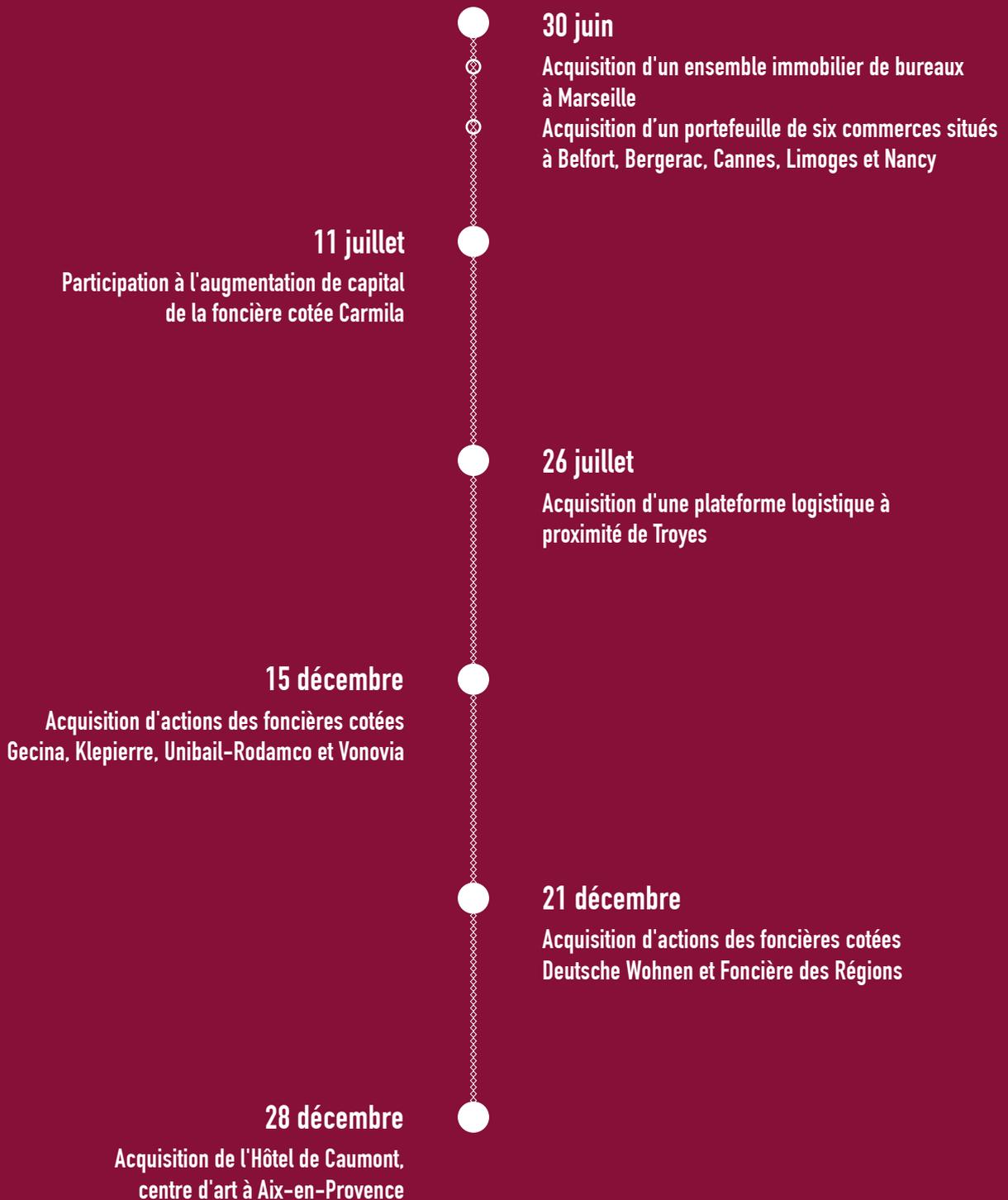


RAPPORT DE GESTION

1 - INVESTISSEMENTS
2 - PATRIMOINE

3 - RÉSULTATS &
ÉVÈNEMENT
POST-CLÔTURE

1 INVESTISSEMENTS



59,2 M€

INVESTIS EN ACTIFS FINANCIERS

78,6 M€

INVESTIS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Après une restructuration complète conduite entre 2013 et 2015 et loué à **Culturespaces** sur la base d'un bail d'une durée ferme de 18 ans, cet hôtel particulier du XVIII^{ème} siècle classé monument historique propose, depuis 2015, un programme unique d'expositions d'œuvres d'art (Canaletto, Turner, Sisley, Botero, Picasso,...) et constitue le lieu culturel principal de la ville d'Aix-en-Provence.

Cette acquisition de **25,4 M€** permet à l'**OPCI Groupama Gan Pierre 1** de compléter son patrimoine immobilier caractérisé par des immeubles de très grande qualité, neufs ou rénovés / restructurés, loués à des enseignes de référence sur la base d'engagements locatifs fermes de très longues durées, et situés sur les meilleurs emplacements.



Investissement ⁽¹⁾

25,4 M€

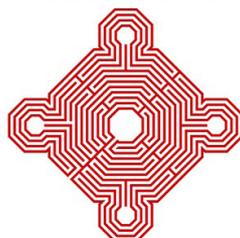
Rendement locatif ⁽¹⁾

4,0%

Durée du bail

18 ans

MONUMENT



HISTORIQUE

⁽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.



COMPIÈGNE



Investissement ⁽¹⁾
15,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
7,7%



STRASBOURG

adidas®
 GROUP

Investissement ⁽¹⁾
15,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,0%



PARIS

TARA JARMON
 PARIS

Investissement ⁽¹⁾
2,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
3,7%



REIMS

TOYS R US®

Investissement ⁽¹⁾
7,9 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
7,1%

⁽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.



TOULOUSE



Investissement ⁽¹⁾
13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,1 %



PORTEFEUILLE

Etam UN DEUX TROIS

BCBGMAXAZRIA *celio**

Investissement ⁽¹⁾
16,9 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,8 %



MARSEILLE



Investissement ⁽¹⁾
12,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,9 %



TROYES



Investissement ⁽¹⁾
24,3 M€

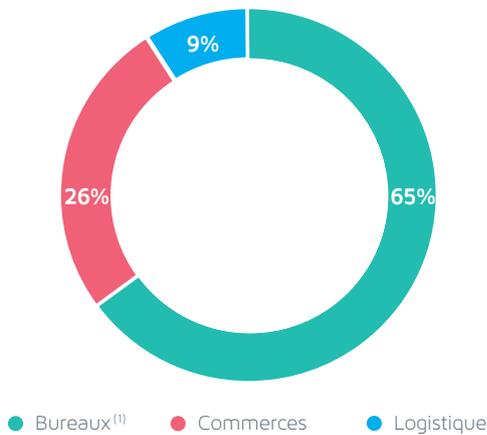
Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2 %

⁽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.

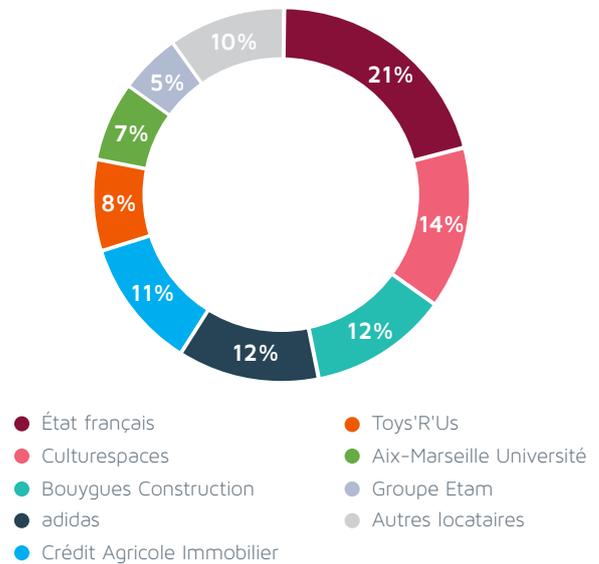


ACTIFS IMMOBILIERS

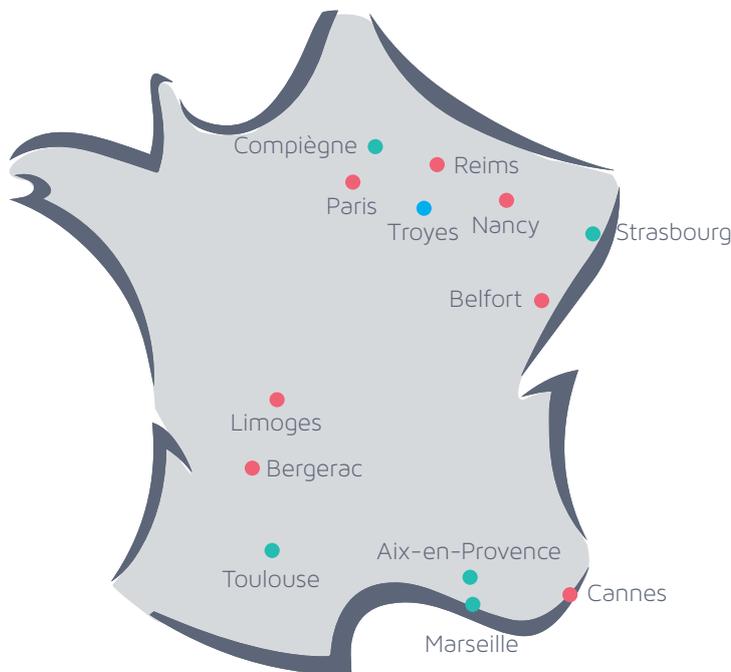
Répartition par nature d'actif



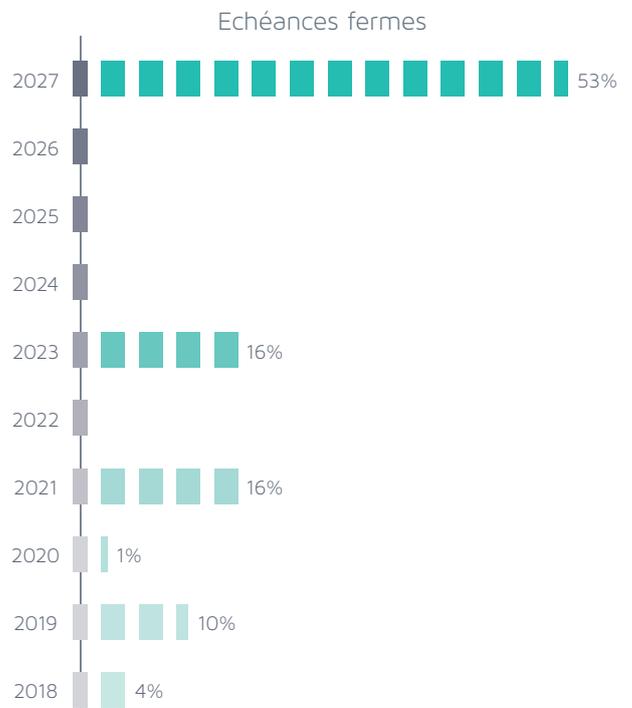
Répartition par locataire



Localisation



Baux



⁽¹⁾ L'actif immobilier situé à Aix-en-Provence est assimilé à un actif de bureaux

CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

Bureaux STRASBOURG



Bureaux MARSEILLE



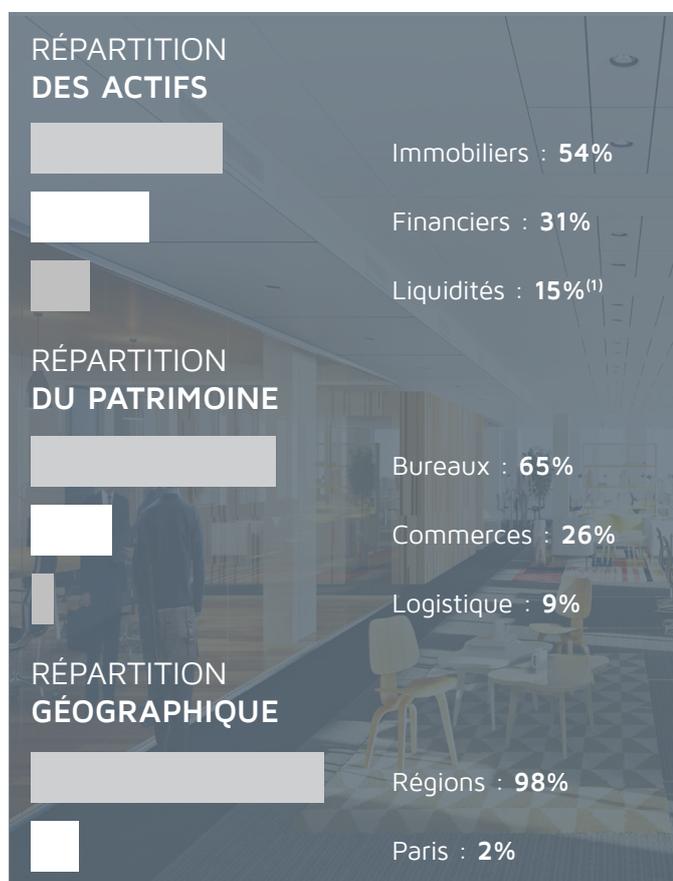
Logistique TROYES



⁽¹⁾ Les dates de livraison indiquées ci-dessus relatives aux immeubles de Marseille et Troyes sont fournies à titre indicatif.



INDICATEURS CLÉS



PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2017

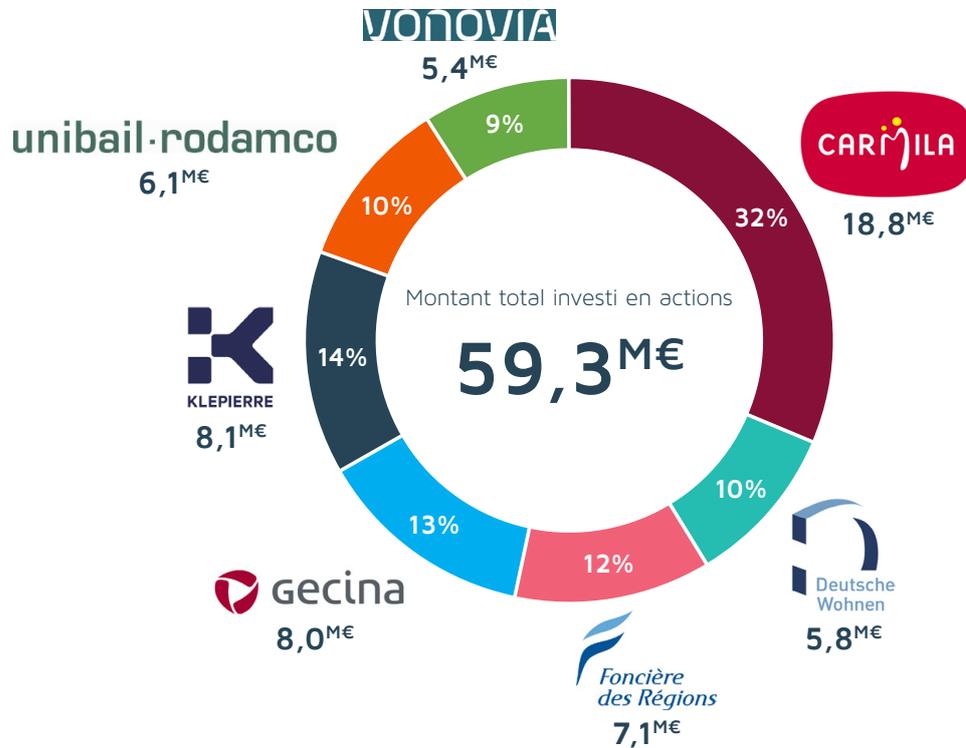
VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE ⁽³⁾		DIVIDENDES DISTRIBUÉS
Part A	Part P	Part A	Part P	37,48 € / Action
1 045,33 €	1 053,20 €	4,64%	5,42%	

⁽¹⁾ Y compris créances

⁽²⁾ Hors comptes de régularisation

⁽³⁾ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

ACTIFS FINANCIERS



Répartition par foncière cotée

Au 31 décembre 2017, **Groupama Gan Pierre 1** détient un portefeuille d'actions des foncières cotées Carmila, Deutsche Wohnen, Foncière des Régions, Gecina, Klepierre, Unibail-Rodamco et Vonovia, pour un montant global de 59,3 M€.

AUTRES ACTIFS



OPCVM
monétaire



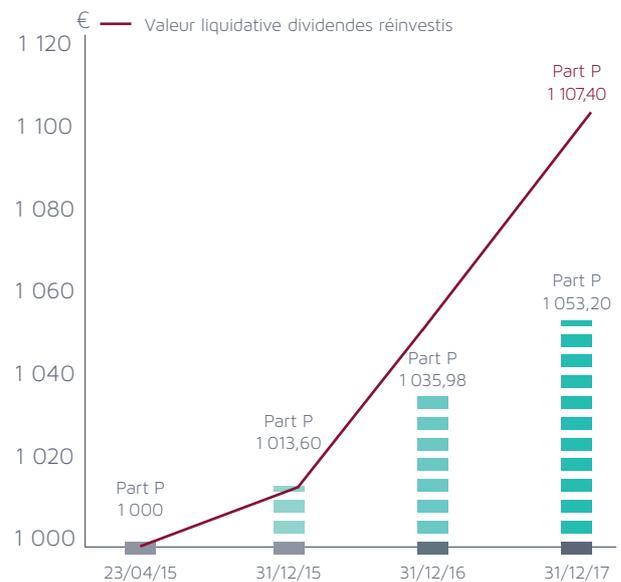
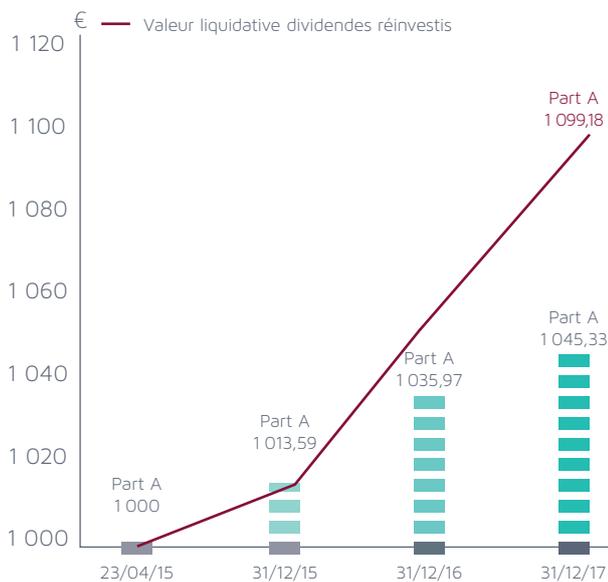
Trésorerie



Créances
d'exploitation

Au 31 décembre 2017, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 18,9 M€ d'un OPCVM monétaire, de 1,5 M€ de trésorerie (dépôts à vue) et de 8,2 M€ de créances d'exploitation principalement composées de TVA à récupérer auprès de l'État français.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

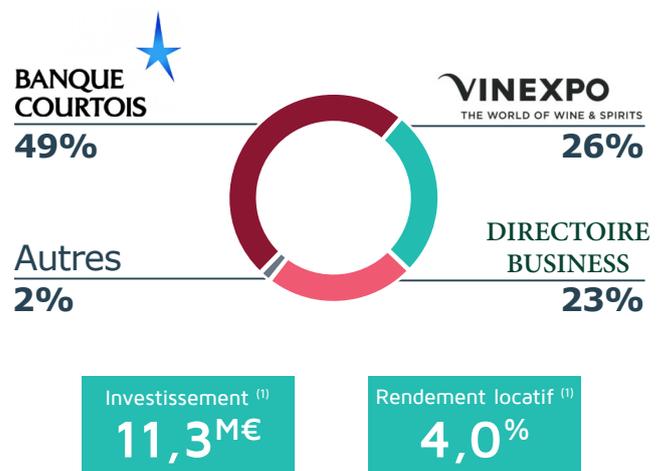


Au 31 décembre 2017, la valeur liquidative s'établit à 1 045,33 € par action pour la part A (distribuée au sein de contrats d'assurances-vie) et à 1 053,20 € par action pour la part P (distribuée via des comptes-titres). La performance de la valeur liquidative, portée par un résultat net positif de 5,3 millions d'euros et une progression de la valeur des actifs immobiliers et financiers, s'établit à 4,64% sur l'année.

Groupama Gan Pierre 1 enregistre un résultat net 2017 positif de 5,3 millions d'euros, issu des loyers perçus (2,3 M€), minoré par les charges facturées relatives aux actifs détenus (449 K€) et complété par les plus et moins-values latentes enregistrées sur les actifs immobiliers et financiers.

ÉVÈNEMENT POST-CLÔTURE

ENSEMBLE IMMOBILIER DE BUREAUX – BORDEAUX



⁽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.



IV

ÉTATS FINANCIERS 2017

1 - BILAN
2 - COMPTE DE
RÉSULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	164 853 093,76 €	27 796 120,05 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	101 178 325,50 €	27 795 829,60 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	149 936,71 €	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	59 328 793,75 €	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	4 196 037,80 €	290,45 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	18 895 299,46 €	89 383,32 €
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	18 895 299,46 €	89 383,32 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	17 931,48 €	70 137,64 €
Autres créances	8 180 812,06 €	1 821 191,86 €
Dépôts à vue	1 540 049,56 €	3 698 919,89 €
TOTAL DE L'ACTIF	193 487 186,32 €	33 475 752,76 €

⁽¹⁾ Confère à l'article 113-2. paragraphe 2 du présent règlement

⁽²⁾ Comprend les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés

PASSIF

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Capitaux propres (= actif net)	190 468 182,30 €	32 291 738,40 €
Capital	185 130 938,28 €	31 123 333,51 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾	815,42 €	160,25 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	5 336 428,60 €	1 168 244,64 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	3 019 004,02 €	1 184 014,36 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	295 205,35 €	185 498,18 €
Autres dettes d'exploitation	2 723 798,67 €	998 516,18 €
TOTAL DU PASSIF	193 487 186,32 €	33 475 752,76 €

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	2 782 654,91 €	1 964 675,12 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	591 860,70 €	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	39 714,04 €	1,07 €
TOTAL I	3 414 229,65 €	1 964 676,19 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	597 392,13 €	450 476,76 €
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	597 392,13 €	450 476,76 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	2 816 837,52 €	1 514 199,43 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	241 616,66 €	29 249,39 €
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	241 616,66 €	29 249,39 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 034,58 €	-
Autres charges financières	86,32 €	-
TOTAL IV	2 120,90 €	-
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	239 495,76 €	29 249,39 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	1 191 685,55 €	485 932,50 €
Autres charges (VII)	-	80,70 €
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	1 864 647,73 €	1 057 435,62 €
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	14 440,86 €	-
TOTAL IX	14 440,86 €	-
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	-14 440,86 €	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	1 850 206,87 €	1 057 435,62 €
Comptes de régularisation (X)	3 486 221,73 €	110 809,02 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	5 336 428,60 €	1 168 244,64 €

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par le comité de la réglementation comptable dans son règlement n°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier. Ce règlement fut homologué le 26 décembre 2016 et publié au journal officiel le 28 décembre 2016, pour être mis en application à compter du 1^{er} janvier 2015.

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 exclus.

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-dessus, 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 à chaque valeur liquidative, 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. Par conséquent, les ensembles immobiliers situés à Strasbourg et Châtres, acquis en VEFA, ont fait l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan pour la totalité des engagements immobiliers donnés et non versés aux vendeurs. L'actif de Marseille, détenu indirectement par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, ne fait pas l'objet d'une inscription en Engagement Hors Bilan.

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 TCN 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), représentant 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 souscription 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'acquisition 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 et/ou le montant sont incertains. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événements 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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Actif net en début d'exercice	32 291 738,40 €	20 275 021,13 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	159 870 113,11 €	12 648 890,25 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	30 000,00 €	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-2 058 062,47 €	-1 247 051,93 €
- Différence d'estimation exercice N	-3 655 804,05 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	1 597 741,58 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	1 047,73 €	-1 495,98 €
- Différence d'estimation exercice N	-550,67 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	1 598,40 €	-
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	1 456 861,34 €	441 060,69 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	1 850 206,87 €	1 057 435,62 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ⁽¹⁾	-	-
- sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	-
Autres éléments	-	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	190 468 182,30 €	32 291 738,40 €

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

Ventilation par nature	31 décembre 2016	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2017	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	27 795 829,60 €	-	52 242 653,74 €	-638 483,34 €	79 400 000,00 €	3 626 224,92 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	23 263 522,61 €	-1 485 197,11 €	21 778 325,50 €	1 485 197,11 €
Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	27 795 829,60 €	-	75 506 176,35 €	-2 123 680,45 €	101 178 325,50 €	5 111 422,03 €

⁽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 PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ ET SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

Typologie	État de l'immeuble	Localisation	31 décembre 2017
Bureaux	Construit	Compiègne	14 800 000,00 €
Bureaux	Livraison en février 2018	Strasbourg	12 254 325,50 €
Commerce	Construit	Paris	2 530 000,00 €
Commerce	Construit	Reims	7 500 000,00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 400 000,00 €
Commerce	Construit	Belfort	1 600 000,00 €
Commerce	Construit	Bergerac	490 000,00 €
Commerce	Construit	Cannes	4 300 000,00 €
Commerce et habitations	Construit	Limoges	1 600 000,00 €
Commerce	Construit	Nancy	3 180 000,00 €
Commerce	Construit	Nancy	5 000 000,00 €
Bureaux ⁽¹⁾	Construit	Aix-en-Provence	25 000 000,00 €
Logistique	Livraison prévue en mai 2018	Troyes	9 524 000,00 €
TOTAL			101 178 325,50 €

Au 31 décembre 2017, les actifs immobiliers détenus par Groupama Gan Pierre 1 sont situés uniquement en France.

L'immeuble de Troyes, 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.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Libellés	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Oslo Le Castel	149 936,71 €	70 000,00 €	5 158,87 €	75 158,87 €	70,00 %
TOTAL	149 936,71 €	70 000,00 €	5 158,87 €	75 158,87 €	

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

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Évaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
DE000A0HN5C6	158 000	DEUTSCHE WOHNEN	5 760 680,00 €	EUR	3,02%
DE000A1ML7J1	130 000	VONOVIA SE	5 380 700,00 €	EUR	2,82%
FR0000064578	76 000	FONCIERE DES REGIONS	7 180 480,00 €	EUR	3,77%
FR0000121964	231 000	KLEPIERRE	8 469 615,00 €	EUR	4,45%
FR0000124711	29 000	UNIBAIL RODAMCO SE	6 090 000,00 €	EUR	3,20%
FR0010040865	54 000	GECINA NOMINATIVE	8 310 600,00 €	EUR	4,36%
FR0010828137	781 250	CARMILA	18 136 718,75 €	EUR	9,52%
TOTAL			59 328 793,75 €	EUR	31,15%
FDSROU	1 044,18	Fonds de roulement	1 044,18 €	EUR	0,00%
A0000814	4 184 275	ACC SCI OSLO 12.18	4 194 993,62 €	EUR	2,20%
TOTAL			4 196 037,80 €	EUR	2,20%
FR0000989626	467,97	GROUPAMA TRESOR.I	18 895 299,46 €	EUR	9,92%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Décomposition des postes du bilan - Créances locataires		
Créances locataires	17 931,48 €	70 137,64 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances douteuses	-	-
TOTAL	17 931,48 €	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	8 026 345,44 €	1 061 562,02 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	154 466,62 €	755 121,07 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	-	4 508,77 €
TOTAL	8 180 812,06 €	1 821 191,86 €

⁽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	151 036,00	157 234 285,64 €	5 406 471,56 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	151 036,00	157 234 285,64 €	5 406 471,56 €
		31 décembre 2017	31 décembre 2016
Capital		185 130 938,28 €	31 123 333,51 €
Report des plus-values nettes		-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-	-
Report des résultats nets antérieurs		139,54 €	160,25 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		675,88 €	-
Résultat de l'exercice		1 850 206,87 €	1 057 435,62 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		3 486 221,73 €	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		190 468 182,30 €	32 291 738,40 €

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part A			
Actif net	190 362 862,27 €	32 188 140,08 €	20 173 660,74 €
Nombre de parts en circulation	182 106,37	31 070,37	19 903,00
Valeur liquidative unitaire	1 045,33 €	1 035,97 €	1 013,59 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	37,48 €	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-	-
Part P			
Actif net	105 320,03 €	103 598,32 €	101 360,39 €
Nombre de parts en circulation	100,00	100,00	100,00
Valeur liquidative unitaire	1 053,20 €	1 035,98 €	1 013,60 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	37,48 €	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes

DETTES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	295 205,35 €	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	2 723 798,67 €	998 516,18 €
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-
Etat et autres collectivités	1 041 485,51 €	441 048,01 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	1 639 231,75 €	557 468,17 €
Produits constatés d'avance	43 081,41 €	-
TOTAL	3 019 004,02 €	1 184 014,36 €

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Produits immobiliers		
Loyers	2 333 777,72 €	1 620 310,77 €
Charges facturées	448 877,19 €	344 364,35 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	2 782 654,91 €	1 964 675,12 €

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Dividendes SAS / SCPI	5 923,20 €	-
Dividendes actions	585 937,50 €	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	591 860,70 €	-

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts des avances en comptes courant	10 718,62 €	-
Autres produits	28 995,42 €	1,07 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	39 714,04 €	1,07 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	475 676,15 €	356 787,26 €
Charges d'entretien courant	6 214,36 €	14 969,25 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-	-2 407,90 €
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	115 501,62 €	81 128,15 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Taxes diverses	-	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	112 316,02 €	81 128,15 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	3 185,60 €	-
- 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	-	-
- Autres charges	-	-
Dotation de provision immobilière	-	-
TOTAL	597 392,13 €	450 476,76 €

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

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts sur emprunts immobiliers	-	-
Charges sur emprunts immobiliers	-	-
TOTAL	-	-

Les frais d'exploitation immobilière, qui s'établissent au total à 597 392,13 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 475 676,15 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 121 715,98 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,06% HT de l'actif net et 0,17% HT de l'actif net moyen 2017).

Pour rappel, le taux de frais d'exploitation immobilière maximum, tel que prévu dans le prospectus de l'OPCI, est de 2,00% TTC de l'actif net moyen sur 3 exercices glissants.

PRODUITS ET CHARGES SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	239 008,37 €	26 375,51 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	2 608,29 €	2 873,88 €
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	2 608,29 €	2 873,88 €
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL	241 616,66 €	29 249,39 €

Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	2 034,58 €	-
Autres charges financières	86,32 €	-
TOTAL	2 120,90 €	-

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
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	-	80,70 €
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-	-
TOTAL	-	-

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession au 31/12/2017	Résultat de cession au 31/12/2016
Ventilation par nature				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	14 440,86 €	-14 440,86 €	-
TOTAL	-	14 440,86 €	-14 440,86 €	-

FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Frais de gestion et de fonctionnement		
Commission de la Société de Gestion	1 110 050,66 €	439 931,65 €
Commission administrative	10 304,78 €	10 801,54 €
Commission du dépositaire	10 231,70 €	9 944,03 €
Honoraires du commissaire aux comptes	15 000,06 €	10 000,02 €
Honoraires des experts immobiliers	43 780,00 €	18 820,00 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	71,33 €	70,84 €
Taxe professionnelle	1 583,00 €	579,52 €
Organic	-	-
Autres frais	664,02 €	784,90 €
ASPIM	-	-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	1 191 685,55 €	485 932,50 €

Les frais de gestion et de fonctionnement sont comptabilisés en charges à chaque calcul de valeur liquidative sur la base du montant de l'actif net. Ces frais de gestion et de fonctionnement correspondent à la rémunération de la Société de Gestion et aux honoraires versés à des tiers (Commissaire aux comptes, dépositaire, gestionnaire comptable et administratif et évaluateurs immobiliers). Au 31 décembre 2017, ces frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 1 191 685,55 € HT et représentent 0,63% HT de l'actif net et 1,66% HT de l'actif net moyen 2017.

Pour rappel, le taux de frais de gestion et de fonctionnement maximum, tel que prévu dans le prospectus de l'OPCI, est de 2,00% TTC de l'actif net moyen 2017.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'immeuble de Strasbourg, Groupama Gan Pierre 1 s'était engagé à payer 15 479 148,00 € TTC auprès du vendeur, Linkcity, filiale de Bouygues Construction, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 11 mars 2016. Au 31 décembre 2017, un montant de 14 705 190,60 € a été versé au vendeur.

Enfin, dans le cadre du paiement de la VEFA de la plateforme logistique de Troyes, Groupama Gan Pierre 1 s'était engagé à payer 28 572 000,00 € TTC auprès du vendeur, Concerto Développement, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 26 juillet 2017. Au 31 décembre 2017, un montant de 11 428 800,00 € a été versé au vendeur.

Les engagements donnés s'établissent donc à 17 917 157,40 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Résultat net	1 864 647,73 €	1 057 435,62 €
Régularisation du résultat net	3 498 439,80 €	110 809,02 €
Résultat sur cessions d'actifs	-14 440,86 €	-
Régularisation des cessions d'actifs	-12 218,07 €	-
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)	5 336 428,60 €	1 168 244,64 €
Report des résultats nets	139,54 €	160,25 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	675,88 €	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	815,42 €	160,25 €
Total des sommes à affecter (I + II)	5 337 244,02 €	1 168 404,89 €
Distribution	-	283 042,51 €
Report des résultats nets antérieurs	-	160,25 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	5 337 244,02 €	283 202,76 €

Part A

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Résultat net	1 860 932,73 €	1 053 687,65 €
Régularisation du résultat net	3 498 439,80 €	110 809,02 €
Résultat sur cessions d'actifs	-14 426,17 €	-
Régularisation des cessions d'actifs	-12 218,07 €	-
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)	5 332 728,29 €	1 164 496,67 €
Report des résultats nets	139,05 €	159,72 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	675,88 €	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	814,93 €	159,72 €
Total des sommes à affecter (I + II)	5 333 543,22 €	1 164 656,39 €
Distribution	-	1 164 517,34 €
Report des résultats nets antérieurs	-	139,05 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	5 333 543,22 €	1 164 656,39 €

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Part P		
Résultat net	3 715,00 €	3 747,97 €
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	-14,69 €	-
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)	3 700,31 €	3 747,97 €
Report des résultats nets	0,49 €	0,52 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	0,49 €	0,52 €
Total des sommes à affecter (I + II)	3 700,80 €	3 748,49 €
Distribution	-	3 748,00 €
Report des résultats nets antérieurs	-	0,49 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	3 700,80 €	3 748,49 €

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

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2017, les informations ci-dessous ne sont pas applicables à Groupama Gan Pierre 1 :

- évolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes,
- contrats de crédit-bail,
- 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.

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



V

CONFORMITÉ ET DÉONTOLOGIE

CONTRÔLE INTERNE & CONVENTIONS

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.



LES ACTEURS DU CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de gestion des risques de Groupama Gan REIM vise à identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, crédit et marché) relatifs aux véhicules d'investissement gérés. Le RCCI assure le suivi et la mise en oeuvre de ces procédures. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des "stress-tests de liquidité" et des "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont effectués régulièrement (annuellement pour chaque fonds) pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

LES CONVENTIONS

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

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 SASU, 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 2017.

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 net.



Etam

Etam

VI

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1 - RAPPORT SUR
LES COMPTES
ANNUELS

2 - RAPPORT
SPÉCIAL SUR LES
CONVENTIONS
RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

AUX ASSOCIÉS,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GROUPAMA GAN PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

1 – FONDEMENT DE L'OPINION

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. 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 DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 « règles d'évaluation des actifs – actifs immobiliers » et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par des experts indépendants.

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

3 – VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS À L'ASSOCIÉ UNIQUE

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

4 – RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

5 – RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES 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 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.

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 7 mai 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



VII

PROJET DE RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du Rapport de Gestion sur l'activité et les comptes de l'exercice de la Société arrêtés au 31 décembre 2017, 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 2017, 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 2017 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 5 336 428,60 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, constate l'existence d'un bénéfice de 5 336 428,60 € (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 2017 : 5 336 428,60 €,
- report des résultats antérieurs : 815,42 €.

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

- dividende : 5 336 824,48 €, soit un dividende unitaire de 29,29 € par action A et 29,29 € par action P,
- report à nouveau : 419,54 €.

Il est rappelé le montant des dividendes versés au titre des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016 :

- exercice 2015 : 14,15 € par action A et 14,15 € par action P, soit un montant global de 283 042,45 €.
- exercice 2016 : 37,48 € par action A et 37,48 € par action P, soit un montant global de 1 168 265,34 €.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, 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'Assemblée générale 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.