



RAPPORT ANNUEL 2018

Groupama Gan
REIM

GROUPAMA GAN PIERRE 1
ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER

BILAN 2018 ET PERSPECTIVES 2019

*Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM*

La chute des marchés actions au cours du dernier trimestre 2018, en France (CAC 40 : -13,82%) comme à l'étranger, a engendré une baisse sensible du cours des titres des foncières cotées détenus en actifs financiers par l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**. Ainsi, bien que disposant d'un patrimoine immobilier d'une qualité rare, loué à des enseignes de référence sur la base d'engagements locatifs longs et affichant une performance satisfaisante en capital et en revenus (+6,75%), l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, créé en avril 2015, affiche, pour 2018, une évolution défavorable de sa valeur liquidative de -2,74% (part A) qui est à comparer aux performances 2017 et 2018 qui s'établissaient à +3,64% et +4,64%.

La volatilité à la baisse constatée fin 2018 sur les marchés actions, dans un contexte d'incertitudes économiques et de tensions géopolitiques, a fait place dès le début 2019 à un mouvement inverse permettant à l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** d'afficher à nouveau une progression sensible de sa valeur liquidative traduisant ainsi la qualité des fondamentaux économiques et financiers des foncières cotées sélectionnées.

Suite aux nombreux engagements pris en 2017, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a volontairement limité en 2018 ses acquisitions d'actifs immobiliers :

- en mars, pour 11,3 M€, au cœur du secteur historique et sauvegardé de la ville de Bordeaux, un ensemble immobilier néoclassique en pierre de taille de près de 2 300 m² bénéficiant d'une exposition commerciale exceptionnelle, et
- en décembre, pour 7,4 M€, au cœur du quartier d'affaires de Balma à Toulouse, un immeuble de bureaux de 2 800 m².



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

L'année 2018 a été marquée par la prise en livraison de plusieurs actifs immobiliers acquis en VEFA en 2016 et 2017 :

- le 28 février, l'immeuble situé dans le quartier d'affaires international de Strasbourg Archipel, loué à adidas sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années,
- le 25 juillet, la plateforme logistique située à proximité de Troyes, louée à l'Etat français sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années, et
- le 7 août, l'immeuble Le Castel situé au sein du projet Euroméditerranée de Marseille, loué à Aix-Marseille Université sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Les investissements immobiliers et financiers réalisés ont permis aux actionnaires de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de percevoir en mai 2018 un dividende de 29,29 € par part.

Pour 2019, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** prévoit de poursuivre ses investissements 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 que, mi-avril 2019, une promesse de vente pour un portefeuille de 11 commerces loués à des enseignes nationales et internationales de première qualité a été conclue, l'acquisition définitive de ces actifs pour près de 15,7 M€ devant intervenir au plus tard en juillet 2019.

SOMMAIRE

| | | | | | |
|------------|-------------------------------------|----|------------|--|----|
| I | GROUPAMA GAN PIERRE 1 | | V | CONFORMITÉ ET DÉONTOLOGIE | |
| | Présentation | 6 | | Contrôle interne & Conventions | 45 |
| | Objectifs & Stratégies | 7 | | | |
| | Profil de risque | 9 | | | |
| | Direction & Caractéristiques | 10 | | | |
| II | CONJONCTURE ET MARCHÉS 2018 | | VI | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES | |
| | Contexte de marchés | 13 | | Rapport sur les comptes annuels | 48 |
| | Marchés immobiliers | 14 | | Rapport spécial sur les conventions réglementées | 50 |
| III | RAPPORT DE GESTION | | VII | ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 | |
| | Investissements | 16 | | Ordre du jour | 52 |
| | Patrimoine | 18 | | | |
| | Résultats & événements post-clôture | 22 | | | |
| IV | ÉTATS FINANCIERS 2018 | | | | |
| | Bilan | 26 | | | |
| | Comptes annuels | 28 | | | |
| | Annexes | 30 | | | |



156, rue de Beauvais - Margny-lès-Compiègne

I - 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



2, rue Joseph Hubert - Toulouse

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, ...).



51, rue de Passy - Paris



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 :



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



DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
INVESTOR SERVICES



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.

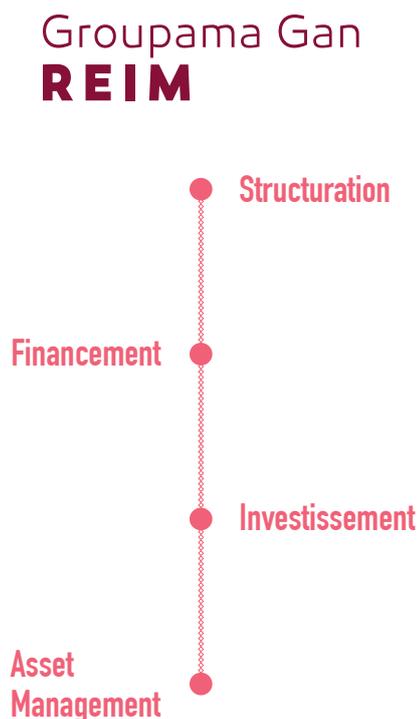
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- 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 2018, 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 :





1, allée des Orcades - Strasbourg

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2018

-
- 1 - CONTEXTE DE MARCHÉS
 - 2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Croissance

+1,60%

+2,30% en 2017

Inflation

+1,80%

+1,00% en 2017

OAT 10 ans

0,71%

0,79% en 2017

MARCHÉS FINANCIERS

CAC 40

-10,95%

+9,26% en 2017

Livret A

0,75%inchangé
depuis 2017

Taux BCE

0,00%inchangé
depuis 2017

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissements
réalisés
en France**32 Mds€**

26 Mds€ en 2017

investissements
réalisés
en Ile-de-France**27 Mds€**

19 Mds€ en 2017

Investissements
réalisés
en Régions**5 Mds€**

7 Mds€ en 2017

BUREAUX

23,0Mds€

Investissements

+21 % par rapport à 2017

3,00%

Rendement prime

3,00% à Paris QCA, 3,85% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,70% à Marseille

2,5Mm²

Demande placée

-3,8% par rapport à 2017

COMMERCES

4,6Mds€

Investissements

+24% par rapport à 2017

2,50%

Rendement prime

2,50% à Paris et à 3,75% en moyenne pour les centres commerciaux en France

4,2Mm²

Surfaces commerciales autorisées

-24% par rapport à 2017

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

3,0Mds€

Investissements

-18% par rapport à 2017

4,50%

Rendement prime

-0,50% par rapport à 2017

3,0Mm²

Demande placée

-17 % par rapport à 2017

Sources : BNPPRE, Cushman & Wakefield, Procos





Hôtel de Caumont - 3, rue Joseph Cabassol - Aix-en-Provence

III - RAPPORT DE GESTION

1 - INVESTISSEMENTS
2 - PATRIMOINE

3 - RÉSULTATS &
ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

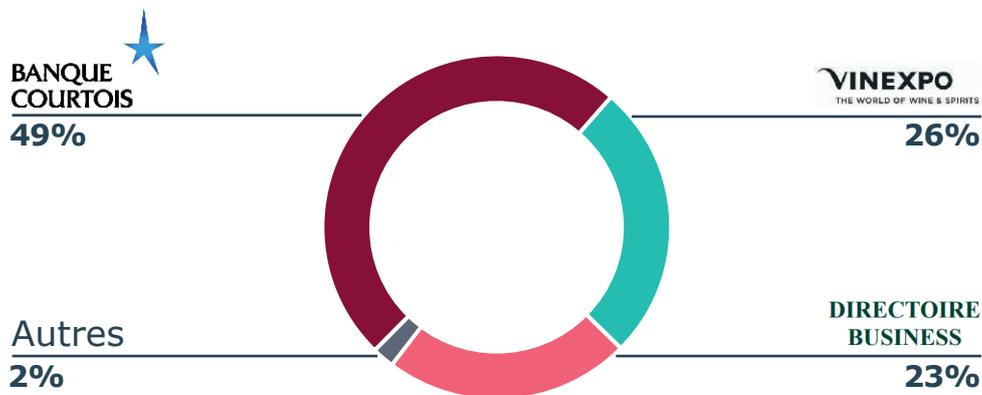


Place de la Comédie - Bordeaux

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, a acquis un ensemble immobilier de bureaux situé Place de la Comédie à Bordeaux.

Au coeur du secteur historique et sauvegardé de la ville de Bordeaux, cet immeuble néoclassique en pierre de taille de près de 2 300 m² dessiné par l'architecte Pierre Ferret bénéficie d'une exposition commerciale exceptionnelle.

Occupé par quatre locataires historiques, cet investissement de plus de 11,3 M€ permet à l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de compléter son patrimoine immobilier caractérisé par des immeubles remarquables, loués à des enseignes de référence sur la base d'engagements locatifs de longues durées et situés sur les meilleurs emplacements.



Investissement ⁽¹⁾

11,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

4,0%

⁽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.

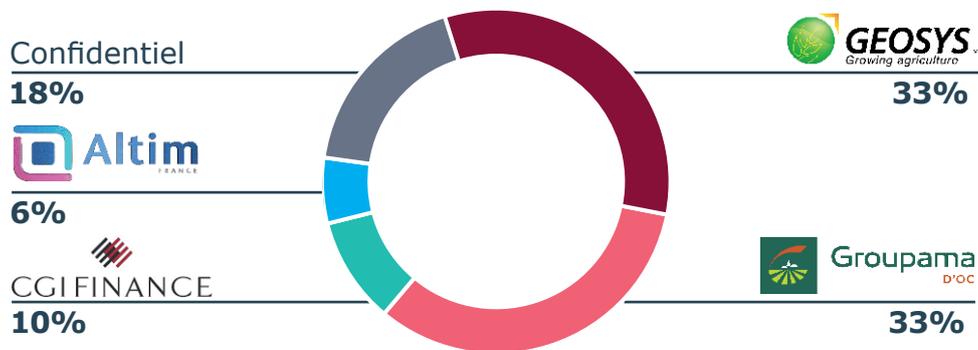


TOULOUSE

2, rue Joseph Hubert - Toulouse

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, a acquis à Toulouse un ensemble immobilier de bureaux de près de 2 800 m². Situé au coeur du quartier d'affaires de Balma, développé par GA Smart Building et loué à quatre locataires sur la base de baux d'une durée ferme de six années, l'actif dispose de la certification HQE «Excellent».

Cet investissement de près de 7,4 M€ permet à l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur un nouvel immeuble neuf de qualité, à l'état locatif sécurisé et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.



Investissement ⁽¹⁾
7,4M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,7%

CERTIFIÉ
HQE
«EXCELLENT»

⁽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⁾ | Rendement locatif ⁽¹⁾ |
| 15,1 M€ | 7,7% |



STRASBOURG

adidas[®]
GROUP

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Investissement ⁽¹⁾ | Rendement locatif ⁽¹⁾ |
| 15,0 M€ | 6,0% |



PARIS

TARA JARMON
PARIS

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Investissement ⁽¹⁾ | Rendement locatif ⁽¹⁾ |
| 2,5 M€ | 3,7% |



REIMS

TOYS R US[®]

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Investissement ⁽¹⁾ | Rendement locatif ⁽¹⁾ |
| 7,9 M€ | 5,9% |

⁽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

CA CRÉDIT AGRICOLE
IMMOBILIER

Investissement ⁽¹⁾
13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2%



PORTEFEUILLE

Etam 1 2 3
UN DEUX TROIS

FASHION HISTORY **celio***

Investissement ⁽¹⁾
16,9 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,2%



MARSEILLE

Aix*Marseille
université
Initiative d'excellence

Investissement ⁽¹⁾
12,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,9%



TROYES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

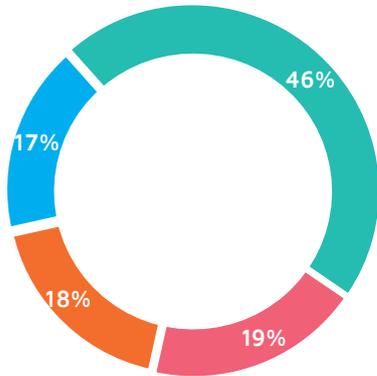
Investissement ⁽¹⁾
24,3 M€

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.

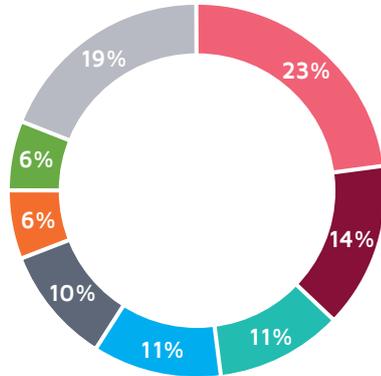
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition par nature d'actif
(Valeur vénale)



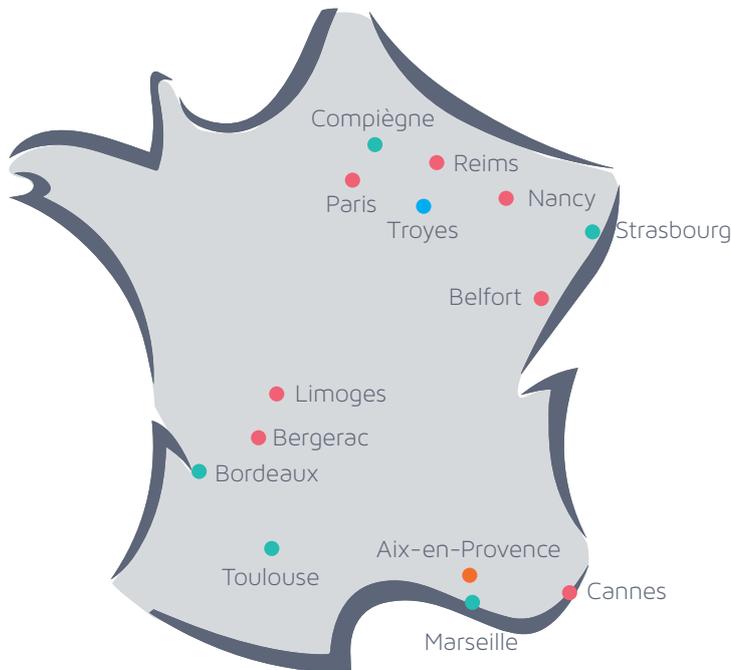
- Bureaux
- Loisirs
- Commerces⁽¹⁾
- Logistique

Répartition par locataire
(Loyer)



- Etat français
- Culturespaces
- adidas
- Bouygues Construction
- Crédit Agricole Immobilier
- Toys"R"Us
- Aix-Marseille Université
- Autres

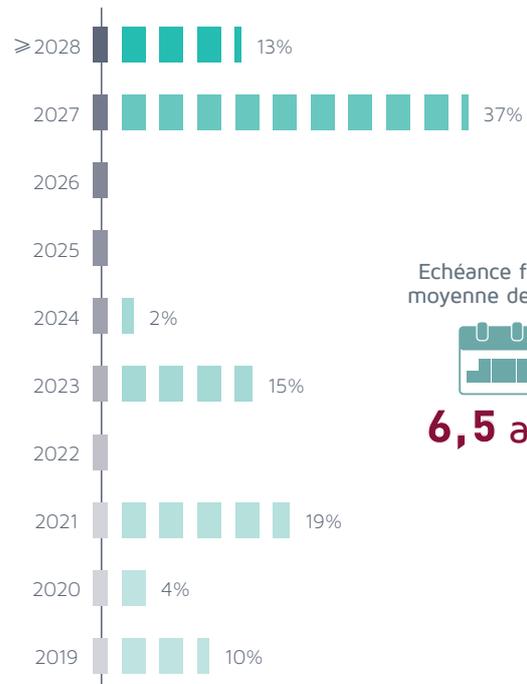
Localisation



- Bureaux
- Loisirs
- Commerces⁽¹⁾
- Logistique

Baux

Echéances fermes



Echéance ferme moyenne des baux



6,5 ans

⁽¹⁾ La composante "Commerces" intègre une quote-part non-significative d'habitation relative à l'immeuble situé à Limoges.

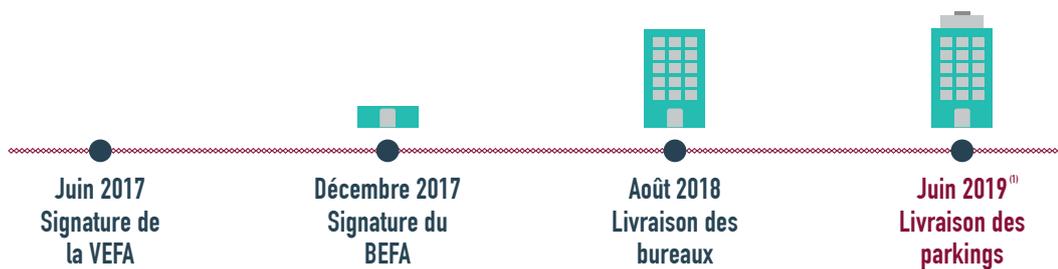


CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

Bureaux STRASBOURG



Bureaux MARSEILLE

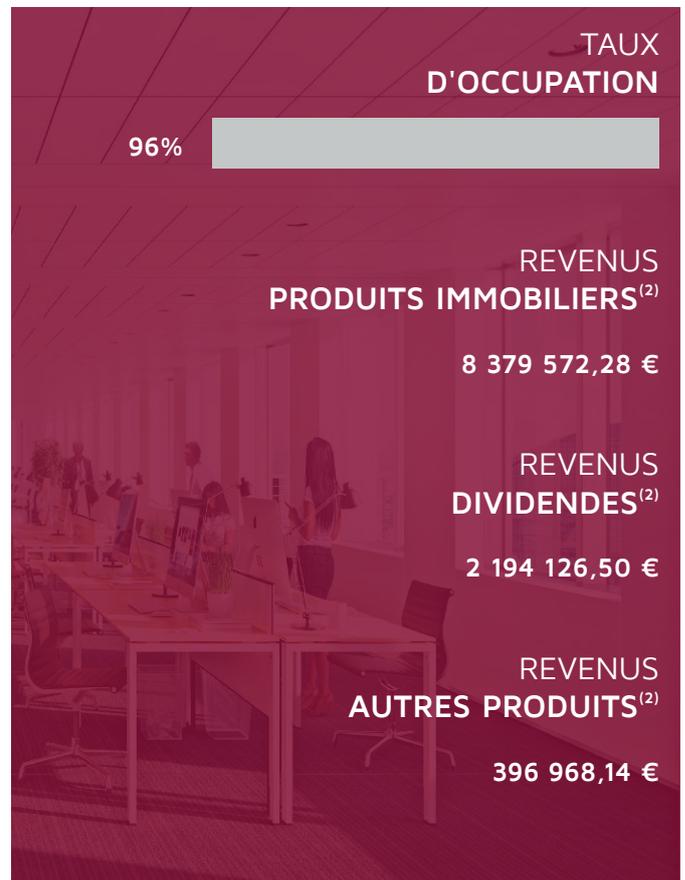
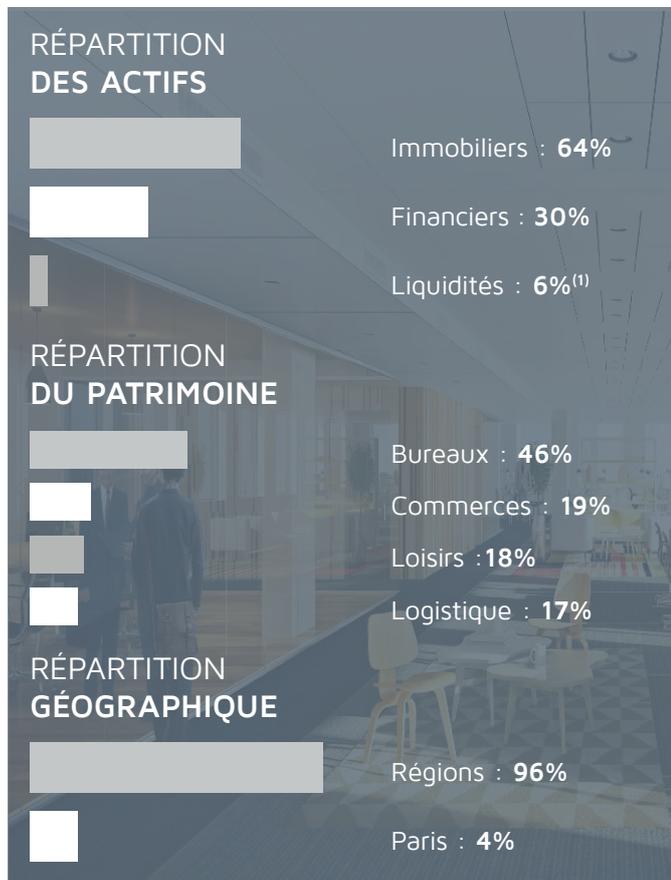


Logistique TROYES

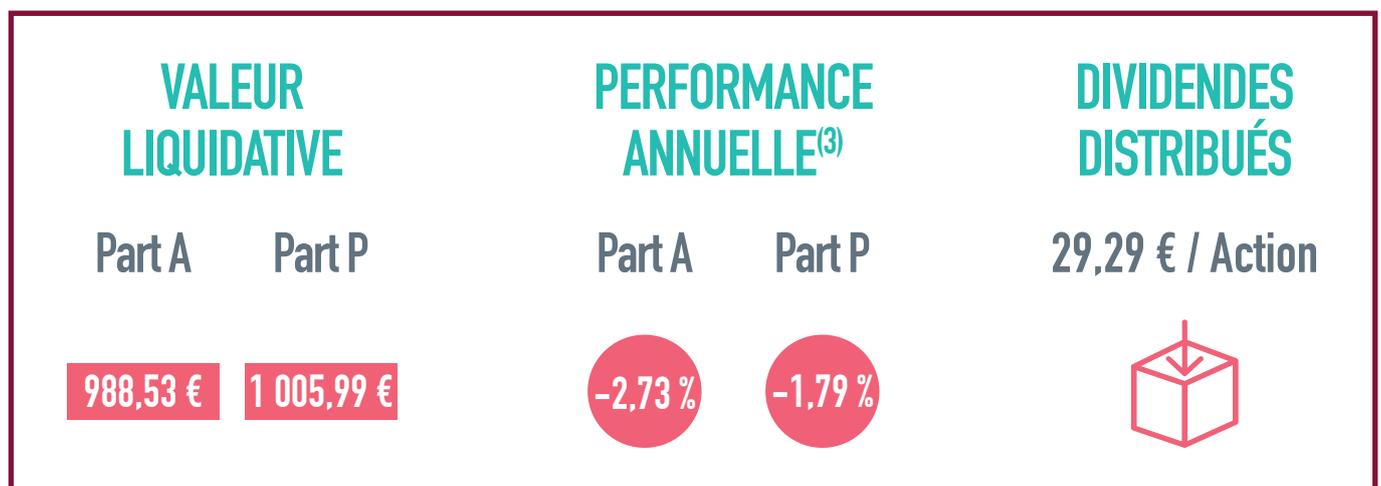


⁽¹⁾ La date de livraison indiquée ci-dessus relative à l'immeuble de Marseille est fournie à titre indicatif.

INDICATEURS CLÉS



PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2018

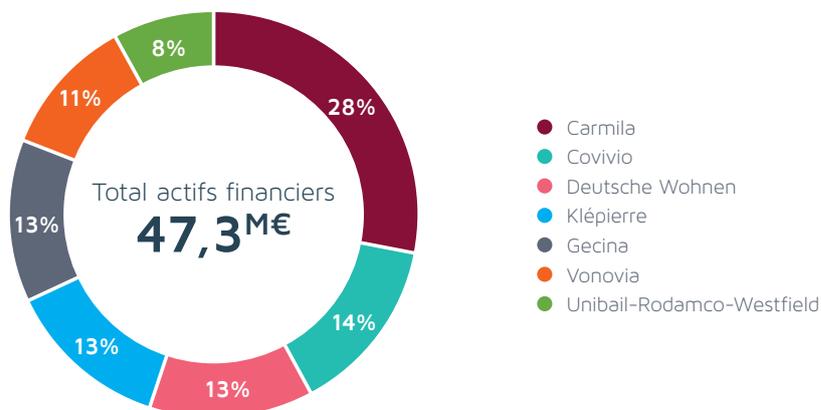


⁽¹⁾ Y compris créances

⁽²⁾ Hors comptes de régularisation

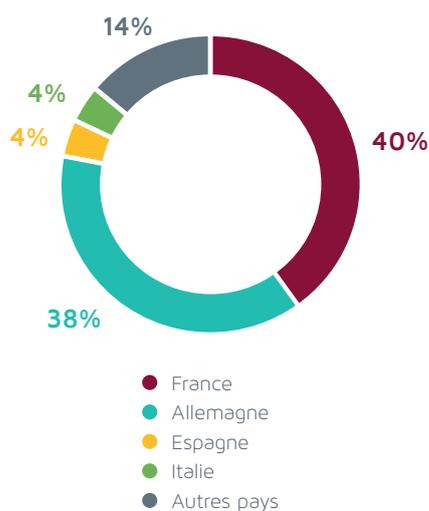
⁽³⁾ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

ACTIFS FINANCIERS

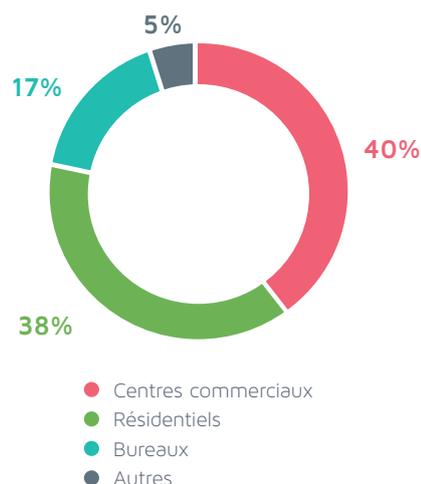


Au 31 décembre 2018, les actifs financiers de **Groupama Gan Pierre 1** se composent d'actions des foncières cotées Carmila, Covivio, Deutsche Wohnen, Gecina, Klepierre, Unibail-Rodamco-Westfield et Vonovia.

Répartition géographique



Répartition typologique



AUTRES ACTIFS



OPCVM monétaires



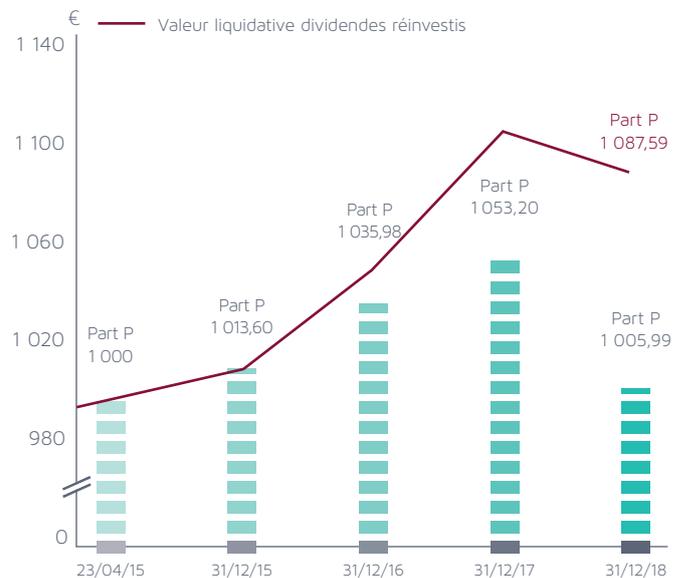
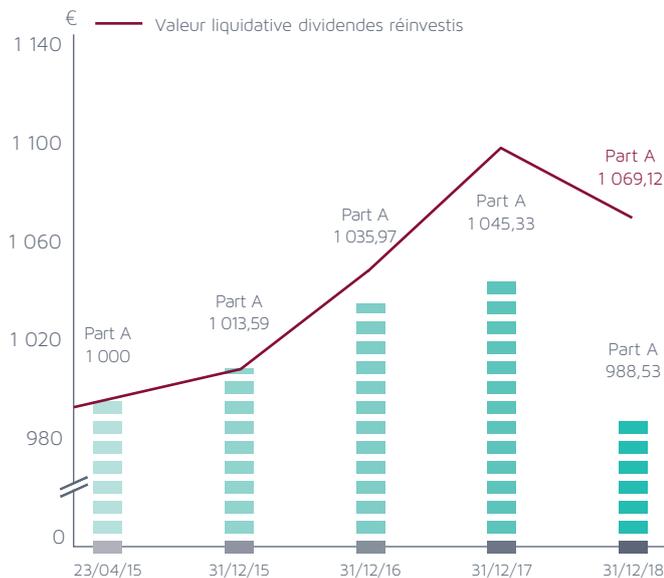
Trésorerie



Autres actifs

Au 31 décembre 2018, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 23,0 M€ d'OPCVM monétaires, dont 16,9 M€ sont assimilés à des actifs financiers, de 2,5 M€ de trésorerie (dépôts à vue) et de 3,4 M€ d'autres actifs.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



Au 31 décembre 2018, la valeur liquidative s'établit à 988,53 € par action pour la part A (distribuée au sein de contrats d'assurances-vie) et à 1 005,99 € par action pour la part P (distribuée via des comptes-titres). La performance de la valeur liquidative, portée par un résultat net positif de 6,5 millions d'euros et une baisse encaissée par les marchés boursiers, s'établit à -2,73%.

ÉVÈNEMENT POST-CLÔTURE

PORTEFEUILLE DE COMMERCES



Investissement ⁽¹⁾
15,7M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,6%

Le 13 avril 2019, Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, a signé une promesse de vente pour un portefeuille de 11 commerces loués à des enseignes nationales et internationales de première qualité sur la base de baux commerciaux et de baux à construction permettant de sécuriser des flux locatifs pendant plusieurs années.

L'acquisition définitive de ces actifs devrait intervenir en juillet 2019.

Alexandre Hamon

Directeur des investissements
Groupama Gan REIM



ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

Groupama Gan REIM n'est pas engagé dans la définition et la mise en oeuvre d'une stratégie de développement durable basée sur des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) pour les investissements des FIA sous gestion. Cependant, la recherche d'actifs disposant de certifications et de labels est privilégiée.

⁽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.





Le Castel Héritage - 10, place de la Joliette - Marseille

IV - ÉTATS FINANCIERS 2018

1 - BILAN

2 - COMPTES DE
RÉSULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾ | 195 169 589,14 € | 164 853 093,76 € |
| Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels | 137 025 000,00 € | 101 178 325,50 € |
| Contrats de crédit-bail | - | - |
| Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2 | - | - |
| Parts et actions des sociétés article L.214-36-3 | 776 737,01 € | 149 936,71 € |
| Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4 | 47 277 116,16 € | 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⁾ | 10 090 735,97 € | 4 196 037,80 € |
| Dépôts et instruments financiers non immobiliers | 23 002 537,45 € | 18 895 299,46 € |
| 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 | 23 002 537,45 € | 18 895 299,46 € |
| Opérations temporaires sur titres | - | - |
| Contrats financiers | - | - |
| Créances locataires | 516 676,83 € | 17 931,48 € |
| Autres créances | 2 736 321,69 € | 8 180 812,06 € |
| Dépôts à vue | 2 532 487,77 € | 1 540 049,56 € |
| TOTAL DE L'ACTIF | 223 957 612,88 € | 193 487 186,32 € |

⁽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 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Capitaux propres (= actif net) | 211 784 317,38 € | 190 468 182,30 € |
| Capital | 205 240 553,93 € | 185 130 938,28 € |
| Report des plus values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾ | 14 712,65 € | 815,42 € |
| Résultat de l'exercice ⁽¹⁾ | 6 529 050,80 € | 5 336 428,60 € |
| Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾ | - | - |
| Provisions | - | - |
| Instruments financiers | - | - |
| Opérations de cessions | - | - |
| Opérations temporaires sur titres | - | - |
| Contrats financiers | - | - |
| Dettes | 12 173 295,50 € | 3 019 004,02 € |
| Dettes envers les établissements de crédit | - | - |
| Autres emprunts | - | - |
| Dépôts de garantie reçus | 374 414,24 € | 295 205,35 € |
| Autres dettes d'exploitation | 11 798 881,26 € | 2 723 798,67 € |
| TOTAL DU PASSIF | 223 957 612,88 € | 193 487 186,32 € |

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|------------------------|-----------------------|
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Produits immobiliers | 8 379 572,28 € | 2 782 654,91 € |
| Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier | 2 194 126,50 € | 591 860,70 € |
| Autres produits sur actifs à caractère immobilier | 131 583,52 € | 39 714,04 € |
| TOTAL I | 10 705 282,30 € | 3 414 229,65 € |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges immobilières | 1 230 524,23 € | 597 392,13 € |
| 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 | 1 230 524,23 € | 597 392,13 € |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II) | 9 474 758,07 € | 2 816 837,52 € |

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Produits sur opérations financières | | |
| Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | 265 384,62 € | 241 616,66 € |
| Autres produits financiers | - | - |
| TOTAL III | 265 384,62 € | 241 616,66 € |
| Charges sur opérations financières | | |
| Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers | 5 356,84 € | 2 034,58 € |
| Autres charges financières | 150,75 € | 86,32 € |
| TOTAL IV | 5 507,59 € | 2 120,90 € |
| RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV) | 259 877,03 € | 239 495,76 € |

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Autres produits (V) | - | - |
| Frais de gestion et de fonctionnement (VI) | 3 409 331,29 € | 1 191 685,55 € |
| Autres charges (VII) | - | - |
| Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII) | 6 325 303,81 € | 1 864 647,73 € |
| 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 | 12 514,10 € | 14 440,86 € |
| TOTAL IX | 12 514,10 € | 14 440,86 € |
| Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX) | -12 514,10 € | -14 440,86 € |
| Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX) | 6 312 789,71 € | 1 850 206,87 € |
| Comptes de régularisation (X) | 216 261,09 € | 3 486 221,73 € |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X) | 6 529 050,80 € | 5 336 428,60 € |

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'irrécouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au cours de l'exercice, les créances locatives ont fait l'objet d'une dotation à hauteur de 192 019,36 €.

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 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Actif net en début d'exercice | 190 468 182,30 € | 32 291 738,40 € |
| Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) | 34 150 523,14 € | 159 870 113,11 € |
| 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 | -13 102 053,15 € | -2 058 062,47 € |
| - Différence d'estimation exercice N | -16 757 857,20 € | - |
| - Différence d'estimation exercice N-1 | 3 655 804,05 € | - |
| Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers | -39 902,34 € | 1 047,73 € |
| - Différence d'estimation exercice N | -40 453,01 € | - |
| - Différence d'estimation exercice N-1 | 550,67 € | - |
| Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾ | 6 005 222,28 € | 1 456 861,34 € |
| Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation | 6 312 789,71 € | 1 850 206,87 € |
| Acomptes versés au cours de l'exercice : | - | - |
| - sur résultat net ⁽¹⁾ | - | - |
| - sur cessions d'actifs ⁽¹⁾ | - | - |
| Autres éléments | - | - |
| ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE | 211 784 317,38 € | 190 468 182,30 € |

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

| Ventilation par nature | 31 décembre 2017 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences d'estimation | 31 décembre 2018 | Frais |
|------------------------------------|-------------------------|----------|------------------------|--|-------------------------|-----------------------|
| Terrains nus | - | - | - | - | - | - |
| Terrains et constructions | 79 400 000,00 € | - | 19 402 009,02 € | -538 789,49 € | 98 225 000,00 € | 5 019 905,41 € |
| Constructions sur sol d'autrui | - | - | - | - | - | - |
| Autres droits réels | - | - | - | - | - | - |
| Immeubles en cours de construction | 21 778 325,50 € | - | 17 392 809,50 € | -409 354,53 € | 38 800 000,00 € | 1 523 416,64 € |
| Autres | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 101 178 325,50 € | - | 36 794 818,52 € | -948 144,02 € | 137 025 000,00 € | 6 543 322,05 € |

⁽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 2018 |
|-------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|
| Bureaux | Construit | Compiègne | 14 800 000,00 € |
| Bureaux | Construit | Strasbourg | 16 000 000,00 € |
| Commerce | Construit | Paris | 2 590 000,00 € |
| 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 | 4 530 000,00 € |
| Commerce et habitations | Construit | Limoges | 1 625 000,00 € |
| Commerce | Construit | Nancy | 3 180 000,00 € |
| Commerce | Construit | Nancy | 5 000 000,00 € |
| Loisirs | Construit | Aix-en-Provence | 25 000 000,00 € |
| Logistique | Construit | Troyes | 22 800 000,00 € |
| Bureaux | Construit | Bordeaux | 10 800 000,00 € |
| Bureaux | Construit | Toulouse | 7 710 000,00 € |
| TOTAL | | | 137 025 000,00 € |

Au 31 décembre 2018, tous les actifs immobiliers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** sont localisés en France.

L'immeuble de Troyes, livré au cours de l'année 2018, fait désormais l'objet d'une comptabilisation selon les règles et méthodes comptables telles que figurant au point 1.1.a de l'annexe.

FILIALES ET PARTICIPATIONS (quote-part de détention)

| Libellés | Valeur actuelle des titres en N | Capital | Résultat | Capitaux propres | Quote-part détenue (en %) |
|--------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| SCI Oslo Le Castel | 776 737,01 € | 70 000,00 € | 75 374,85 € | 150 533,72 € | 70,00 % |
| TOTAL | 776 737,01 € | 70 000,00 € | 75 374,85 € | 150 533,72 € | |

PARTS

| Ventilation par nature | 31 décembre 2017 | Cessions | Acquisitions | Variation des différences d'estimation | 31 décembre 2018 | Frais |
|--|---------------------|----------|--------------|--|---------------------|--------------------|
| Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2 | - | - | - | - | - | - |
| Parts et actions des sociétés article L.214-36-3 | 149 936,71 € | - | - | 626 800,30 € | 776 737,01 € | 10 000,00 € |
| TOTAL | 149 936,71 € | - | - | 626 800,30 € | 776 737,01 € | 10 000,00 € |

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

| Code valeur | Quantité | Libellé valeur | Évaluation | Pourcentage de l'actif net |
|--------------|---------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| DE000A0HN5C6 | 158 000 | DEUTSCHE WOHNEN | 6 320 000,00 € | 2,08% |
| DE000A1ML7J1 | 130 000 | VONOVIA SE | 5 146 700,00 € | 2,43% |
| FRO000064578 | 76 000 | COVIVIO | 6 399 200,00 € | 3,77% |
| FRO000121964 | 231 000 | KLEPIERRE | 6 227 760,00 € | 2,94% |
| FRO013326246 | 29 000 | UNIBAIL RODAMCO WESTFIELD | 3 926 600,00 € | 1,85% |
| FRO010040865 | 55 060 | GECINA NOMINATIVE | 6 221 780,00 € | 2,94% |
| FRO010828137 | 806 626 | CARMILA | 13 035 076,16 € | 6,15% |
| TOTAL | | | 47 277 116,16 € | 23,34% |
| FDSROU | 3 087,35 | Fonds de roulement | 3 087,35 € | 0,00% |
| A0000814 | 10 087 648,62 | ACC SCI OSLO 12.18 | 10 087 648,62 € | 4,76% |
| TOTAL | | | 10 090 735,97 € | 4,76% |
| FRO000989626 | 281,44 | GROUPAMA TRESOR.I | 11 331 021,05 € | 5,35% |
| FRO012599637 | 1 173,09 | GPA ULTRA SH T BD G | 11 671 516,40 € | 5,51% |
| TOTAL | | | 23 002 537,45 € | 10,86% |

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Décomposition des postes du bilan - Créances locataires | | |
| Créances locataires | 133 690,60 € | 17 931,48 € |
| Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses) | 575 005,59 € | - |
| Dépréciations des créances douteuses | -192 019,36 € | - |
| TOTAL | 516 676,83 € | 17 931,48 € |
| Décomposition des postes du bilan - Autres créances | | |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | - | - |
| État et autres collectivités | 2 594 505,29 € | 8 026 345,44 € |
| Syndics | - | - |
| Autres débiteurs | 141 816,40 € | 154 466,62 € |
| Charges constatées d'avance | - | - |
| Charges récupérables à refacturer | - | - |
| TOTAL | 2 736 321,69 € | 8 180 812,06 € |

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

| Situation au 31 décembre 2017 | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Situation au 31 décembre 2018 |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------------|
| - | 192 019,36 € | - | 192 019,36 € |

⁽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 | 31 999,48 € | 32 995 679,82 € | 1 154 843,32 € |
| Rachats réalisés | - | - | - |
| MONTANTS NETS | 31 999,48 € | 32 995 679,82 € | 1 154 843,32 € |
| | | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
| Capital | | 205 240 553,93 € | 185 130 938,28 € |
| Report des plus-values nettes | | - | - |
| Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes | | - | - |
| Report des résultats nets antérieurs | | 419,54 € | 139,54 € |
| Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs | | 14 293,11 € | 675,88 € |
| Résultat de l'exercice | | 6 312 789,71 € | 1 850 206,87 € |
| Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice | | 216 261,09 € | 3 486 221,73 € |
| Acomptes versés au cours de l'exercice | | - | - |
| Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice | | - | - |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | | 211 784 317,38 € | 190 468 182,30 € |

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

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 | 31 décembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Part A | | | | |
| Actif net | 209 813 102,09 € | 190 362 862,27 € | 32 188 140,08 € | 20 173 660,74 € |
| Nombre de parts en circulation | 212 246,37 | 182 106,37 | 31 070,37 | 19 903,00 |
| Valeur liquidative unitaire | 988,53 € | 1 045,33 € | 1 035,97 € | 1 013,59 € |
| Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾ | - | - | - | - |
| Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾ | 29,29 € | 37,48 € | 14,15 € | - |
| Capitalisation unitaire | - | - | - | - |
| Part P | | | | |
| Actif net | 1 971 215,29 € | 105 320,03 € | 103 598,32 € | 101 360,39 € |
| Nombre de parts en circulation | 1 959,48 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| Valeur liquidative unitaire | 1 005,99 € | 1 053,20 € | 1 035,98 € | 1 013,60 € |
| Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾ | - | - | - | - |
| Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾ | 29,29 € | 37,48 € | 14,15 € | - |
| Capitalisation unitaire | - | - | - | - |

⁽¹⁾ Y compris acomptes

DETTES

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|------------------------|-----------------------|
| Dettes envers les établissements de crédit | - | - |
| Emprunts | - | - |
| Concours bancaires courants | - | - |
| Autres emprunts | - | - |
| Dépôts de garanties reçus | 374 414,24 € | 295 205,35 € |
| Opérations de change à terme de devises | - | - |
| Ventes à terme de devises | - | - |
| Contrepartie des achats à terme de devises | - | - |
| Autres dettes d'exploitation | 11 798 881,26 € | 2 723 798,67 € |
| Locataires créditeurs | 908 569,65 € | - |
| Fournisseurs et comptes rattachés | - | - |
| Etat et autres collectivités | 44 825,00 € | 1 041 485,51 € |
| Charges refacturées | - | - |
| Autres créditeurs | 10 773 268,58 € | 1 639 231,75 € |
| Produits constatés d'avance | 72 218,03 € | 43 081,41 € |
| TOTAL | 12 173 295,50 € | 3 019 004,02 € |

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

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Produits immobiliers | | |
| Loyers | 5 893 022,70 € | 2 333 777,72 € |
| Charges facturées | 739 667,01 € | 448 877,19 € |
| Autres revenus immobiliers | 1 746 882,57 € | - |
| TOTAL | 8 379 572,28 € | 2 782 654,91 € |

Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|
| Dividendes SAS / SCI / SCPI | 69 451,62 € | 5 923,20 € |
| Dividendes actions | 2 124 674,88 € | 585 937,50 € |
| Dividendes obligations | - | - |
| Dividendes OPCI | - | - |
| TOTAL | 2 194 126,50 € | 591 860,70 € |

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

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Autres produits sur actifs à caractère immobilier | | |
| Intérêts des avances en comptes courant | 36 069,81 € | 10 718,62 € |
| Autres produits | 95 513,71 € | 28 995,42 € |
| Autres revenus immobiliers | - | - |
| TOTAL | 131 583,52 € | 39 714,04 € |

Charges immobilières

| | | |
|--|-----------------------|---------------------|
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 739 668,80 € | 475 676,15 € |
| Charges d'entretien courant | 14 653,26 € | 6 214,36 € |
| Charges de gros entretien | - | - |
| Charges de renouvellement et de remplacement | - | - |
| Charges refacturées | 3 627,29 € | - |
| Redevance de crédit-bail | - | - |
| Autres charges | 280 555,52 € | 115 501,62 € |
| - Pertes sur créances irrécouvrables | - | - |
| - Taxes diverses | - | - |
| - Honoraires de l'administrateur de biens | 262 869,63 € | 112 316,02 € |
| - Honoraires d'avocat | - | - |
| - Honoraires divers | 14 715,17 € | 3 185,60 € |
| - Primes d'assurance | 393,66 € | - |
| - Impôts fonciers non récupérés | - | - |
| - Honoraires d'expert immobilier | - | - |
| - Frais d'huissiers | 1 264,86 € | - |
| - Honoraires de commercialisation | - | - |
| - Charges locatives sur locaux vacants | - | - |
| - Autres charges immobilières | 537,20 € | - |
| - Frais de notaire | - | - |
| - Charges locatives non récupérées | - | - |
| - Charges sur sinistres | 775,00 € | - |
| - Indemnités d'éviction assujetties à TVA | - | - |
| - Autres charges | - | - |
| Dotations de provision immobilière | 192 019,36 € | - |
| TOTAL | 1 230 524,23 € | 597 392,13 € |

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

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| 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 1 230 524,23 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 739 668,80 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 579 391,59 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,27% HT de l'actif net 2018 et de l'actif net moyen 2018).

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 2018 | 31 décembre 2017 |
|---|---------------------|---------------------|
| Produits sur opérations financières | | |
| Produits sur dépôts | 265 384,62 € | 239 008,37 € |
| Produits sur instruments financiers non immobiliers | - | 2 608,29 € |
| - Actions et valeurs assimilées | - | - |
| - Obligations et valeurs assimilées | - | 2 608,29 € |
| - Titres de créances | - | - |
| - Organisme de placement collectif | - | - |
| - Opérations temporaires de titres | - | - |
| - Contrats financiers | - | - |
| - Autres instruments | - | - |
| Autres produits financiers | - | - |
| TOTAL | 265 384,62 € | 241 616,66 € |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Charges sur opérations financières | | |
| Charges sur instruments financiers non immobiliers | - | - |
| - Acquisitions et cessions temporaires de titres | - | - |
| - Charges sur instruments financiers à terme | - | - |
| - Dettes financières | 5 356,84 € | 2 034,58 € |
| Autres charges financières | 150,75 € | 86,32 € |
| TOTAL | 5 507,59 € | 2 120,90 € |

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| 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 | - | - |

RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

| | Plus-values | Moins-values | Résultat de cession au 31/12/2018 | Résultat de cession au 31/12/2017 |
|---|-------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 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 | - | 12 514,10 € | -12 514,10 € | -14 440,86 € |
| TOTAL | - | 12 514,10 € | -12 514,10 € | -14 440,86 € |

FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Frais de gestion et de fonctionnement | | |
| Commission de la Société de Gestion | 3 263 582,04 € | 1 110 050,66 € |
| Commission administrative | 25 759,94 € | 10 304,78 € |
| Commission du dépositaire | 27 399,65 € | 10 231,70 € |
| Honoraires du commissaire aux comptes | 14 999,92 € | 15 000,06 € |
| Honoraires des experts immobiliers | 56 979,98 € | 43 780,00 € |
| Redevance à l'AMF | - | - |
| Frais de publicité et d'annonce | 1 520,49 € | 71,33 € |
| Taxe professionnelle | 16 983,00 € | 1 583,00 € |
| Organic | - | - |
| Autres frais | 218,88 € | 664,02 € |
| ASPIM | - | - |
| Frais d'acte et d'avocat | 1 887,39 € | - |
| 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 | 3 409 331,29 € | 1 191 685,55 € |

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, avocats, dépositaire, gestionnaire comptable et administratif et évaluateurs immobiliers). Au 31 décembre 2018, ces frais de gestion et de fonctionnement s'élèvent à 3 409 331,29 € HT et représentent 1,61% HT de l'actif net et 1,62% HT de l'actif net moyen 2018.

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 2018.

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 2018, ce montant a été intégralement versé au vendeur faisant disparaître l'engagement.

En outre, 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 2018, un montant de 27 143 400,00 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 1 428 600,00 € TTC.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Résultat net | 6 325 303,81 € | 1 864 647,73 € |
| Régularisation du résultat net | 217 038,70 € | 3 498 439,80 € |
| Résultat sur cessions d'actifs | -12 514,10 € | -14 440,86 € |
| Régularisation des cessions d'actifs | -777,61 € | -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) | 6 529 050,80 € | 5 336 428,60 € |
| Report des résultats nets | 419,54 € | 139,54 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Régularisation sur les comptes de report | 14 293,11 € | 675,88 € |
| Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II) | 14 712,65 € | 815,42 € |
| Total des sommes à affecter (I + II) | 6 543 763,45 € | 5 337 244,02 € |
| Distribution | - | 5 336 824,48 € |
| Report des résultats nets antérieurs | - | 419,54 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Incorporation au capital | - | - |
| TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES | - | 5 337 244,02 € |

Part A

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Résultat net | 6 256 480,38 € | 1 860 932,73 € |
| Régularisation du résultat net | 182 280,99 € | 3 498 439,80 € |
| Résultat sur cessions d'actifs | - 12 490,12 € | -14 426,17 € |
| Régularisation des cessions d'actifs | - 678,88 € | -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) | 6 425 592,37 € | 5 332 728,29 € |
| Report des résultats nets | - | 139,05 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Régularisation sur les comptes de report | - 410,58 € | 675,88 € |
| Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II) | - 410,58 € | 814,93 € |
| Total des sommes à affecter (I + II) | 6 425 181,79 € | 5 333 543,22 € |
| Distribution | - | 5 333 895,48 € |
| Report des résultats nets antérieurs | - | -352,26 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Incorporation au capital | - | - |
| TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES | - | 5 333 543,22 € |

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

| | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Part P | | |
| Résultat net | 68 823,43 € | 3 715,00 € |
| Régularisation du résultat net | 34 757,71 € | - |
| Résultat sur cessions d'actifs | -23,98 € | -14,69 € |
| Régularisation des cessions d'actifs | -98,73 € | - |
| 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) | 103 458,43 € | 3 700,31 € |
| Report des résultats nets | - | 0,49 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Régularisation sur les comptes de report | 15 123,23 € | - |
| Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II) | 15 123,23 € | 0,49 € |
| Total des sommes à affecter (I + II) | 118 581,66 € | 3 700,80 € |
| Distribution | - | 2 929,00 € |
| Report des résultats nets antérieurs | - | 771,80 € |
| Report des plus-values nettes ⁽¹⁾ | - | - |
| Incorporation au capital | - | - |
| TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES | - | 3 700,80 € |

Les associés statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 17 mai 2019.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2018, les informations suivantes ne sont pas applicables à **Groupama Gan Pierre 1** :

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



8, rue Saint-Jean - Nancy

V - CONFORMITÉ ET DÉONTOLOGIE

CONTRÔLE INTERNE ET 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 SAS, elle n'est pas soumise aux formalités visées par ledit article. Aucune convention visée par l'article L.227-10 n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A été signée à effet du 23 avril 2015 une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2018. 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.

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

A été signée à effet du 24 juillet 2015 une convention de gestion locative et technique et de conseil entre la Société de Gestion Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2018. Aux termes de ladite convention, la rémunération de Groupama Immobilier s'élève à 338 908,63 € HT au titre de l'exercice 2018.

A été signée à effet du 17 février 2016 une convention d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien entre la Société de Gestion Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2018. Aux termes de ladite convention, la rémunération de Groupama Immobilier s'élève à 232 680,00 € HT au titre de l'exercice 2018.



Place de la Comédie - Bordeaux

VI - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

-
- 1 - RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS
 - 2 - RAPPORT SPÉCIAL SUR LES
CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

AUX ACTIONNAIRES,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GROUPAMA GAN PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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.

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^{er} janvier 2018 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.

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-règles d'évaluation des actifs et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, 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.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 la société de gestion.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 l'OPCI 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.

À Neuilly-Sur-Seine, le 3 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

MESDAMES, MESSIEURS,

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.

À Neuilly-Sur-Seine, le 3 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker





43, rue du Clocher - Limoges

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

ORDRE DU JOUR

SUJETS SOUMIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 MAI 2019

- Rapport de gestion du président et présentation des comptes annuels clos le 31 décembre 2018
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
- Approbation des comptes annuels et de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et des rapports qui les concernent
- Quitus au Président
- Affectation et répartition du résultat de l'exercice
- Mention des conventions visées par les articles L.227-10 et suivants du Code de commerce
- Pouvoir pour accomplir les formalités



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.



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agrée par l'AMF sous le n°GP14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Paris 808 252 506
Siège social : 21 bis, rue Lord Byron - 75008 PARIS