

RAPPORT ANNUEL 2019



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

BILAN 2019 ET PERSPECTIVES 2020

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

À l'heure de l'établissement du bilan de l'année 2019 et de l'évocation des perspectives envisagées pour l'année 2020, la planète se trouve confrontée à une crise sanitaire inédite et soudaine dont les effets sur les plans économique, financier et immobilier sont, à ce stade, difficiles à mesurer.

Chaque Etat, dont la France, a pris des mesures drastiques d'urgence visant à cantonner ou retarder la propagation du virus COVID-19, mais engendrant d'ores et déjà un fort ralentissement de l'activité économique. En parallèle, les gouvernements de chacun des Etats s'attachent à annoncer des mesures d'accompagnement financier et social des entreprises pour leur permettre de surmonter les premières difficultés rencontrées, tout en pariant sur une sortie rapide des contraintes du confinement.

C'est dans ce contexte que, depuis mi-mars, **Groupama Gan REIM** a actionné son Plan de Continuité d'Activité (PCA) prévoyant la mise en sécurité de ses collaborateurs, le basculement à un travail à distance pour respecter les injonctions sanitaires, et la gestion sans discontinuité des impératifs liés à l'activité de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

L'équipe de **Groupama Gan REIM** est donc pleinement mobilisée sur les enjeux attachés à chacune de ses actions en matière d'investissements immobiliers, de management de la performance des fonds, de valorisation des actifs, de réception et de traitement des demandes de souscriptions, et de gestion des relations avec les clients et partenaires.

Si **Groupama Gan REIM** entend respecter strictement les prescriptions formulées par le Gouvernement français dans l'élan de solidarité actuel face au virus COVID-19 et à ses effets, un soin particulier est porté sur l'éligibilité des demandes d'aides émanant des locataires. A ce jour, ces aides consistent en l'octroi de délais de paiement, et non d'annulation, des loyers du deuxième trimestre 2020 au bénéfice des TPE et PME en difficulté.

Dans ces circonstances, il convient de rappeler que l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** dispose d'un patrimoine immobilier diversifié en bureaux, logistiques et commerces, constitué d'immeubles pour une majorité neufs ou récents, et dont l'état locatif est principalement composé de grands groupes nationaux ou internationaux engagés sur des baux long terme. Ce portefeuille a été constitué dans un objectif (i) de résilience et (ii) de création de valeur à l'instar de la première cession intervenue en février 2020 d'un actif de commerce localisé à Cannes ayant permis de générer une plus-value significative.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, créé en avril 2015, affiche, pour 2019, une évolution très favorable de sa valeur liquidative de +7,98% (part A) à comparer aux performances 2018 et 2017 qui s'établissaient à -2,74% et +4,64%. Ces évolutions et performances concrétisent ainsi l'engagement de la Société de Gestion **Groupama Gan REIM** à positionner l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** parmi les OPCIS Grand Public les plus performants.

La chute des marchés actions intervenue fin 2018 en France (CAC 40 : -13,82%) comme à l'étranger avait engendré une baisse sensible du cours des titres des foncières cotées détenus en actifs financiers par l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** (-17,73%), alors que les fondamentaux économiques et financiers de ces entreprises affichaient une forte résilience et des perspectives de performances positives. C'est ainsi qu'en 2019 ces titres de foncières ont retrouvé des niveaux de cotation en rapport avec la qualité intrinsèque de leurs portefeuilles immobiliers et que **Groupama Gan REIM** a décidé, en octobre et novembre 2019, de céder l'ensemble de ce portefeuille d'actions.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Au regard d'un montant annuel de souscription de près de 100 M€, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a poursuivi en 2019 ses investissements en immobiliers de bureaux, de commerces et de logistique. Trois acquisitions, pour un montant total de plus de 73 M€, ont été réalisées :

- en juillet, pour 15,7 M€, situé en centre-ville et en périphérie des villes d'Arras, Boulogne-sur-Mer, Le Havre, Lille, Noyon et Reims, un portefeuille d'actifs commerciaux loués à des enseignes nationales et internationales telles qu'Action, Burger King, CIC, Décathlon, Kiabi et La Poste,
- en septembre, pour 35,9 M€, sur le parc logistique Actipole de l'A2 à Cambrai, une plateforme logistique neuve de 52.000 m² louée à un spécialiste de la vente de solutions logistiques sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années,
- et en décembre, pour 21,6 M€, au cœur du quartier d'affaires de Mériadeck à Bordeaux, un immeuble réhabilité mixte de bureaux loués à Bordeaux Métropole et de commerces loués à McDonald's France sur la base de baux d'une durée ferme de respectivement 9 et 12 ans.

Ces transactions sont venues compléter le portefeuille d'actifs immobiliers de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** en renforçant son maillage territorial et sectoriel, ainsi que sa situation locative dont le taux d'occupation s'élève à 99% avec une durée ferme moyenne des baux de 6,5 années.

En complément de son patrimoine immobilier physique, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a renforcé en proportion son portefeuille d'actifs financiers devant représenter environ 1/3 du montant des engagements. C'est ainsi que fin 2019, après cession des actions de foncières cotées intervenue à l'automne 2019, près de 100 M€ étaient consacrés à des placements financiers en trésorerie, **Groupama Gan REIM** considérant l'acquisition d'obligations ou de nouvelles actions comme recelant trop d'incertitudes au regard des niveaux de cotation déjà atteints par ces actifs, de leurs rendements et des anticipations macro-économiques.

Les investissements immobiliers et financiers réalisés ont permis aux actionnaires de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de percevoir en mai 2019 un dividende de 30,27 € par part (part A).

Pour 2020, 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. S'agissant des actifs financiers, priorité sera donnée aux placements en trésorerie afin d'éviter toute importation de volatilité intrinsèque propre aux marchés actions et obligataires.

Comme à son habitude, **Groupama Gan REIM**, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, partagera en toute transparence avec ses clients, par le biais de l'ensemble de ses supports de communication, les résultats des actions et mesures qui auront été prises dans ce contexte particulier de crise sanitaire. Si l'épidémie actuelle bouleverse momentanément nos modes de vie, notre façon de consommer et de travailler, **Groupama Gan REIM** considère que les besoins fondamentaux devront continuer à être satisfaits, un effet rattrapage ne pouvant en outre être exclu. Si les marchés immobiliers venaient à être impactés d'une façon ou d'une autre, ils seraient susceptibles de receler de nouvelles opportunités à saisir par l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOMMAIRE

I

GROUPAMA GAN PIERRE 1

Présentation	6
Objectifs & Stratégies	7
Profil de risque	9
Direction & Caractéristiques	10

II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2019

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

III

RAPPORT DE GESTION

Investissements 2019	16
Patrimoine	18
Performance & évènements post-clôture	22

IV

ÉTATS FINANCIERS 2019

Bilan	26
Compte de résultat	28
Annexes	30

V

CONFORMITÉ ET DÉONTOLOGIE

Contrôle interne & Conventions	45
--------------------------------	----

VI

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	48
Rapport spécial sur les conventions réglementées	50

VII

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2020

Ordre du jour	52
---------------	----



Esplanade Charles de Gaulle – Bordeaux

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



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

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

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 JLL®

 pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Cushman & Wakefield Valuation**
77, Esplanade du Général-de-Gaulle - 92800 Puteaux
- **Jones Lang LaSalle Expertises**
40-42, rue La Boétie - 75008 Paris

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

- **Groupama Immobilier**
124, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre

CARACTÉRISTIQUES

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

Date de création : 23 avril 2015

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

Fréquence de la valeur de la part : Bimensuelle

Codes ISIN :

- Part A (assurance-vie) - FR0012413607
- Part P (compte-titres) - FR0012413631

Souscription minimum :

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

Éligibilité :

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

Durée de placement recommandée : 8 ans minimum



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

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.

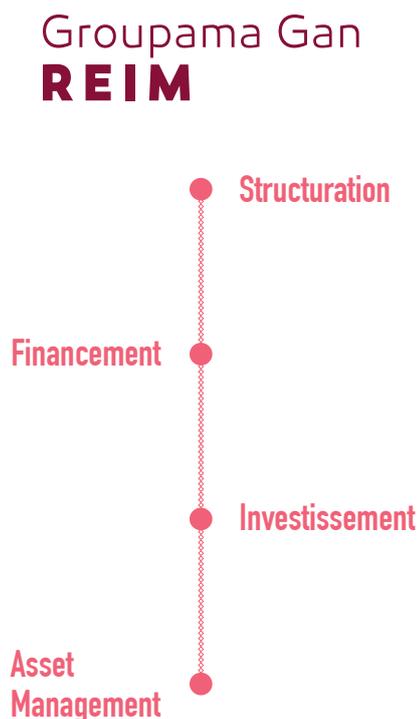
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- 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 2019, 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 :





Lieudit "La Solette" - Saily-lez-Cambrai (Cambrai)

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2019

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

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Croissance

+1,30%

+1,70% en 2018

Inflation

+1,10%

+1,80% en 2018

OAT 10 ans

0,12%

0,71% en 2018

MARCHÉS FINANCIERS

CAC 40

+26,37%

-10,95% en 2018

Livret A

0,75%inchangé
depuis 2018

Taux BCE

0,00%inchangé
depuis 2018

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Investissements
réalisés
en France**39 Mds€**

32 Mds€ en 2018

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

27 Mds€ en 2018

Investissements
réalisés
en Régions**12 Mds€**

5 Mds€ en 2018

BUREAUX

24,0 Mds €

Investissements

+4% par rapport à 2018

2,85%

Rendement prime

2,75% à Paris, 3,50% à Lyon,
4,15% à Lille et 4,50% à
Marseille

2,3 Mm²

Demande placée

-8% par rapport à 2018

COMMERCES

5,3 Mds €

Investissements

+15% par rapport à 2018

2,50%

Rendement prime

2,50% à Paris et à 4,00%
pour les centres commerciaux

3,9 Mm²

**Surfaces commerciales
autorisées**

-7% par rapport à 2018

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

5,6 Mds €

Investissements

+87% par rapport à 2018

4,00%

Rendement prime

-0,50% par rapport à 2018

3,8 Mm²

Demande placée

+27% par rapport à 2018



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

III - RAPPORT DE GESTION

1 - INVESTISSEMENTS
2019
2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &
ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

1 INVESTISSEMENTS 2019



Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, a acquis un portefeuille de six actifs commerciaux situés principalement dans la région des Hauts-de-France.

Cet investissement d'environ 15,7 M€ et qui affiche un rendement de 5,6%, permet à l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de compléter son portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires et d'étendre son maillage territorial national avec des commerces loués à des enseignes solidement implantées et localisés sur des emplacements commerciaux reconnus.

ACTION



Investissement ⁽¹⁾

15,7 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,6%

⁽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.



CAMBRAI



Lieudit "La Solette" - Sailly-lez-Cambrai

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, a acquis une plateforme logistique neuve de plus de 52 000 m² située sur le parc logistique Actipole de l'A2 à proximité immédiate de Cambrai. L'actif est loué à un spécialiste de la vente de solutions logistiques sur la base d'un bail d'une durée ferme de 9 années.

Cet investissement de 35,9 M€ et qui affiche un rendement de 5,4%, s'inscrit dans la logique poursuivie par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de disposer d'actifs neufs bénéficiant de baux long terme et situés sur des zones référentes.

Locataire confidentiel

Investissement ⁽¹⁾
35,9M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,4%

BORDEAUX



Esplanade Charles de Gaulle - Bordeaux

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, a acquis en VEFA, auprès de Groupe Duval Atlantique, un ensemble immobilier mixte de bureaux et de commerces d'environ 6.400 m² situé au coeur du quartier d'affaires de Mériadeck à Bordeaux. Loué à Bordeaux Métropole et à McDonald's France sur la base de baux long terme, l'actif, livrable courant 2021, disposera de la certification HQE « Rénovation ».

Cet investissement de 21,6 M€ et qui affiche un rendement à 5,5% traduit l'engagement et la volonté de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 de se positionner sur des immeubles neufs ou restructurés, loués à des contreparties de qualité sur la base de baux long terme et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.



Investissement ⁽¹⁾
21,6M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,5%

**CERTIFIÉ
HQE
«RÉNOVATION»**

⁽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⁾
7,9%



STRASBOURG

adidas®
GROUP

Investissement ⁽¹⁾
15,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2%

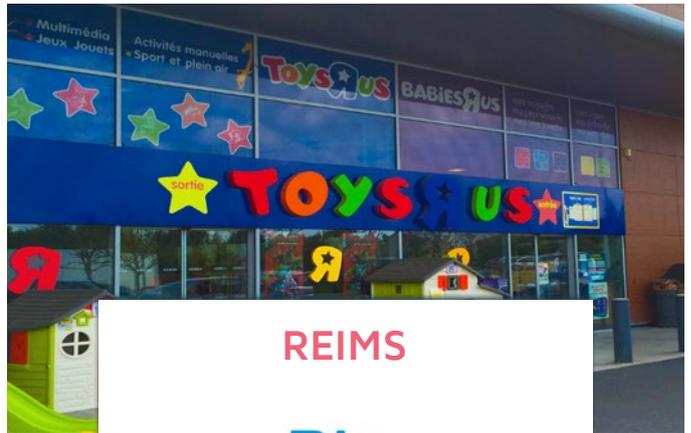


PARIS

TARA JARMON
PARIS

Investissement ⁽¹⁾
2,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
3,9%



REIMS

Pic
Wic
Toys

Investissement ⁽¹⁾
7,9 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,0%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges au 31 décembre 2019 et le montant de l'investissement acte en main.



TOULOUSE



Investissement ⁽¹⁾
13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,3%



PORTEFEUILLE



Investissement ⁽¹⁾
16,9 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,0%



MARSEILLE



Investissement ⁽¹⁾
12,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,0%



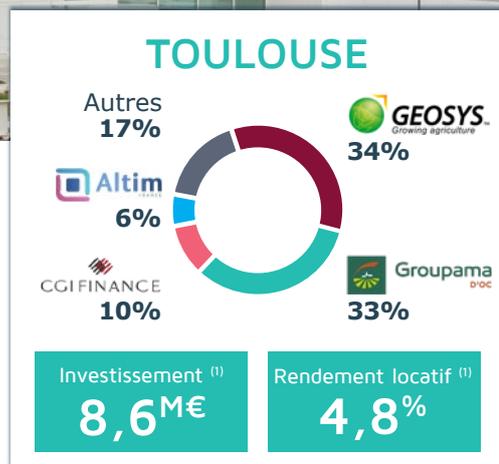
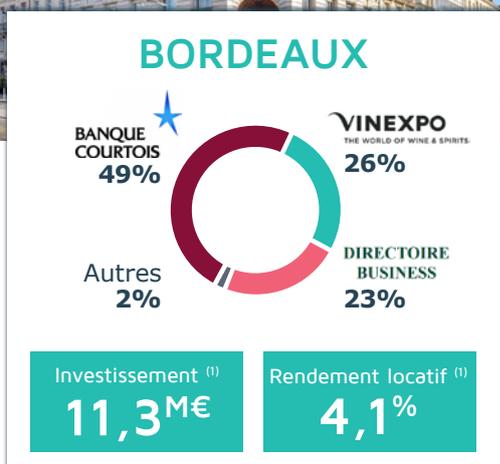
TROYES



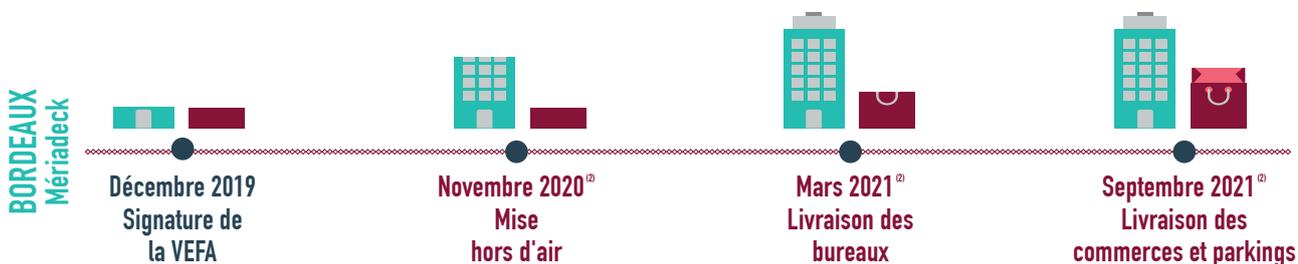
Investissement ⁽¹⁾
24,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,3%

⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges au 31 décembre 2019 et le montant de l'investissement acte en main.



CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION



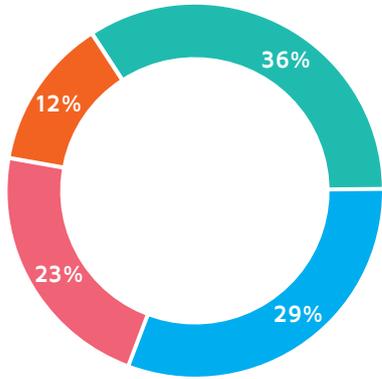
⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges au 31 décembre 2019 et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ Les dates indiquées ci-dessus relatives à l'immeuble de Bordeaux sont fournies à titre indicatif.



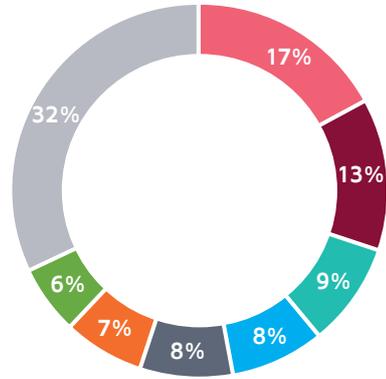
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition par nature d'actif
(Valeur vénale)



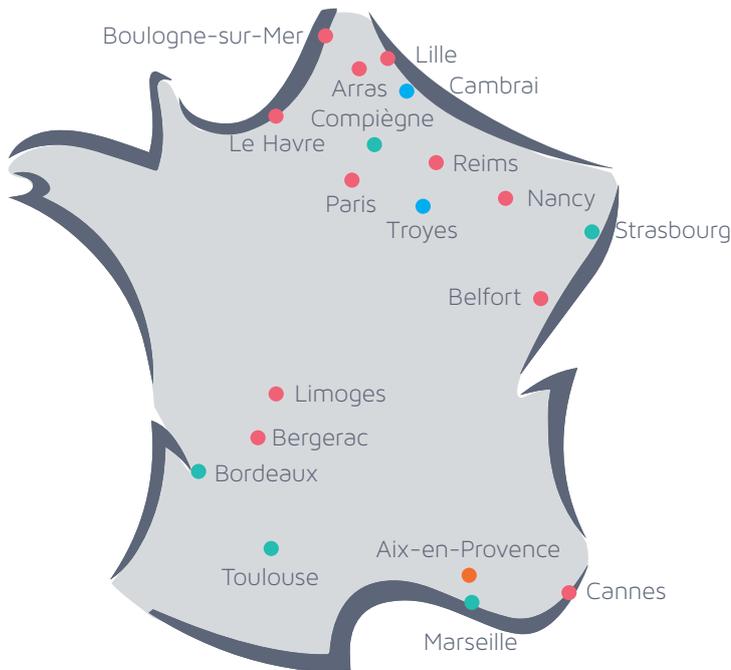
- Bureaux
- Logistique
- Commerces⁽¹⁾
- Loisirs

Répartition par locataire
(Loyer hors taxes et hors charges)



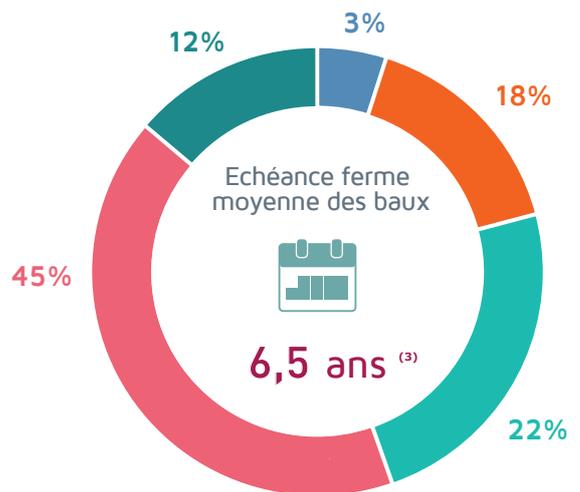
- Log'S
- Bouygues Construction
- Etat français
- Crédit Agricole Immobilier
- Culturespaces
- Aix-Marseille Université
- adidas
- Autres

Localisation



- Bureaux
- Logistique
- Commerces⁽¹⁾
- Loisirs

Baux



- Renouvellement en cours
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes entre 6 et 9 ans
- Durées fermes > 9 ans

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

ACTIFS FINANCIERS



Groupama
Entreprises



Groupama
Monétaire



Groupama
Trésorerie



Groupama Ultra
Short Term Bond

Au 31 décembre 2019, les actions d'OPCVM détenues par **Groupama Gan Pierre 1** représentent une valeur globale de 108,8 M€.

AUTRES ACTIFS



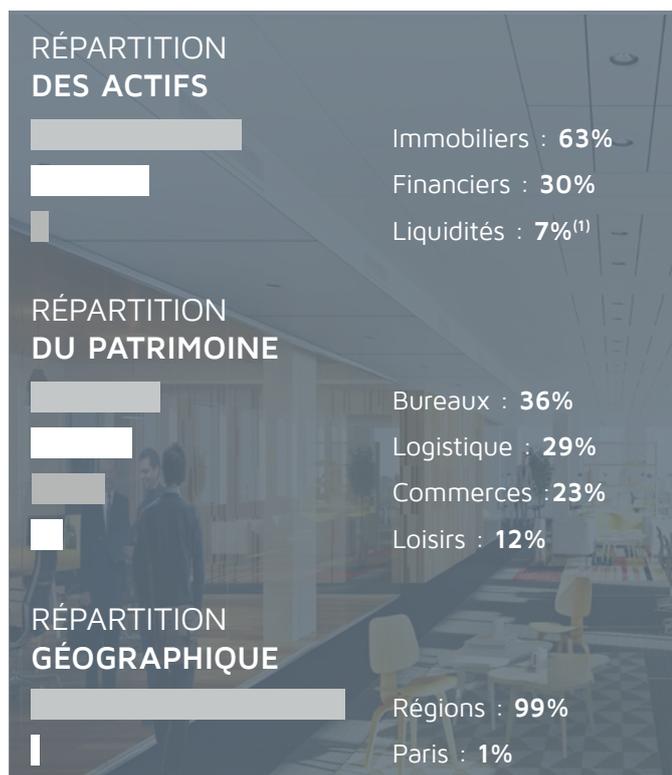
Trésorerie



Autres actifs

Au 31 décembre 2019, **Groupama Gan Pierre 1** dispose de 1,7 M€ de trésorerie et de 7,6 M€ d'autres actifs.

INDICATEURS CLÉS



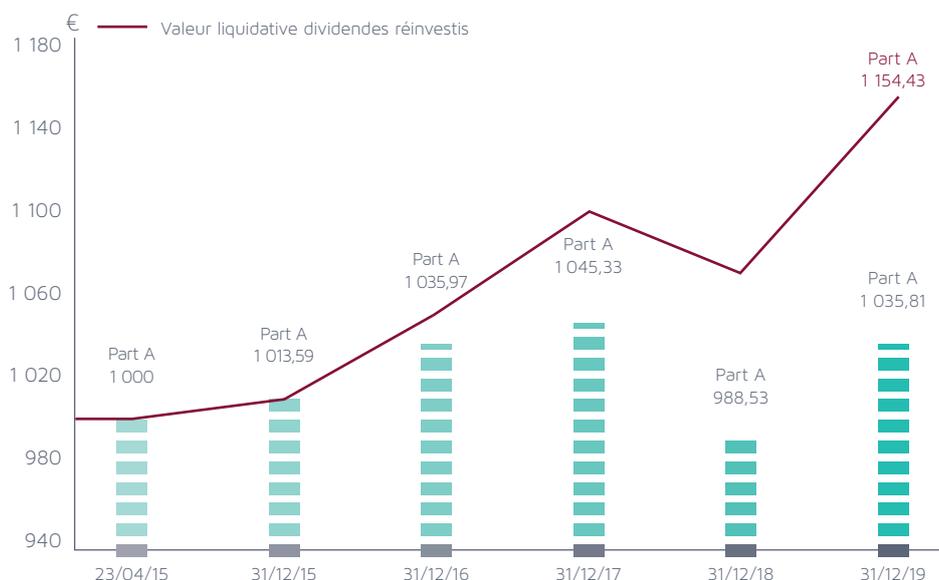
⁽¹⁾ Y compris créances

⁽²⁾ Hors comptes de régularisation

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2019

VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE ⁽¹⁾		DIVIDENDES DISTRIBUÉS ⁽²⁾	
Part A	Part P	Part A	Part P	Part A	Part P
1 035,81 €	1 026,80 €	+7,98%	+8,36%	30,27 €	60,51 €

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



⁽¹⁾ Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

⁽²⁾ Dividende par action



ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

CESSION RÉALISÉE



64 rue d'Antibes - Cannes

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, cède, à la société FIB (Financière Immobilière Bordelaise), une boutique située rue d'Antibes, au cœur du centre-ville de Cannes.

Acquis fin juin 2017, l'actif a été cédé en février 2020 pour une valeur supérieure de 34% à son prix d'achat. Ce premier arbitrage traduit l'engagement et la volonté de **Groupama Gan REIM** de s'inscrire dans une logique dynamique de création de valeur au bénéfice des actionnaires de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

SITUATION COVID-19

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, s'ils sont sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

Groupama Gan REIM n'est pas engagé dans la définition et la mise en œuvre 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.



Le Castel Héritage - 10 place de la Joliette - Marseille

IV - ÉTATS FINANCIERS 2019

1 - BILAN

2 - COMPTES DE
RÉSULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	213 471 745,79 €	195 169 589,14 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	202 134 700,00 €	137 025 000,00 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	1 204 065,73 €	776 737,01 €
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-	47 277 116,16 €
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⁾	10 132 980,06 €	10 090 735,97 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	108 758 466,41 €	23 002 537,45 €
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	108 758 466,41 €	23 002 537,45 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	332 024,25 €	516 676,83 €
Autres créances	7 316 690,46 €	2 736 321,69 €
Dépôts à vue	1 745 032,45 €	2 532 487,77 €
TOTAL DE L'ACTIF	331 623 959,36 €	223 957 612,88 €

⁽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 2019	31 décembre 2018
Capitaux propres (= actif net)	325 114 292,77 €	211 784 317,38 €
Capital	322 996 137,00 €	205 240 553,93 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾	758,85 €	14 712,65 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	2 117 396,92 €	6 529 050,80 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Dettes	6 509 666,59 €	12 173 295,50 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	542 552,54 €	374 414,24 €
Autres dettes d'exploitation	5 967 114,05 €	11 798 881,26 €
TOTAL DU PASSIF	331 623 959,36 €	223 957 612,88 €

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	9 873 216,74 €	8 379 572,28 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 940 942,16 €	2 194 126,50 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	503 645,38 €	131 583,52 €
TOTAL I	13 317 804,28 €	10 705 282,30 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 686 757,52 €	1 230 524,23 €
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	1 686 757,52 €	1 230 524,23 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	11 631 046,76 €	9 474 758,07 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 277,02 €	265 384,62 €
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	3 277,02 €	265 384,62 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	8 736,40 €	5 356,84 €
Autres charges financières	149,08 €	150,75 €
TOTAL IV	8 885,48 €	5 507,59 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	-5 608,46 €	259 877,03 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	4 316 714,09 €	3 409 331,29 €
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	7 308 724,21 €	6 325 303,81 €
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	952 953,77 €	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
TOTAL VIII	952 953,77 €	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	7 821 232,45 €	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	50 305,40 €	12 514,10 €
TOTAL IX	7 871 537,85 €	12 514,10 €
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	-6 918 584,08 €	-12 514,10 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	390 140,13 €	6 312 789,71 €
Comptes de régularisation (X)	1 727 256,79 €	216 261,09 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	2 117 396,92 €	6 529 050,80 €

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.

Au cours de l'exercice, les créances locatives ont fait l'objet d'une dotation à hauteur de 91 017,87 €.

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 2019	31 décembre 2018
Actif net en début d'exercice	211 784 317,38 €	190 468 182,30 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	103 571 214,27 €	34 150 523,14 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	16 269 796,06 €	-13 102 053,15 €
- Différence d'estimation exercice N	-488 061,14 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	16 757 857,20 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	-23 930,77 €	-39 902,34 €
- Différence d'estimation exercice N	-64 383,78 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	40 453,01 €	-
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-6 879 577,41 €	-6 005 222,28 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	390 140,13 €	6 312 789,71 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ⁽¹⁾	-	-
- sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	-
Autres éléments	2 333,11 €	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	325 114 292,77 €	211 784 317,38 €

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

Ventilation par nature	31 décembre 2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2019	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	98 225 000,00 €	-	63 404 360,94 €	968 179,45 €	150 076 000,00 €	7 303 205,02 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	38 800 000,00 €	-	-4 307 655,00 €	2 089 259,73 €	52 058 700,00 €	2 195 671,91 €
Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	137 025 000,00 €	-	59 096 705,94 €	3 057 439,18 €	202 134 700,00 €	9 498 876,93 €

⁽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 2019
Bureaux	Construit	Compiègne	14 800 000.00 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 000 000.00 €
Commerce	Construit	Paris	2 720 000.00 €
Commerce	Construit	Reims	7 590 000.00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 840 000.00 €
Commerce	Construit	Belfort	1 600 000.00 €
Commerce	Construit	Bergerac	510 000.00 €
Commerce	Construit	Cannes	5 500 000.00 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 730 000.00 €
Commerce	Construit	Nancy	3 090 000.00 €
Commerce	Construit	Nancy	4 880 000.00 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	25 000 000,00 €
Logistique	Construit	Troyes	25 489 800,00 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	10 980 000.00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 190 000.00 €
Commerce	Construit	Arras	1 530 000.00 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	2 040 000.00 €
Commerce	Construit	Le Havre	5 380 000.00 €
Commerce	Construit	Lille	3 670 000.00 €
Commerce	Construit	Noyon	1 560 000.00 €
Commerce	Construit	Reims	1 190 000.00 €
Logistique	Construit	Cambrai	34 276 000.00 €
Bureaux et Commerces	En construction	Bordeaux-Mériadeck	9 568 900.00 €
TOTAL			202 134 700,00 €

Au 31 décembre 2019, tous les actifs immobiliers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** sont localisés en France. Les immeubles de Bordeaux-Mériadeck (en construction), ainsi que de Cambrai et de Troyes, font 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	1 204 065,73 €	70 000,00 €	191 665,54 €	261 665,54 €	70,00%
TOTAL	1 204 065,73 €	70 000,00 €	191 665,54 €	261 665,54 €	

PARTS

Ventilation par nature	31 décembre 2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2019	Frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	776 737,01 €	-	-	427 328,72 €	1 204 065,73 €	10 000,00 €
TOTAL	776 737,01 €	-	-	427 328,72 €	1 204 065,73 €	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
FDSROU	9 261,59	Fonds de roulement	9 261,59 €	0,00%
A0000814	10 123 718,47	ACC SCI OSLO 12,18	10 123 718,47 €	3,11%
TOTAL			10 132 980,06 €	3,11%
FR0000989626	691,08	GROUPAMA TRESOR,I	27 767 319,41 €	8,54%
FR0012599637	2 434,75	GPA ULTRA SH T BD G	24 256 741,36 €	7,46%
FR0010213355	12 566,41	GROUPAMA ENTREPRISES	28 526 382,65 €	8,77%
FR0010582452	131,96	GROUPAMA MONETA I C	28 208 022,99 €	8,68%
TOTAL			108 758 466,41 €	33,45%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Décomposition des postes du bilan - Créances locataires		
Créances locataires	313 959,03 €	133 690,60 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	109 083,09 €	575 005,59 €
Dépréciations des créances douteuses	-91 017,87 €	-192 019,36 €
TOTAL	332 024,25 €	516 676,83 €

Décomposition des postes du bilan - Autres créances

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	4 847 166,87 €	2 594 505,29 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	2 419 086,30 €	141 816,40 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	50 437,29 €	-
TOTAL	7 316 690,46 €	2 736 321,69 €

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2019
192 019,36 €	91 017,87 €	-192 019,36 €	91 017,87 €

⁽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	99 746,18	100 068 875,09 €	3 502 339,18 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	99 746,18	100 068 875,09 €	3 502 339,18 €

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Capital	322 996 137,00 €	205 240 553,93 €
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	498,06 €	419,54 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	260,79 €	14 293,11 €
Résultat de l'exercice	390 140,13 €	6 312 789,71 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	1 727 256,79 €	216 261,09 €
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	325 114 292,77 €	211 784 317,38 €

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Part A					
Actif net	315 928 834,99 €	209 813 102,09 €	190 362 862,27 €	32 188 140,08 €	20 173 660,74 €
Nombre de parts en circulation	305 006,37	212 246,37	182 106,37	31 070,37	19 903,00
Valeur liquidative unitaire	1 035,81 €	988,53 €	1 045,33 €	1 035,97 €	1 013,59 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	30,27 €	29,29 €	37,48 €	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
Part P					
Actif net	9 185 457,78 €	1 971 215,29 €	105 320,03 €	103 598,32 €	101 360,39 €
Nombre de parts en circulation	8 945,66	1 959,48	100,00	100,00	100,00
Valeur liquidative unitaire	1 026,80 €	1 005,99 €	1 053,20 €	1 035,98 €	1 013,60 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	60,51 €	29,29 €	37,48 €	14,15 €	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes

DETTES

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	542 552,54 €	374 414,24 €
Opérations de change à terme de devises	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
Autres dettes d'exploitation	5 967 114,05 €	11 798 881,26 €
Locataires créditeurs	304 032,22 €	908 569,65 €
Fournisseurs et comptes rattachés	11 299,14 €	-
Etat et autres collectivités	955 396,24 €	44 825,00 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	4 645 949,16 €	10 773 268,58 €
Produits constatés d'avance	50 437,29 €	72 218,03 €
TOTAL	6 509 666,59 €	12 173 295,50 €

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits immobiliers		
Loyers	8 393 860,46 €	5 893 022,70 €
Charges facturées	1 068 312,85 €	739 667,01 €
Autres revenus immobiliers	411 043,43 €	1 746 882,57 €
TOTAL	9 873 216,74 €	8 379 572,28 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	185 321,91 €	69 451,62 €
Dividendes actions	2 755 620,25 €	2 124 674,88 €
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	2 940 942,16 €	2 194 126,50 €

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts des avances en comptes courant	45 515,25 €	36 069,81 €
Autres produits	458 130,13 €	95 513,71 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	503 645,38 €	131 583,52 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 068 312,85 €	739 668,80 €
Charges d'entretien courant	34 853,65 €	14 653,26 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	3 404,72 €	3 627,29 €
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	489 168,43 €	280 555,52 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
- Taxes diverses	-	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	419 811,44 €	262 869,63 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	16 953,22 €	14 715,17 €
- Primes d'assurance	1 100,05 €	393,66 €
- Impôts fonciers non récupérés	-	-
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	1 264,86 €
- Honoraires de commercialisation	243,00 €	-
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	623,46 €	537,20 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	50 437,26 €	-
- Charges sur sinistres	-	775,00 €
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	91 017,87 €	192 019,36 €
TOTAL	1 686 757,52 €	1 230 524,23 €

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
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 1 686 757,52 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 068 312,85 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 618 444,67 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,19% HT de l'actif net 2019 et 0,23% de l'actif net moyen 2019).

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 2019	31 décembre 2018
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	3 277,02 €	265 384,62 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	-	-
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL	3 277,02 €	265 384,62 €

Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	8 736,40 €	5 356,84 €
Autres charges financières	149,08 €	150,75 €
TOTAL	8 885,48 €	5 507,59 €

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
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 31/12/2019	Résultat de cession au 31/12/2018
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	952 953,77 €	7 821 232,45 €	-6 868 278,68 €	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	952 953,77 €	7 821 232,45 €	-6 868 278,68 €	-
Total actifs à caractère immobilier	952 953,77 €	7 821 232,45 €	-6 868 278,68 €	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	50 305,40 €	-50 305,40 €	-12 514,10 €
TOTAL	952 953,77 €	7 871 537,85 €	-6 918 584,08 €	-12 514,10 €

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Frais de fonctionnement et de gestion		
Commission de la Société de Gestion	4 018 810,01 €	3 263 582,04 €
Commission administrative	27 406,95 €	25 759,94 €
Commission du dépositaire	30 413,57 €	27 399,65 €
Honoraires du commissaire aux comptes	16 999,99 €	14 999,92 €
Honoraires des experts immobiliers	67 760,00 €	56 979,98 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	73,28 €	1 520,49 €
Taxe professionnelle	113 222,00 €	16 983,00 €
Organic	-	-
Autres frais	37 252,05 €	218,88 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	4 776,24 €	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	4 316 714,09 €	3 409 331,29 €

Les frais de fonctionnement et de gestion sont comptabilisés en charges à chaque calcul de valeur liquidative sur la base du montant de l'actif net. Ces frais de fonctionnement et de gestion 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 2019, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 4 316 714,09 € HT et représentent 1,33% HT de l'actif net et 1,64% HT de l'actif net moyen 2019. Pour rappel, le taux de frais de fonctionnement et de gestion maximum, tel que prévu dans le prospectus de l'OPCI, est de 2,00% TTC de l'actif net moyen 2019.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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 2019, un montant de 28 000 560,00 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 571 440,00 € TTC.

En outre, dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier mixte (bureaux + commerces) de Bordeaux, **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 20 877 600,00 € TTC auprès du vendeur, Duval Développement, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 27 décembre 2019. Au 31 décembre 2019, un montant de 11 482 680,00 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 9 394 920,00 € TTC.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Résultat net	7 308 724,21 €	6 325 303,81 €
Régularisation du résultat net	2 050 812,99 €	217 038,70 €
Résultat sur cessions d'actifs	-6 918 584,08 €	-12 514,10 €
Régularisation des cessions d'actifs	-323 556,20 €	-777,61 €
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)	2 117 396,92	6 529 050,80 €
Report des résultats nets	498,06 €	419,54 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	260,79 €	14 293,11 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	758,85 €	14 712,65 €
Total des sommes à affecter (I + II)	2 118 155,77 €	6 543 763,45 €
Distribution	-	6 529 050,80 €
Report des résultats nets antérieurs	-	14 712,65 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	6 543 763,45 €

Part A

Résultat net	7 077 590,14 €	6 256 480,38 €
Régularisation du résultat net	1 928 678,69 €	182 280,99 €
Résultat sur cessions d'actifs	-6 746 542,17 €	-12 490,12 €
Régularisation des cessions d'actifs	-290 739,59 €	-678,88 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)	1 968 987,07 €	6 425 592,37 €
Report des résultats nets	484,27 €	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	211,63 €	-410,58 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	-695,90 €	-410,58 €
Total des sommes à affecter (I + II)	1 969 682,97 €	6 425 181,79 €
Distribution	-	6 425 592,37 €
Report des résultats nets antérieurs	-	-410,58 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	6 425 181,79 €

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Part P		
Résultat net	231 134,07 €	68 823,43 €
Régularisation du résultat net	122 134,30 €	34 757,71 €
Résultat sur cessions d'actifs	-172 041,91 €	-23,98 €
Régularisation des cessions d'actifs	-32 816,61 €	-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)	148 409,85 €	103 458,43 €
Report des résultats nets	13,79 €	-
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	49,16 €	15 123,23 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	62,95 €	15 123,23 €
Total des sommes à affecter (I + II)	148 472,80 €	118 581,66 €
Distribution	-	103 458,43 €
Report des résultats nets antérieurs	-	15 123,23 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	118 581,66 €

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 18 mai 2020.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2019, 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



156 rue de Beauvais - Margny-lès-Compiègne

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 œuvre de ces procédures. La Société de Gestion a notamment mis en place un dispositif de suivi périodique réalisé par des "stress-tests de liquidité" et des "stress-tests de marché". Ces stress-tests sont effectués régulièrement (annuellement pour chaque fonds) pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

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

LES CONVENTIONS

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

Il est rappelé que selon les termes de l'article L.227-10 du Code de commerce repris par l'article 17 des statuts, l'OPCI étant une SAS, elle n'est pas soumise aux formalités visées par ledit article. Aucune convention visée par l'article L.227-10 n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

A été signée à effet du 23 avril 2015 une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2019. 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 2019. Aux termes de ladite convention, la rémunération de Groupama Immobilier s'élève à 794 062,00 € HT au titre de l'exercice 2019.

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 2019. Aux termes de ladite convention, la rémunération de Groupama Immobilier s'élève à 220 336,00 € HT au titre de l'exercice 2019.



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 2019

AUX ACTIONNAIRES,

OPINION

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 2019, 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 2019 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 1.1 « *Actifs immobiliers* » et en note 1.2 « *Actifs financiers* » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, 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 deux experts indépendants.

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 aux actionnaires.

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 5 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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 5 mai 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker





Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2020

ORDRE DU JOUR

SUJETS SOUMIS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 18 MAI 2020

- Rapport de gestion du président et présentation des comptes annuels clos le 31 décembre 2019
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
- Approbation des comptes annuels et de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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
- Ratification du transfert de siège social
- 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°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Nanterre 808 252 506
Siège social : 136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre