

RAPPORT ANNUEL 2020



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

BILAN 2020 ET PERSPECTIVES 2021

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

V

oilà maintenant plus d'un an que nous sommes confrontés à une crise sanitaire inédite face à laquelle les Etats, dont la France, ont pris des mesures visant à cantonner ou à retarder la propagation du virus COVID-19 dans l'attente de la découverte d'un vaccin et de son administration aux populations. Ces actions draconiennes de confinement ont engendré un fort ralentissement de l'activité économique même si les gouvernements de ces mêmes Etats ont mis en place des mesures d'accompagnement financier des entreprises.

L'équipe de **Groupama Gan REIM** a été et reste pleinement mobilisée sur les enjeux attachés à chacune de ses actions en matière d'investissements immobiliers, d'investissements financiers, de management de la performance, de valorisation des actifs, et de gestion des relations avec les clients.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** dispose d'un patrimoine immobilier diversifié en bureaux, logistique 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, 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 généré une plus-value significative, permet de formuler deux constats :

- Aucun incident de paiement, ni de demande de congés, n'ont été enregistrés sur les actifs de bureaux et de logistique au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.
- Les abandons de loyer consentis n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2020.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a donc pu percevoir les revenus locatifs attachés à l'exploitation de son patrimoine et disposera ainsi de résultats et de trésorerie suffisants pour permettre aux porteurs de parts de percevoir leurs dividendes relatifs à l'exercice 2020. Il affiche en outre une évolution favorable de sa valeur liquidative (Part A) de +2,83% (après une progression de +7,98% en 2019), le positionnant en tête des performances des OPCI Grand Public dont l'actif est supérieur à 100 M€ (source Quantalys) qui ressort en moyenne à -1,66%.

Dans ce contexte incertain, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a marqué une pause dans son activité d'investissements immobiliers et s'est concentré à compter de mai 2020 sur la structuration de ses actifs financiers en investissant près de 65 M€ en titres obligataires, 28 M€ en parts d'OPCVM monétaires et 8 M€ en parts d'OPCVM Actions. La stratégie établie sur le patrimoine financier vise à renforcer la résilience et la performance de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** et à offrir une diversification sectorielle en investissant dans des domaines tels que la santé, les nouvelles technologies, l'agroalimentaire et la finance.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Avec un taux d'occupation de son patrimoine immobilier à 99% et une durée ferme moyenne des baux de 5,6 années, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** aborde l'année 2021 avec la volonté de continuer à consolider son état locatif par l'acquisition d'actifs aux revenus sécurisés et dans la logique de constitution et de gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires performants, cohérents et référents. C'est ainsi que le 15 mars 2021, un ensemble immobilier situé au coeur du pôle tertiaire de Bordeaux-Mérignac, à proximité immédiate de l'aéroport, et loué à Colas sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années a été acquis pour un montant de 8 M€ et un rendement de 5,70% acte en main.

Si l'épidémie actuelle bouleverse momentanément nos modes de vie, de consommation et de travail, **Groupama Gan REIM** considère que les besoins fondamentaux devront continuer à être satisfaits.

SOMMAIRE

I

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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

II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2020

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

III

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	16
Patrimoine	18
Performance & événements post-clôture	23

IV

ÉTATS FINANCIERS 2020

Bilan	26
Compte de résultat	28
Annexes	30

V

CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

Contrôle interne & Conventions	53
--------------------------------	----

VI

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport sur les comptes annuels	57
Rapport spécial sur les conventions réglementées	59

VII

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2020

Ordre du jour	61
---------------	----



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 OPCl COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

A

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

B

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

C

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

D

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



DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM



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 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.

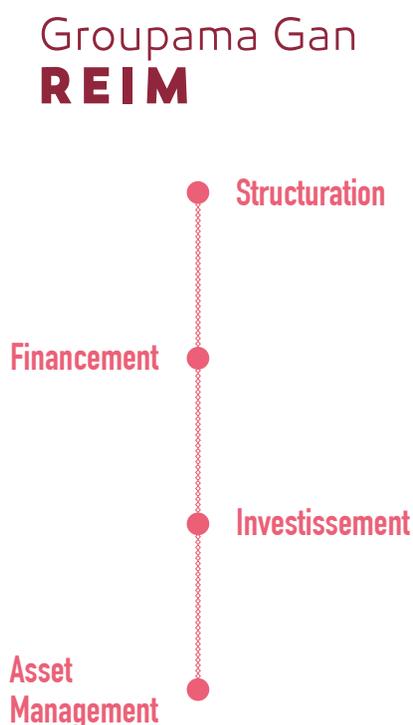
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

- 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 2020, 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 2020

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+1,30% en 2019



+1,10% en 2019



0,12% en 2019

MARCHÉS FINANCIERS



+26,37% en 2019



+0,75% en 2019



0,00% en 2019

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



39 Mds€ en 2019



27 Mds€ en 2019



12 Mds€ en 2019

Sources : Banque de France, BCE, BFM Business, CDC, INSEE, JLL

BUREAUX

18,6 Mds €

Investissements

-22,50% par rapport à 2019

2,70%

Rendement prime

2,70% à Paris QCA, 2,90% à Paris hors QCA, 3,50% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,30% à Marseille

1,25 Mm²

Demande placée

-45,65% par rapport à 2019

COMMERCES

4,4 Mds €

Investissements

-16,98% par rapport à 2019

3,15%

Rendement prime

3,10% à Paris et 4,25% pour les centres commerciaux

4,3 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

+10,26% par rapport à 2019

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

4,1 Mds €

Investissements

-26,79% par rapport à 2019

3,90%

Rendement prime

-2,50% par rapport à 2019

3,1 Mm²

Demande placée

-18,42% par rapport à 2019

Sources : BNP Paribas Real Estate, CBRE, Knight Frank, Procos





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

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &
ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE



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.

Prix de cession ⁽¹⁾

5,5M€

Plus-value ⁽¹⁾

1,4M€

⁽¹⁾ Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.



COMPIÈGNE



Investissement ⁽¹⁾
15,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
8,2%



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 2020 et le montant de l'investissement acte en main.



TOULOUSE



Investissement ⁽¹⁾
13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,4%



PORTEFEUILLE



Investissement ⁽¹⁾
12,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,4%



MARSEILLE



Investissement ⁽¹⁾
12,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,1%



TROYES



Investissement ⁽¹⁾
24,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,4%

⁽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 2020 et le montant de l'investissement acte en main.



AIX-EN-PROVENCE

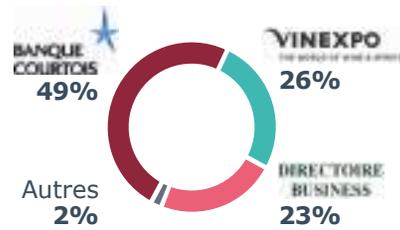


Investissement ⁽¹⁾
25,4 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,1%



BORDEAUX

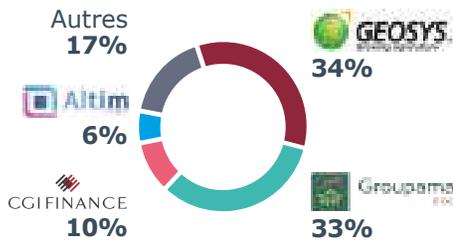


Investissement ⁽¹⁾
11,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,2%

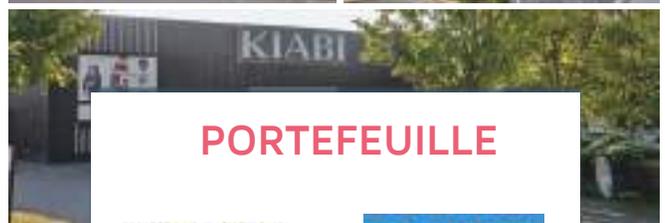


TOULOUSE



Investissement ⁽¹⁾
8,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,3%



PORTEFEUILLE



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 au 31 décembre 2020 et le montant de l'investissement acte en main.



CAMBRAI

Locataire confidentiel

Investissement ⁽¹⁾	Rendement locatif ⁽¹⁾
35,9M€	5,4%



BORDEAUX



**CERTIFIÉ
HQE
«RÉNOVATION»**



Investissement ⁽¹⁾	Rendement locatif ⁽¹⁾
21,6M€	5,5%

CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

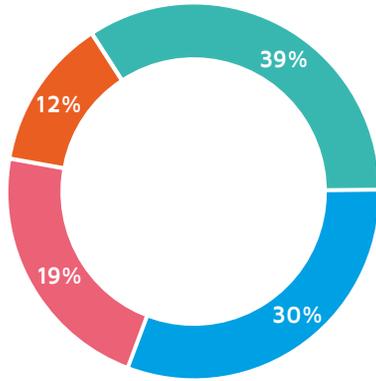


⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges au 31 décembre 2020 et le montant de l'investissement acte en main.

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

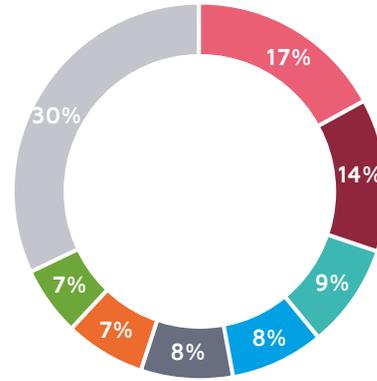
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition par nature d'actif
(Valeur vénale)



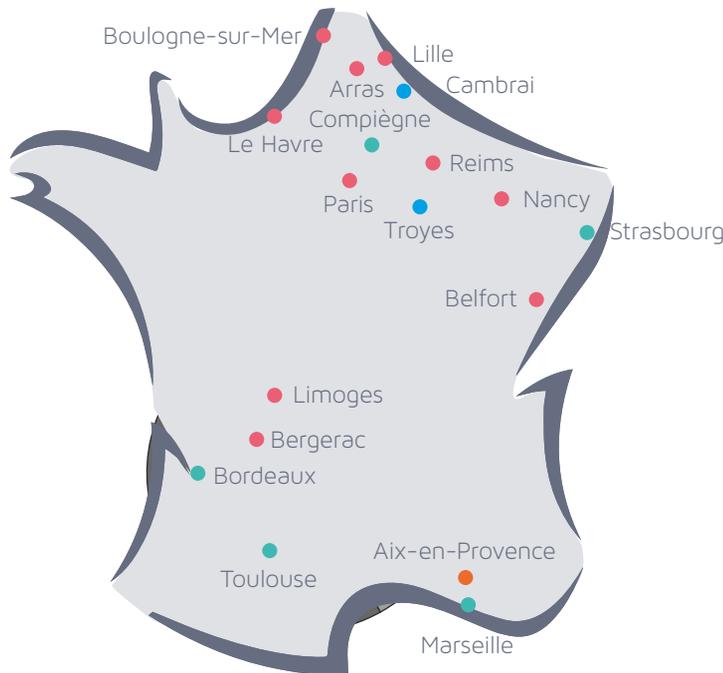
- Bureaux
- Logistique
- Commerces⁽¹⁾
- Loisirs

Répartition par locataire
(Loyer hors taxes et hors charges)



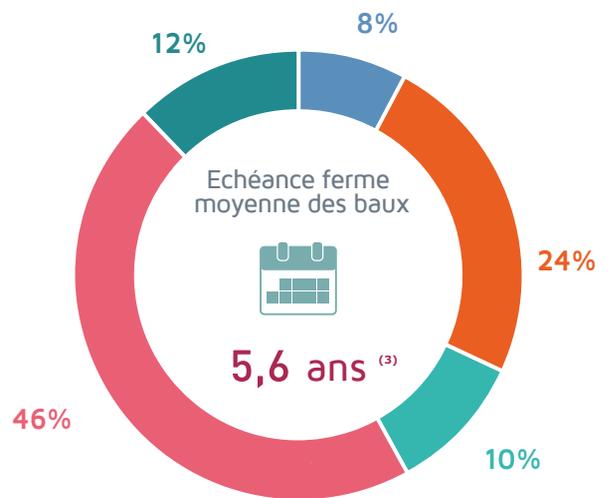
- Log'S
- Bouygues Construction
- Etat français
- Crédit Agricole Immobilier
- Culturespaces
- Aix-Marseille Université
- adidas
- Autres

Localisation



- Bureaux
- Logistique
- Commerces⁽¹⁾
- Loisirs

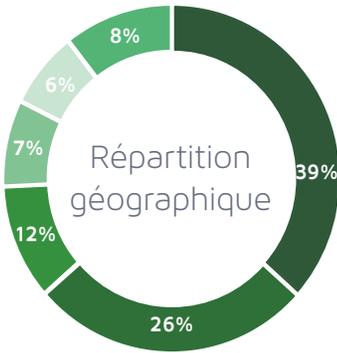
Baux



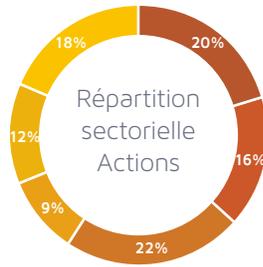
- Renouvellement en cours
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes entre 6 et 9 ans
- Durées fermes > 9 ans

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

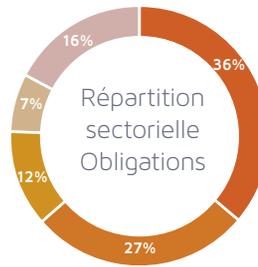
ACTIFS FINANCIERS



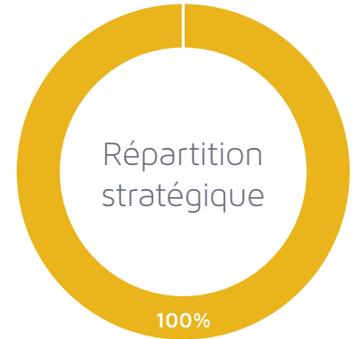
- France
- Allemagne
- Pays-Bas
- Italie
- Espagne
- Autres pays européens



- Transport & communication
- Industrie
- Biens de consommation
- Santé
- Banque & Assurance
- Autres



- Banque & Assurance
- Biens de consommation
- Transport & Communication
- Industrie
- Autres



- Investment Grade

LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires

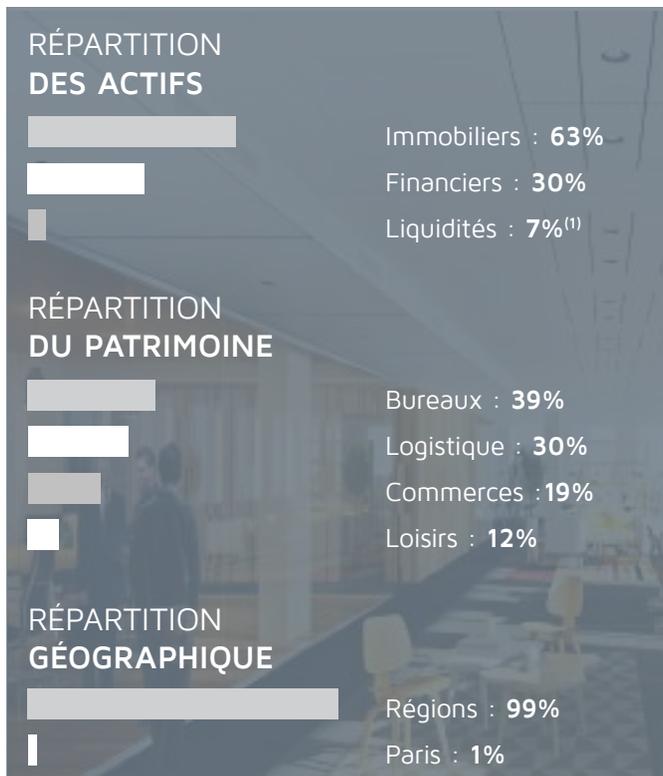


Trésorerie



Liquidités

INDICATEURS CLÉS

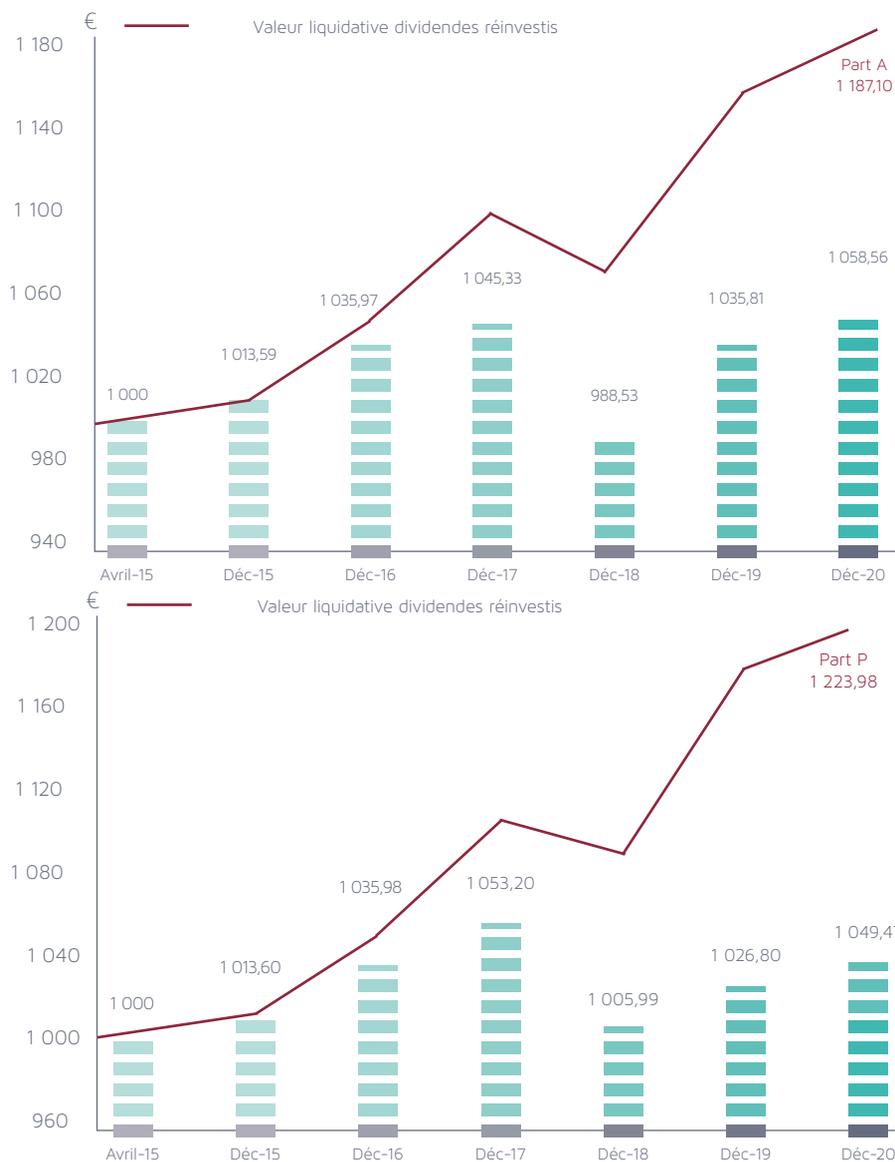


⁽¹⁾ Y compris créances
⁽²⁾ Hors comptes de régularisation

PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2020

VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE ⁽¹⁾		DIVIDENDES DISTRIBUÉS ⁽²⁾	
Part A	Part P	Part A	Part P	Part A	Part P
1 058,56 €	1 049,47 €	+2,83%	+3,86%	6,45 €	16,59 €

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

INVESTISSEMENT



Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert, en « Sale and Leaseback », auprès de Colas SA, un ensemble immobilier de bureaux d'environ 2.800 m² situé au coeur du pôle tertiaire de Mérignac, à proximité immédiate de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, et entièrement loué à Colas France sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

Cet investissement de 8,0 M€ (droits inclus) et qui affiche un rendement de 5,70% (droits inclus) traduit l'engagement et la volonté de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de se positionner sur des immeubles de qualité, loués à de grands groupes sur la base de baux long terme et bénéficiant d'un emplacement reconnu.

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.



Le Castel Héritage - 10 place de la Joliette - Marseille

IV - ÉTATS FINANCIERS 2020

1 - BILAN

2 - COMPTES DE
RÉSULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	211 343 247,09 €	213 471 745,79 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	200 218 600,00 €	202 134 700,00 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	2 205 360,08 €	1 204 065,73 €
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36-4	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36-5	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier ⁽²⁾	8 919 287,01 €	10 132 980,06 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	116 350 194,72 €	108 758 466,41 €
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	61 918 577,33 €	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	54 431 617,39 €	108 758 466,41 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
Créances locataires	597 704,20 €	332 024,25 €
Autres créances	4 240 242,50 €	7 316 690,46 €
Dépôts à vue	3 615 977,24 €	1 745 032,45 €
TOTAL DE L'ACTIF	336 147 365,75 €	331 623 959,36 €

⁽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 2020	31 décembre 2019
Capitaux propres (= actif net)	332 258 174,28 €	325 114 292,77 €
Capital	325 880 860,74 €	322 996 137,00 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾	2 456,26 €	758,85 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	6 374 857,28 €	2 117 396,92 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	2 260,00 €	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	2 260,00 €	-
Dettes	3 886 931,47 €	6 509 666,59 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	498 375,34 €	542 552,54 €
Autres dettes d'exploitation	3 388 556,13 €	5 967 114,05 €
TOTAL DU PASSIF	336 147 365,75 €	331 623 959,36 €

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	11 872 758,82 €	9 873 216,74 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	238 960,09 €	2 940 942,16 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	87 241,89 €	503 645,38 €
TOTAL I	12 198 960,80 €	13 317 804,28 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	1 989 364,53 €	1 686 757,52 €
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	1 989 364,53 €	1 686 757,52 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	10 209 596,27 €	11 631 046,76 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	723 521,06 €	3 277,02 €
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	723 521,06 €	3 277,02 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	46,62 €	8 736,40 €
Autres charges financières	164,69 €	149,08 €
TOTAL IV	211,31 €	8 885,48 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	723 309,75 €	- 5 608,46 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 255 108,16 €	4 316 714,09 €
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	5 677 797,86 €	7 308 724,21 €
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	869 479,41 €	952 953,77 €
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	153 041,31 €	-
TOTAL VIII	1 022 520,72 €	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	325 461,30 €	50 305,40 €
TOTAL IX	325 461,30 €	7 871 537,85 €
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	697 059,42 €	- 6 918 584,08 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	6 374 857,28 €	390 140,13 €
Comptes de régularisation (X)	-	1 727 256,79 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	6 374 857,28 €	2 117 396,92 €

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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 92 542,76 €.

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 2020	31 décembre 2019
Actif net en début d'exercice	325 114 292,77 €	211 784 317,38 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	-	103 571 214,27 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	190,38 €	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	378 804,44 €	16 269 796,06 €
- Différence d'estimation exercice N	-109 256,70 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	488 061,14 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	2 506 109,67 €	- 23 930,77 €
- Différence d'estimation exercice N	2 441 725,89 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	-64 383,78 €	-
Distribution de l'exercice précédent ⁽¹⁾	-2 115 699,51 €	-6 879 577,41 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	6 374 857,28 €	390 140,13 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net ⁽¹⁾	-	-
- sur cessions d'actifs ⁽¹⁾	-	-
Autres éléments	0,01 €	2 333,11 €
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	332 258 174,28 €	325 114 292,77 €

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

Ventilation par nature	31 décembre 2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2020	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	150 076 000,00 €	- 4 471 494,15 €	530 200 €	282 457,45 €	188 040 000,00 €	8 485 127,51 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	52 058 700,00 €	-	2 647 684 €	-904 947,36 €	12 178 600,00 €	710 239,27 €
Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	202 134 700,00 €	-4 471 494,15 €	3 177 884 €	-622 489,91 €	200 218 600,00 €	9 195 366,78 €

⁽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 2020
Bureaux	Construit	Compiègne	14 000 000.00 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 100 000.00 €
Commerce	Construit	Paris	2 640 000.00 €
Commerce	Construit	Reims	7 340 000.00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 770 000.00 €
Commerce	Construit	Belfort	1 420 000.00 €
Commerce	Construit	Bergerac	460 000.00 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 560 000.00 €
Commerce	Construit	Nancy	2 880 000.00 €
Commerce	Construit	Nancy	3 500 000.00 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	25 400 000,00 €
Logistique	Construit	Troyes	27 010 000,00 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	10 870 000.00 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 240 000.00 €
Commerce	Construit	Arras	1 520 000.00 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 960 000.00 €
Commerce	Construit	Le Havre	6 035 000.00 €
Commerce	Construit	Lille	3 640 000.00 €
Commerce	Construit	Noyon	1 510 000.00 €
Commerce	Construit	Reims	1 180 000.00 €
Logistique	Construit	Cambrai	36 005 000.00 €
Bureaux et Commerces	En construction	Bordeaux-Mériadeck	12 178 600.00 €
TOTAL			200 218 600,00 €

Au 31 décembre 2020, tous les actifs immobiliers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** sont localisés en France. Les immeubles de Bordeaux-Mériadeck (en construction) et de Cambrai, 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	2 205 360,08 €	70 000,00 €	228 236,40 €	298 236,40 €	70,00%
TOTAL	2 205 360,08 €	70 000,00 €	228 236,40 €	298 236,40 €	

PARTS

Ventilation par nature	31 décembre 2019	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2020	Frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	1 204 065,73 €	-	-	1 001 294,35 €	2 205 360,08 €	10 000,00 €
TOTAL	1 204 065,73 €	-	-	1 001 294,35 €	2 205 360,08 €	10 000,00 €

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

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
A0000814	8 909 233,72	ACC SCI OSLO 12.18	8 909 233,72	EUR	2,68%
FDSROU	10 053,29	Fonds de roulement	10 053,29	EUR	0,00%
MARCIEUR	2 260,00	Appel Marge CACEIS	2 260,00	EUR	0,00%
CRX____H1	2,00	FGBL BUND 10A 0321	1 380,00	EUR	0,00%
COE____H1	-26,00	XEUR FGBM BOB 0321	-3 640,00	EUR	0,00%
FR0010213355	6 224,47	GROUPAMA ENTREPRISES	14 090 824,36	EUR	4,24%
FR0010890459	195,60	GROUPA CREDIT EURO O	2 921 592,20	EUR	0,88%
FR0010582452	63,08	GROUPAMA MONETA I C	13 454 438,81	EUR	4,05%
FR0010891663	22,68	GROUPAMA AVENIR EUR.	1 069 383,87	EUR	0,32%
FR0012098549	481,73	GPAMA EUR EQUITIES O	6 856 048,14	EUR	2,06%
FR0012599637	296,20	GPA ULTRA SH T BD G	2 951 767,37	EUR	0,89%
FR0000989626	326,56	GROUPAMA TRESOR.I	13 087 562,64	EUR	3,94%
XS1197270819	300 000,00	MDLZ 1 5/8 03/08/27	331 805,92	EUR	0,10%
XS1072796870	300 000,00	S.E.B. AB FIX 280526	307 570,64	EUR	0,09%
XS0878743623	400 000,00	AXA 5.125% 04/43	458 982,41	EUR	0,14%
XS0943370543	100 000,00	ORSTED 6.25 06-13	116 621,79	EUR	0,04%
XS0986194883	200 000,00	ISPIM 4 10/30/23	223 830,49	EUR	0,07%
XS1028599287	200 000,00	ORANGE 5.25 PERP	237 041,28	EUR	0,07%
XS1046827405	100 000,00	BNP 2.875 200326	102 867,12	EUR	0,03%
XS1054522922	100 000,00	NNGRNV 4.625% 04/08/	115 820,58	EUR	0,03%
XS1069549761	300 000,00	BFCM(BQUE FIX 210524	334 332,58	EUR	0,10%
XS1074382893	200 000,00	WFC 2 1/8 06/04/24	216 577,42	EUR	0,07%
XS1107727007	300 000,00	CITIGP TF 09/10/26	335 289,49	EUR	0,10%
XS1110558407	100 000,00	SG PAR FIX 160926	102 324,27	EUR	0,03%
XS1120892507	200 000,00	TELEF. EM FIX 171029	247 915,26	EUR	0,07%
XS0867612466	100 000,00	SOCGEN 4 06/07/23	111 388,29	EUR	0,03%
XS1190624038	200 000,00	STAT A 1.25 02-27	218 014,28	EUR	0,07%
FR0014000575	100 000,00	TELEPERFORMANCE	99 702,40	EUR	0,03%
XS1199356954	300 000,00	KELLOGG 1.25 03-25	318 380,47	EUR	0,10%
XS1206540806	350 000,00	VOLK INT 2.5 PERP	360 934,53	EUR	0,11%
XS1180651587	200 000,00	ACHMEA BV 4.25 PERP	227 703,28	EUR	0,07%
FR00140000Z2	100 000,00	SOCIETE GENERALE	100 436,07	EUR	0,03%
FR0013517059	100 000,00	VEOL EN 0.8 01-32	105 556,12	EUR	0,03%
FR0013519071	100 000,00	CAPG SE 1.125 06-30	106 979,11	EUR	0,03%
FR0013521564	100 000,00	WORL 0.875 06-27	104 516,08	EUR	0,03%
FR0013532280	300 000,00	BNP PAR 0.5 09-28	303 598,81	EUR	0,09%
FR0013537305	100 000,00	THALES 0.0 03-26	99 655,00	EUR	0,03%
FR00140005T0	100 000,00	ARKEMA 0.125 10-26	100 953,42	EUR	0,03%
FR00140009W6	200 000,00	BQ POST 0.875 01-31	202 306,41	EUR	0,06%

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

3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0014000UL9	100 000,00	BNP PAR 0.625 12-32	101 086,51	EUR	0,03%
FR0014000O87	100 000,00	UBISOFT ENTERTA	100 745,53	EUR	0,03%
XS0863907522	200 000,00	GENERALI 7.75% 12/42	230 123,18	EUR	0,07%
FR0014000RR2	100 000,00	ENGIE 1.5 PERP	101 965,95	EUR	0,03%
XS1375957294	200 000,00	BP CAP M 1.95 03-25	219 866,02	EUR	0,07%
FR0014000UC8	100 000,00	UNIBAIL 0.625% 27	99 765,79	EUR	0,03%
XS1209031019	100 000,00	SWIS REI 2.6 PERP	108 898,53	EUR	0,03%
FR0014000XY6	100 000,00	CNP ASS 0.375 03-28	99 969,77	EUR	0,03%
PTEDPNOM0015	100 000,00	ENER DE 1.625 04-27	110 248,79	EUR	0,03%
PTGGDAOE0001	200 000,00	GALPNA 1 3/8 09/19/2	207 695,70	EUR	0,06%
XS0802995166	250 000,00	ABN AMRO 7.125% 22	285 698,15	EUR	0,09%
FR0014000D31	100 000,00	CIE GEN 0.0 11-28	99 826,00	EUR	0,03%
XS1567901761	300 000,00	SECU AB 1.125 02-24	311 923,82	EUR	0,09%
XS1505896735	200 000,00	CRH FIN 1.375 10-28	218 979,21	EUR	0,07%
XS1509006380	300 000,00	GOLD SA 1.25 05-25	314 351,22	EUR	0,09%
XS1511787589	300 000,00	MORG ST 1.375 10-26	323 042,10	EUR	0,10%
XS1515222385	200 000,00	STAT A 0.75 11-26	209 772,25	EUR	0,06%
XS1531174388	300 000,00	BARC 1.875 12-23	316 664,51	EUR	0,10%
XS1550988643	100 000,00	NN GROU FIX 01-48	124 817,91	EUR	0,04%
XS1562623584	300 000,00	SIGM AL 2.625 02-24	326 052,96	EUR	0,10%
XS1372839214	150 000,00	VODA GRO 2.2 08-26	169 241,47	EUR	0,05%
XS1565131213	200 000,00	CAIX SA 3.5 02-27	212 409,85	EUR	0,06%
XS1486520403	150 000,00	NORD BA 1.0 09-26	151 277,67	EUR	0,05%
XS1577950667	100 000,00	BRAM FI 1.5 10-27	109 340,19	EUR	0,03%
XS1577951715	300 000,00	ASAH BR 1.151 09-25	316 417,71	EUR	0,10%
XS1586555945	500 000,00	VOLK IN 1.875 03-27	554 347,47	EUR	0,17%
XS1612543121	300 000,00	GE 1.5 05-29	322 357,60	EUR	0,10%
XS1629658755	100 000,00	VOLK IN 2.7 PERP	102 171,74	EUR	0,03%
XS1647404554	300 000,00	ALD 0.875 07-22	305 555,79	EUR	0,09%
XS1650147660	350 000,00	POWS KA 0.75 07-21	352 301,20	EUR	0,11%
XS1564394796	200 000,00	ING GRO 2.5 02-29	216 883,89	EUR	0,07%
XS1384064587	100 000,00	SANT ISS 3.25 04-26	116 106,53	EUR	0,03%
XS1309436753	200 000,00	BHP BILL 4.75 04-76	209 225,07	EUR	0,06%
XS1310934382	300 000,00	WELL FAR 2.0 04-26	332 184,90	EUR	0,10%
XS1319820541	100 000,00	FEDEX 1.63 01-27	110 717,36	EUR	0,03%
FR0013516184	200 000,00	CA 1.625 06-30	210 861,48	EUR	0,06%
XS1375955678	150 000,00	IBM INTL 1.75 03-28	170 309,30	EUR	0,05%
FR0013505260	100 000,00	CAFP 2 5/8 12/15/27	116 826,03	EUR	0,04%
XS1377679961	200 000,00	BRIT TEL 1.75 03-26	219 692,30	EUR	0,07%
XS1503131713	100 000,00	TRAS EL 1.0 10-28	107 629,62	EUR	0,03%
XS1382791975	200 000,00	DEUT TEL 1.5 04-28	223 252,71	EUR	0,07%
XS1501167164	100 000,00	TOTA SA 2.708 PERP	106 447,70	EUR	0,03%
XS1394764689	100 000,00	TELE EMI 1.46 04-26	108 808,00	EUR	0,03%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1443997819	300 000,00	TOTA CA 0.75 07-28	318 881,10	EUR	0,10%
XS1458408561	300 000,00	GOLD SA 1.625 07-26	326 520,70	EUR	0,10%
XS1476654584	200 000,00	SHEL IN 0.75 08-28	211 383,67	EUR	0,06%
XS1485532896	200 000,00	KPN 0.625 04-25	204 142,08	EUR	0,06%
XS1485597329	300 000,00	HSBC 0.875 09-24	311 544,21	EUR	0,09%
XS1485643610	300 000,00	CA LA 1.1 09-36	331 859,14	EUR	0,10%
XS1237271421	100 000,00	MC DONA 1.88 05-27	112 521,68	EUR	0,03%
XS1379171140	300 000,00	MORG STA 1.75 03-24	321 640,07	EUR	0,10%
FR0013213832	100 000,00	CNP ASS 1.875 10-22	103 828,55	EUR	0,03%
DE000CZ40LR5	350 000,00	CMZB 0 1/2 09/13/23	356 353,08	EUR	0,11%
ES0205032008	100 000,00	FERROVIAL FIX 150724	109 916,78	EUR	0,03%
ES0205032040	100 000,00	FERR EM 0.54 11-28	101 054,89	EUR	0,03%
ES0313307201	100 000,00	BANKIA 0.875 03-24	103 574,62	EUR	0,03%
ES0313307219	300 000,00	BANKIA 1.0 06-24	310 666,52	EUR	0,09%
FR0011033851	200 000,00	CNP TF/TV 30/09/2041	213 510,11	EUR	0,06%
FR0011538222	200 000,00	BPCE 4.625% 18/07/23	227 685,56	EUR	0,07%
FR0013507654	100 000,00	BOUY 1.125 07-28	109 124,86	EUR	0,03%
FR0013213709	100 000,00	MWDP 1 04/20/23	102 787,33	EUR	0,03%
DE000A289N78	100 000,00	DEUT BO 1.25 06-47	103 208,21	EUR	0,03%
FR0013230737	200 000,00	RENA CR 0.75 01-22	202 801,31	EUR	0,06%
FR0013245586	200 000,00	STEL NV 2.0 03-24	214 188,16	EUR	0,06%
FR0013247202	200 000,00	EDENRED 1.875 03-27	225 162,99	EUR	0,07%
FR0013248465	300 000,00	SR TELE 1.5 04-24	315 610,07	EUR	0,09%
FR0013252061	100 000,00	SUEZ SA 2.875 PERP	107 059,82	EUR	0,03%
FR0013259116	300 000,00	SEB 1.5 05-24	311 997,00	EUR	0,09%
FR0013292828	100 000,00	GROU DA 1.75 PERP	103 950,73	EUR	0,03%
FR0012199156	200 000,00	WENDEL FIX 021024	220 435,51	EUR	0,07%
BE6321529396	100 000,00	ELIA TR 0.875 04-30	106 088,61	EUR	0,03%
BE0002485606	100 000,00	KBC GROU 1.88 03-27	103 507,10	EUR	0,03%
BE0002597756	200 000,00	ELIA SY 2.75 PERP	210 301,12	EUR	0,06%
BE0002644251	100 000,00	AGEA NV 3.25 07-49	116 023,57	EUR	0,03%
BE0002645266	100 000,00	KBC GRO 0.625 04-25	103 152,33	EUR	0,03%
BE0002664457	100 000,00	KBC GRO 0.5 12-29	99 361,21	EUR	0,03%
BE6285455497	300 000,00	ANHE INB 2.0 03-28	345 422,88	EUR	0,10%
BE6312821612	300 000,00	ANHE IN 1.125 07-27	322 297,36	EUR	0,10%
DE000CBOHRQ9	100 000,00	CMZB FR 0.75 03-26	101 654,70	EUR	0,03%
BE6321076711	200 000,00	LONZ FI 1.625 04-27	221 585,16	EUR	0,07%
DE000A2RWZZ6	300 000,00	VONO FI 1.8 06-25	326 957,96	EUR	0,10%
BE6325493268	100 000,00	COFINIMMO	101 706,51	EUR	0,03%
CH0336602930	300 000,00	UBS GRO 1.25 09-26	320 656,52	EUR	0,10%
CH0343366842	100 000,00	CRED SU 1.25 07-25	104 607,04	EUR	0,03%
CH0537261858	250 000,00	CRED SU 3.25 04-26	288 975,86	EUR	0,09%
DE000A13R7Z7	100 000,00	ALLIANZ S FIX 311299	110 929,88	EUR	0,03%

3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
DE000A194DD9	500 000,00	DAIGR 0 7/8 04/09/24	516 688,29	EUR	0,16%
DE000A1YCQ29	200 000,00	ALLIANZ 4.75% 311249	225 250,00	EUR	0,07%
FR0013299641	200 000,00	BNP PAR 1.0 11-24	205 178,74	EUR	0,06%
BE6320934266	300 000,00	ANHE IN 2.125 12-27	341 834,84	EUR	0,10%
FR0013486834	100 000,00	TEREGA 0.625 02-28	99 335,49	EUR	0,03%
FR0013295722	300 000,00	SOCI DE 1.5 01-33	349 832,46	EUR	0,11%
FR0013447877	100 000,00	ORANGE 1.75 PERP	104 795,00	EUR	0,03%
FR0013453040	300 000,00	ALSTOM 0.25 10-26	304 631,55	EUR	0,09%
FR0013455813	200 000,00	ENGIE 0.5 10-30	206 076,00	EUR	0,06%
FR0013456431	300 000,00	PERN RI 0.5 10-27	311 610,00	EUR	0,09%
FR0013463775	100 000,00	CNP ASS 2.0 07-50	107 066,67	EUR	0,03%
FR0013476595	200 000,00	VEOL EN 0.664 01-31	208 775,72	EUR	0,06%
FR0013444551	200 000,00	DASS SY 0.375 09-29	207 068,08	EUR	0,06%
FR0013479748	200 000,00	THALES 0.25 01-27	202 059,21	EUR	0,06%
FR0013433596	100 000,00	BQ POST 0.25 07-26	101 506,23	EUR	0,03%
FR0013494168	200 000,00	SCHN EL 0.25 03-29	204 962,96	EUR	0,06%
FR0013505112	200 000,00	SANOFI 1.5 04-30	230 657,59	EUR	0,07%
XS1716616179	200 000,00	WHR 1.1 11/09/27	213 959,56	EUR	0,06%
FR0013505567	200 000,00	AIR LIQ 1.375 04-30	227 716,52	EUR	0,07%
XS1679158094	300 000,00	CAIX 1.125 01-23	310 126,45	EUR	0,09%
FR0013508512	200 000,00	CA 1.0 04-26	209 477,70	EUR	0,06%
FR0013508694	200 000,00	LA POST 1.375 04-32	223 513,37	EUR	0,07%
FR0013509627	100 000,00	JCDE 2.0 10-24	106 554,00	EUR	0,03%
FR0013476611	100 000,00	BNP PAR 1.125 01-32	102 731,26	EUR	0,03%
FR0013403441	300 000,00	SG 1.25 02-24	314 723,92	EUR	0,09%
FR0013509726	100 000,00	BPCE 0.625 04-25	103 557,51	EUR	0,03%
FR0013312154	100 000,00	CASA AS 2.625 01-48	110 572,87	EUR	0,03%
FR0013323870	100 000,00	ORANGE 1.375 03-28	110 777,23	EUR	0,03%
FR0013368545	200 000,00	EDF 2.0 10-30	233 939,10	EUR	0,07%
FR0013371549	100 000,00	ADP 2.125 10-38	120 064,68	EUR	0,04%
FR0013382348	100 000,00	SOCI DE 1.5 01-30	114 470,03	EUR	0,03%
FR0013397452	100 000,00	VINCI 1.625 01-29	114 576,28	EUR	0,03%
FR0013444684	200 000,00	ORANGE 0.5 09-32	205 004,99	EUR	0,06%
FR0013398229	100 000,00	ENGIE 3.25 PERP	112 407,49	EUR	0,03%
FR0013299468	100 000,00	CRED LO 1.35 11-29	102 152,55	EUR	0,03%
FR0013404571	300 000,00	SOCI DE 1.375 02-31	340 408,29	EUR	0,10%
FR0013425162	300 000,00	BFCM BA 1.875 06-29	333 226,60	EUR	0,10%
FR0013428067	100 000,00	AIR LIQ 0.625 06-30	106 398,75	EUR	0,03%
FR0013428489	100 000,00	ENGIE 0.375 06-27	102 318,42	EUR	0,03%
FR0013428943	100 000,00	LEGR 0.625 06-28	104 815,90	EUR	0,03%
FR0013430840	200 000,00	UMG GRO 1.625 07-29	213 791,07	EUR	0,06%
FR0013431244	200 000,00	ENGIE 1.625 PERP	206 611,64	EUR	0,06%
FR0013431277	200 000,00	BNP 1 5/8 07/02/31	214 697,07	EUR	0,06%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0013398070	200 000,00	BNP PAR 2.125 01-27	223 214,98	EUR	0,07%
XS2124046918	100 000,00	SANT CO 0.125 02-25	100 485,08	EUR	0,03%
XS2107332640	100 000,00	GOLD SA 0.875 01-30	105 834,75	EUR	0,03%
XS2109394077	100 000,00	LLOY BA 0.375 01-25	101 655,43	EUR	0,03%
XS2113700921	250 000,00	ACEA 0.5 04-29	252 403,36	EUR	0,08%
XS2114852218	250 000,00	COMC 0.25 05-27	254 171,34	EUR	0,08%
XS2115091808	200 000,00	IBM INT 0.65 02-32	207 944,58	EUR	0,06%
XS2117454871	200 000,00	TELNO 0 7/8 02/14/35	211 944,74	EUR	0,06%
XS2118276026	100 000,00	SIEM FI 0.25 02-29	102 909,58	EUR	0,03%
XS2051670136	300 000,00	BLAC PR 0.5 09-23	303 268,60	EUR	0,09%
XS2123970167	100 000,00	VF 0.25 02-28	101 302,16	EUR	0,03%
XS2104051433	200 000,00	BBVA 1.0 01-30	201 954,89	EUR	0,06%
XS2126094049	100 000,00	HONE IN 0.75 03-32	104 821,49	EUR	0,03%
XS2126169742	100 000,00	GIVA FI 1.0 04-27	107 430,85	EUR	0,03%
XS2133071774	100 000,00	CARL BR 0.625 03-30	102 953,12	EUR	0,03%
XS2147977636	300 000,00	HEIANA 2 1/4 03/30/3	360 090,58	EUR	0,11%
XS2147995299	400 000,00	DANA 2.1 09-26	448 320,33	EUR	0,13%
XS2148390755	250 000,00	NEST FI 1.5 04-30	288 133,94	EUR	0,09%
XS2153406868	100 000,00	TOTA CA 1.491 04-27	110 747,10	EUR	0,03%
XS2123320033	200 000,00	JPM CHA 0.389 02-28	203 777,72	EUR	0,06%
XS2082345955	250 000,00	COCA CO 0.625 11-29	258 855,14	EUR	0,08%
XS1708167652	100 000,00	VERI CO 1.875 10-29	114 504,73	EUR	0,03%
XS2057069093	250 000,00	CK HUTC 0.75 04-26	258 821,03	EUR	0,08%
XS2058729653	300 000,00	BBVA 0.375 10-24	303 478,81	EUR	0,09%
XS2063495811	200 000,00	DIGI EU 1.125 04-28	212 364,55	EUR	0,06%
XS2066706909	300 000,00	ENEL FI 0.375 06-27	306 595,60	EUR	0,09%
XS2078734626	200 000,00	SHEL IN 0.125 11-27	202 565,73	EUR	0,06%
XS2078918781	300 000,00	LLOY BA 0.5 11-25	303 647,92	EUR	0,09%
XS2107315470	100 000,00	ENI 0.625 01-30	103 884,26	EUR	0,03%
XS2079678400	100 000,00	STED HO 0.5 11-29	102 991,23	EUR	0,03%
XS2104967695	250 000,00	UNIC 1.2 01-26	256 654,55	EUR	0,08%
XS2086868010	200 000,00	TESC CO 0.875 05-26	207 531,59	EUR	0,06%
XS2087639626	200 000,00	STRY 0.75 03-29	209 376,73	EUR	0,06%
XS2089368596	200 000,00	INTE 0.75 12-24	205 405,51	EUR	0,06%
XS2091604715	250 000,00	ACE INA 0.3 12-24	253 866,90	EUR	0,08%
XS2100788780	200 000,00	GEN MIL 0.45 01-26	205 207,41	EUR	0,06%
XS2101357072	200 000,00	FRES SE 0.75 01-28	208 319,02	EUR	0,06%
XS2102948994	300 000,00	TOYO MO 0.25 07-26	305 428,48	EUR	0,09%
XS2180008513	300 000,00	AT T 2.05 05-32	345 985,40	EUR	0,10%
XS2079079799	100 000,00	ING GRO 1.0 11-30	101 358,21	EUR	0,03%
XS2258971071	200 000,00	CAIX 0.375 11-26	200 996,63	EUR	0,06%
XS2160857798	100 000,00	TLSAU 1 04/23/30	108 208,11	EUR	0,03%
XS2237901355	100 000,00	TRAS EL 0.375 09-30	102 159,79	EUR	0,03%

3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2238783422	100 000,00	JT INTL 2.375 04-81	107 111,62	EUR	0,03%
XS2242633258	200 000,00	PEPSI 0.4 10-32	203 058,88	EUR	0,06%
XS2242921711	100 000,00	RENT IN 0.5 10-28	101 083,71	EUR	0,03%
XS2242929532	100 000,00	ENI 2.625 PERP	105 222,11	EUR	0,03%
XS2243666125	200 000,00	JYSK BA 0.375 10-25	201 248,51	EUR	0,06%
XS2234567233	200 000,00	VOLK IN 0.875 09-28	207 376,63	EUR	0,06%
XS2257961818	100 000,00	UPM KYM 0.125 11-28	99 687,10	EUR	0,03%
XS2232115423	100 000,00	DIGI DU 1.0 01-32	103 817,93	EUR	0,03%
XS2262065159	100 000,00	TENN HO 0.125 11-32	99 473,33	EUR	0,03%
XS2264977146	100 000,00	COCA-COLA EURO	99 878,63	EUR	0,03%
XS2264980363	100 000,00	CNH INDU F ZCP 04-24	99 858,00	EUR	0,03%
XS2265360359	100 000,00	STORA ENSO OYJ	101 775,22	EUR	0,03%
XS2268340010	100 000,00	SNAM 0.0 12-28	99 502,00	EUR	0,03%
XS2270395408	100 000,00	POST IT 0.0 12-24	99 946,50	EUR	0,03%
XS2271225281	100 000,00	GRAND CITY PROP	98 985,46	EUR	0,03%
XS2271332285	100 000,00	SBB TRE 0.75 12-28	99 055,21	EUR	0,03%
XS2251736646	200 000,00	HSBC 0.309 11-26	202 597,74	EUR	0,06%
XS2224439385	100 000,00	OMV AG 2.5 PERP	104 880,01	EUR	0,03%
XS2049616894	200 000,00	SIEM FI 0.5 09-34	210 230,25	EUR	0,06%
XS2188805845	200 000,00	COVE AG 1.375 06-30	216 711,59	EUR	0,07%
XS2193661324	200 000,00	BP CAP 3.25 PERP	217 052,22	EUR	0,07%
XS2193969370	100 000,00	UPJO FI 1.023 06-24	103 789,34	EUR	0,03%
XS2197675288	100 000,00	TELE EM 1.864 07-40	113 230,81	EUR	0,03%
XS2199266003	200 000,00	BAYER 0.75 01-27	206 832,05	EUR	0,06%
XS2199343513	100 000,00	ISSU GL 1.25 07-25	102 735,29	EUR	0,03%
XS2236283383	100 000,00	SCAN CV 0.5 10-23	101 252,66	EUR	0,03%
XS2221845683	100 000,00	MUNI RE 1.25 05-41	104 180,16	EUR	0,03%
XS2178957077	200 000,00	REDE GA 1.875 05-25	215 276,82	EUR	0,06%
XS2224632971	100 000,00	TOTA SE 2.0 PERP	104 525,97	EUR	0,03%
XS2226645278	100 000,00	SAMPO 2.5 09-52	109 124,32	EUR	0,03%
XS2227906208	200 000,00	AMER TO 1.0 01-32	204 311,10	EUR	0,06%
XS2228897158	100 000,00	AKFAST 1 01/17/28	103 344,37	EUR	0,03%
XS2229470146	100 000,00	KPN 0 7/8 12/14/32	101 565,74	EUR	0,03%
XS2230884657	100 000,00	VOLV TR 0.125 09-24	100 580,67	EUR	0,03%
XS2231331344	200 000,00	JOHN NT 1.0 09-32	211 369,70	EUR	0,06%
XS2231792586	100 000,00	FCA BAN 0.5 09-23	101 158,32	EUR	0,03%
XS2209023402	100 000,00	TRAS EL 0.75 07-32	105 730,04	EUR	0,03%
XS1945110606	250 000,00	IBM INT 1.25 01-27	271 907,58	EUR	0,08%
XS1880928459	150 000,00	SWED AB 1.5 09-28	154 168,42	EUR	0,05%
XS1883355197	300 000,00	ABBO IR 1.5 09-26	327 101,88	EUR	0,10%
XS1890845875	200 000,00	IBER IN 3.25 PERP	224 817,14	EUR	0,07%
XS1896662175	150 000,00	DIAG FI 1.5 10-27	165 457,83	EUR	0,05%
XS1907120791	350 000,00	AT AND 2.35 09-29	408 442,71	EUR	0,12%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1939356645	100 000,00	GENE MO 2.2 04-24	107 523,64	EUR	0,03%
XS2056430874	100 000,00	CONT 0.375 06-25	101 049,26	EUR	0,03%
XS1944388856	100 000,00	VOLK BA 1.25 08-22	102 668,67	EUR	0,03%
XS1859010685	300 000,00	CITI 1.5 07-26	320 598,25	EUR	0,10%
XS1948611840	300 000,00	BMW FIN 1.5 02-29	338 762,56	EUR	0,10%
XS1951313680	300 000,00	IMPE BR 1.125 08-23	309 002,51	EUR	0,09%
XS1953240261	200 000,00	TELI CO 2.125 02-34	245 089,85	EUR	0,07%
XS1953833750	300 000,00	ELIS CO 1.125 02-26	318 864,49	EUR	0,10%
XS1955169104	100 000,00	LEAS CO 1.0 02-22	102 227,16	EUR	0,03%
XS1956025651	300 000,00	NT CONS 1.0 02-24	312 528,57	EUR	0,09%
XS1960248919	300 000,00	JPM CHA 1.09 03-27	317 846,67	EUR	0,10%
XS1941841311	100 000,00	ASS GEN 3.875 01-29	122 940,40	EUR	0,04%
XS1751004232	300 000,00	BANC NT 1.125 01-25	315 066,34	EUR	0,09%
XS1689185426	100 000,00	MGCN 1 1/2 09/25/27	109 068,18	EUR	0,03%
XS1689540935	100 000,00	ING GRO 1.625 09-29	104 193,66	EUR	0,03%
XS1691349796	200 000,00	NORT EN 0.918 09-22	202 637,98	EUR	0,06%
XS1708161291	100 000,00	VERI CO 1.375 10-26	108 236,70	EUR	0,03%
AT0000A2JAF6	100 000,00	ERSTBK 0.05 09/16/25	100 538,22	EUR	0,03%
XS1713462585	150 000,00	AUTO 0.75 06-23	152 826,86	EUR	0,05%
XS1716820029	100 000,00	BARC 0.625 11-23	101 222,04	EUR	0,03%
XS1877892148	100 000,00	SVEN KU 1.25 09-25	105 995,71	EUR	0,03%
XS1749378342	300 000,00	LLOY BA 0.625 01-24	305 195,77	EUR	0,09%
XS1863994981	100 000,00	HEID FI 0.5 08-22	100 921,12	EUR	0,03%
XS1788515861	400 000,00	NATW MA 0.625 03-22	405 492,44	EUR	0,12%
XS1793349926	200 000,00	COMP DE 1.125 03-26	213 257,34	EUR	0,06%
XS1794344827	350 000,00	DNB BAN 1.125 03-28	361 784,21	EUR	0,11%
XS1806457211	300 000,00	VW 0 7/8 04/12/23	307 393,40	EUR	0,09%
XS1839680680	150 000,00	MAN 1 3/4 06/22/26	162 411,78	EUR	0,05%
XS1851313863	300 000,00	TELE DE 1.75 07-25	321 924,58	EUR	0,10%
XS1854532949	200 000,00	FRES ME 1.5 07-25	215 047,01	EUR	0,06%
XS1963744260	200 000,00	MC DONA 0.9 06-26	211 128,03	EUR	0,06%
XS1721244371	100 000,00	IBER IN 1.875 PERP	103 677,46	EUR	0,03%
XS2029574634	200 000,00	ALD 0.375 07-23	202 229,37	EUR	0,06%
XS1961772560	100 000,00	TELE EM 1.788 03-29	113 711,69	EUR	0,03%
XS2013618421	150 000,00	ISS GLO 0.875 06-26	148 832,77	EUR	0,04%
XS2014291616	200 000,00	VOLK LE 1.5 06-26	213 817,84	EUR	0,06%
XS2016228087	300 000,00	CARLB 0 7/8 07/01/29	315 836,05	EUR	0,10%
XS2017324844	150 000,00	ALFA LA 0.25 06-24	150 692,82	EUR	0,05%
XS2021462440	200 000,00	PROL IN 0.875 07-29	212 581,01	EUR	0,06%
XS2023644540	200 000,00	MERC FI 0.875 07-31	216 142,19	EUR	0,07%
XS2011260531	200 000,00	MERC KG 1.625 06-79	206 030,27	EUR	0,06%
XS2028816028	300 000,00	BANC DE 0.875 07-25	308 246,53	EUR	0,09%
XS2010038730	250 000,00	DOVE CO 0.75 11-27	259 018,49	EUR	0,08%



3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2030530450	200 000,00	JEFF GR 1.0 07-24	204 635,51	EUR	0,06%
XS2031862076	100 000,00	ROYA BA 0.125 07-24	100 946,86	EUR	0,03%
XS2034626460	150 000,00	FEDEX 0.45 08-25	153 483,95	EUR	0,05%
XS2035473748	300 000,00	PHIL MO 0.125 08-26	300 048,25	EUR	0,09%
XS2035620710	200 000,00	REPS IN 0.25 08-27	201 873,72	EUR	0,06%
XS2038039074	300 000,00	BK AMER 0.58 08-29	307 864,07	EUR	0,09%
XS2043678841	300 000,00	GOLD SA 0.125 08-24	301 345,78	EUR	0,09%
XS2047500926	300 000,00	EON SE 0.35 02-30	306 124,08	EUR	0,09%
XS2024715794	350 000,00	DEUT TE 0.5 07-27	363 545,19	EUR	0,11%
XS1991126431	300 000,00	RABOBK 1.125 05-31	331 811,92	EUR	0,10%
XS1686846061	150 000,00	ANGL AM 1.625 09-25	160 272,41	EUR	0,05%
XS1966038249	200 000,00	TELS CO 1.375 03-29	223 411,26	EUR	0,07%
XS1968706108	200 000,00	CA 2.0 03-29	224 098,25	EUR	0,07%
XS1969600748	100 000,00	CNH IND 1.75 03-27	107 516,23	EUR	0,03%
XS1974787480	100 000,00	TOTAL 1.75 PERP	104 058,29	EUR	0,03%
XS1979280853	100 000,00	VERI CO 0.875 04-27	105 726,05	EUR	0,03%
XS1979280937	150 000,00	VERI CO 1.25 04-30	164 540,26	EUR	0,05%
XS2013574038	100 000,00	CAIX 1.375 06-26	106 154,42	EUR	0,03%
XS1989375503	200 000,00	MORG ST 0.637 07-24	204 104,94	EUR	0,06%
XS1963116964	100 000,00	SWIS RE 2.534 04-50	114 458,62	EUR	0,03%
XS1992931508	300 000,00	BP CAP 0.831 11-27	314 109,15	EUR	0,09%
XS2001183164	200 000,00	VEST FI 1.5 05-27	217 961,53	EUR	0,07%
XS2002017361	200 000,00	VODA GR 0.9 11-26	210 737,12	EUR	0,06%
XS2002491780	100 000,00	TENN HO 0.875 06-30	108 116,81	EUR	0,03%
XS2002532567	100 000,00	BECT DI 0.632 06-23	101 795,27	EUR	0,03%
XS2004880832	300 000,00	MIZU FI 0.523 06-24	306 916,41	EUR	0,09%
XS2006277508	100 000,00	AMER MO 0.75 06-27	103 389,58	EUR	0,03%
XS2010032451	250 000,00	THER FI 2.375 04-32	307 943,29	EUR	0,09%
XS1979446843	100 000,00	UBI BAN 1.5 04-24	106 156,09	EUR	0,03%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Décomposition des postes du bilan - Créances locataires		
Créances locataires	504 194,63 €	313 959,03 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	186 052,33 €	109 083,09 €
Dépréciations des créances douteuses	- 92 542,76 €	- 91 017,87 €
TOTAL	597 704,20 €	332 024,25 €
Décomposition des postes du bilan - Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	984 344,98 €	4 847 166,87 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	3 204 729,47 €	2 419 086,30 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	51 168,05 €	50 437,29 €
TOTAL	4 240 242,50 €	7 316 690,46 €

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2020
91 017,87 €	92 542,76 €	- 91 017,87 €	92 542,76 €

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	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	-	-	-
		31 décembre 2020	31 décembre 2019
Capital		325 880 860,74 €	322 996 137,00 €
Report des plus-values nettes		-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-	-
Report des résultats nets antérieurs		2 456,26 €	498,06 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-	260,79 €
Résultat de l'exercice		6 374 857,28 €	390 140,13 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		-	1 727 256,79 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		332 258 174,28 €	325 114 292,77 €

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017	31 décembre 2016
Part A					
Actif net	322 869 953,71 €	315 928 834,99 €	209 813 102,09 €	190 362 862,27 €	32 188 140,08 €
Nombre de parts en circulation	305 006,37	305 006,37	212 246,37	182 106,37	31 070,37
Valeur liquidative unitaire	1 058,56 €	1 035,81 €	988,53 €	1 045,33 €	1 035,97 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	6,45 €	30,27 €	29,29 €	37,48 €	14,15 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
Part P					
Actif net	9 388 220,57 €	9 185 457,78 €	1 971 215,29 €	105 320,03 €	103 598,32 €
Nombre de parts en circulation	8 945,66	8 945,66	1 959,48	100,00	100,00
Valeur liquidative unitaire	1049,47 €	1 026,80 €	1 005,99 €	1 053,20 €	1 035,98 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	16,59 €	60,51 €	29,29 €	37,48 €	14,15 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes



DETTES

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	498 375,34 €	542 552,54 €
Opérations de change à terme de devises	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
Autres dettes d'exploitation	3 388 556,13 €	5 967 114,05 €
Locataires créditeurs	561 029,39 €	304 032,22 €
Fournisseurs et comptes rattachés	210 676,62 €	11 299,14 €
Etat et autres collectivités	1 742,53 €	955 396,24 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	2 563 923,16 €	4 645 949,16 €
Produits constatés d'avance	51 184,43 €	50 437,29 €
TOTAL	3 886 931,47 €	6 509 666,59 €

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits immobiliers		
Loyers	10 655 101,41 €	8 393 860,46 €
Charges facturées	1 217 657,41 €	1 068 312,85 €
Autres revenus immobiliers	-	411 043,43 €
TOTAL	11 872 758,82 €	9 873 216,74 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	238 960,09 €	185 321,91 €
Dividendes actions	-	2 755 620,25 €
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	238 960,09 €	2 940 942,16 €

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts des avances en comptes courant	39 939,51 €	45 515,25 €
Autres produits	47 302,38 €	458 130,13 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	87 241,89 €	503 645,38 €

Charges immobilières

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 221 361,45 €	1 068 312,85 €
Charges d'entretien courant	37 300,40 €	34 853,65 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	16 137,38 €	3 404,72 €
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	622 022,54 €	489 168,43 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	62 869,39 €	-
- Taxes diverses	-	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	538 961,86 €	419 811,44 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	18 679,73 €	16 953,22 €
- Primes d'assurance	872,77 €	1 100,05 €
- Impôts fonciers non récupérés	-	-
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	243,00 €
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	638,79 €	623,46 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	-	50 437,26 €
- Charges sur sinistres	-	-
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	92 542,76 €	91 017,87 €
TOTAL	1 989 364,53 €	1 686 757,52 €

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
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 1 989 364,53 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 221 361,45 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 768 003,08 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,23% HT de l'actif net 2020 et 0,23% de l'actif net moyen 2020).

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 2020	31 décembre 2019
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	256 171,53 €	3 277,02 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	467 349,53 €	-
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL	723 521,06 €	3 277,02 €

Charges sur opérations financières

Charges sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	46,62 €	8 736,40 €
Autres charges financières	164,69 €	149,08 €
TOTAL	211,31 €	8 885,48 €

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
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 31/12/2020	Résultat de cession au 31/12/2019
Ventilation par nature				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	869 479,41 €	-	869 479,41 €	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	869 479,41 €		869 479,41 €	
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	- 6 868 278,68 €
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	- 6 868 278,68 €
Total actifs à caractère immobilier	869 479,41 €	-	869 479,41 €	- 6 868 278,68 €
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	153 041,31 €	325 461,30 €	- 172 419,99 €	- 50 305,40 €
TOTAL	1 022 520,72 €	325 461,30 €	697 059,42 €	- 6 918 584,08 €

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Frais de fonctionnement et de gestion		
Commission de la Société de Gestion	4 997 156,47 €	4 018 810,01 €
Commission administrative	29 347,53 €	27 406,95 €
Commission du dépositaire	35 571,14 €	30 413,57 €
Honoraires du commissaire aux comptes	17 000,12 €	16 999,99 €
Honoraires des experts immobiliers	94 707,96 €	67 760,00 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	770,28 €	73,28 €
Taxe professionnelle	74 820,00 €	113 222,00 €
Organic	-	-
Autres frais	4 380,42 €	37 252,05 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	1 354,24 €	4 776,24 €
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	5 255 108,16 €	4 316 714,09 €

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 2020, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 5 255 108,16 € HT et représentent 1,58% HT de l'actif net et 1,60% HT de l'actif net moyen 2020. 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 2020.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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 2020, un montant de 14 614 320,00 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 6 263 280,00 € TTC.

Engagement sur futures négociés sur un marché réglementé : - 2 260,00€

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Résultat net	5 677 797,86 €	7 308 724,21 €
Régularisation du résultat net	-	2 050 812,99 €
Résultat sur cessions d'actifs	697 059,42 €	- 6 918 584,08 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	-323 556,20 €
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)	6 374 857,28 €	2 117 396,92 €
Report des résultats nets	2 456,26 €	498,06 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	260,79 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 456,26 €	758,85 €
Total des sommes à affecter (I + II)	6 377 313,54 €	2 118 155,77 €
Distribution	-	2 155 700,92 €
Report des résultats nets antérieurs	-	2 454,85 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	2 118 155,77 €

Part A

Résultat net	5 427 458,00 €	7 077 590,14 €
Régularisation du résultat net	-	1 928 678,69 €
Résultat sur cessions d'actifs	677 348,59 €	- 6 746 542,17 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	- 290 739,59 €
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)	6 104 806,59 €	1 968 987,07 €
Report des résultats nets	2 391,90 €	484,27 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	211,63 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	2 391,90 €	695,90 €
Total des sommes à affecter (I + II)	6 107 198,49 €	1 969 682,97 €
Distribution	-	1 967 291,07 €
Report des résultats nets antérieurs	-	2 391,90 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	1 969 682,97 €

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Part P		
Résultat net	250 339,86 €	231 134,07 €
Régularisation du résultat net	-	122 134,30 €
Résultat sur cessions d'actifs	19 710,83€	- 172 041,91 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	- 32 816,61 €
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)	270 050,69 €	148 409,85 €
Report des résultats nets	64,36 €	13,79 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	49,16 €
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	64,36 €	62,95 €
Total des sommes à affecter (I + II)	270 115,05 €	148 472,80 €
Distribution	-	148 409,85 €
Report des résultats nets antérieurs	-	62,95 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	148 472,80 €

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 17 mai 2021.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2020, 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 - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

LE DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux : assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

Le dispositif de contrôle interne au sein de Groupama Gan REIM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

Le dispositif de contrôle interne s'organise sur trois niveaux :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels sur les opérations qu'ils traitent et par leur hiérarchie ;
- un deuxième niveau de contrôle (permanent), opéré par l'équipe dédiée du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'audit Groupe.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements lors du Comité des risques de Groupama Gan REIM. Il est rattaché au Président de Groupama Gan REIM afin de garantir l'indépendance de sa mission.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, la Société de Gestion de portefeuille établit et maintient 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.

Groupama Gan REIM est membre de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

Les principes d'organisation du contrôle interne sont les suivants :

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels 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 missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de 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 cadre 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.
- Système d'information et outils fiables ;
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

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 au véhicule d'investissement géré. 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 semestriellement pour identifier et analyser les paramètres de risques potentiels.

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Groupama Gan REIM veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.

Conformément à l'article 22 e) et f) de la Directive 2011/61/UE, les rémunérations versées par Groupama Gan REIM au cours de l'exercice 2020 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020		
Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	25	1 115 860,00 €
Rémunération variable	10	169 121,00 €
TOTAL		1 284 981,00 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES	
Cadres supérieurs	716 436,00 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 029 915,00 €
TOTAL	1 746 351,00 €

Les rémunérations présentées ne comprennent pas l'intéressement et la participation. Aucun intéressement aux plus-values (carried interests) n'est versé par le FIA.

LES CONVENTIONS

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

L'OPPCI étant une SAS, elle est soumise aux formalités visées par l'article L.227-10 du Code de commerce. Aucune convention visée par ledit article n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 25 avril 2017. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2020, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

- 0,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts P)
- 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts A)

dans la limite du plafond global annuel des frais de gestion et de fonctionnement défini aux Document d'Informations Clés pour l'Investisseur et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net.

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, sa maison mère, une partie de ses fonctions de :

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 17 février 2016 ;
- Property Management et Asset management des actifs immobiliers détenus (gestion locative et technique et conseil); cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 24 juillet 2015.

Groupama Gan REIM a également délégué à Groupama Asset Management la gestion financière des actifs financiers de l'OPCI, aux termes d'une convention en date du 20 février 2020.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier et à Groupama Asset Management au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2020
GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,65%	148 837,00 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Assistance et conseil	Valeur d'acquisition du bien puis valeur d'expertise	0,30%	606 643,00 €
Administration des bien et gestion techniques courante	Loyer annuel facial HT	4,00%	441 602,00 €
Mise en location surfaces vacantes	Loyer annuel facial HT	20,00%	Néant pour 2020
Renouvellement de baux	Supplément de loyer annuel HT	20,00%	Néant pour 2020
GROUPAMA ASSET MANAGEMENT			
Gestion financière	Encours financiers gérés	0,10 %	

Sur la base des contrôles prévus dans le cadre du dispositif de gestion des conflits d'intérêts, la Société de Gestion n'a identifié aucun conflit d'intérêts sur la période.



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 2020

AUX ASSOCIÉS,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier GROUPAMA GAN PIERRE 1 constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 SPPICAV 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.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SPPICAV, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SPPICAV et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 dans la note 1 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux SPPICAV, 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 un expert indépendant.

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 associés.

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 SPPICAV 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 SPPICAV.

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 la SPPICAV 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 11 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

AUX ASSOCIÉS,

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

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

Nous avons mis en 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 11 mai 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker





Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2020

ORDRE DU JOUR

TEXTE DES RESOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du Rapport de Gestion sur l'activité et les comptes de l'exercice de la Société arrêtés au 31 décembre 2020, et avoir pris connaissance du Rapport Général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

- **approuve** ces rapports ainsi que l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le Bilan, le Compte de Résultat et l'Annexe, arrêtés au 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,
- **constate**, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéficiaires assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé,
- **approuve** sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 6 374 857,28 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 374 857,28 € (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 : 6 374 857,28 €
- report des résultats antérieurs : 2 456,26 €

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

- dividende : 6 376 296,84 €, soit un dividende unitaire de 20,02 € par action A et 30,19 € par action P,
- report à nouveau : 1 016,70 €.

Il est rappelé le montant des dividendes versés au titre des trois derniers exercices :

- exercice 2017 : 29,29 € par action A et 29,29 € par action P, soit un montant global de 5 336 824,48 € ;
- exercice 2018 : 30,27 € par action A et 60,51 € par action P, soit un montant global de 6 543 265,39 € ;
- exercice 2019 : 6,45 € par action A et 16,59 € par action P, soit un montant global de 2 115 699,51 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président, prend acte que :

- le mandat de Commissaire aux comptes de la société PricewaterhouseCoopers Audit arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée,
- la Société de Gestion, conformément à l'article 20 des statuts de la Société et après un appel d'offre, a décidé de renouveler le mandat de la société PricewaterhouseCoopers Audit pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice à clore le 31 décembre 2026.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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



OPCI Grand Public

GROUPAMA GAN PIERRE 1

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, vous devez lire attentivement le Prospectus, les Statuts, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.



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