

RAPPORT ANNUEL 2022



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

BILAN 2022 ET PERSPECTIVES 2023

Par Jean-François HOUDEAU
Directeur général, Groupama Gan REIM

"D epuis un peu plus d'un an, le monde est confronté à un conflit armé engendrant une crise géopolitique globale dont l'issue et les risques demeurent encore incertains. Ce contexte inédit a accéléré et renforcé les pressions inflationnistes, en particulier sur le prix des matières premières et de l'énergie, dans un environnement général de remontée des taux d'intérêt et mécaniquement de renchérissement des coûts de financement.

Parallèlement, la transition écologique s'est poursuivie au regard de l'urgence climatique, et la transformation des modes de vie, de consommation et de travail s'est amplifiée.

Dans ce contexte, l'équipe de **Groupama Gan REIM** s'est attachée à relever les défis engendrés par ces enjeux sociétaux et à leurs répercussions en matière d'investissements immobiliers, de valorisation des actifs, et de management de la performance.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** dispose d'atouts dans cet environnement chahuté dont notamment celui de la diversification de son patrimoine immobilier constitué de bureaux, de commerces et de plateformes logistiques, avec des immeubles pour une majorité neufs ou récents, disposant de labellisations et de certifications environnementales, 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 permet de formuler deux constats au titre de 2022 :

- Aucun incident de paiement, ni de demande de congés, n'a été enregistré sur les actifs au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.
- La qualité des actifs immobiliers acquis depuis la création de l'OPCI en 2015 a permis d'afficher une performance positive de +5,54% par rapport à leur prix de revient (dont +0,59% en capital au titre de la prise de valeur des actifs immobiliers et +4,95% en revenus au titre des loyers encaissés).

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** disposera donc de résultats et de trésorerie suffisants pour permettre aux porteurs de parts de percevoir leurs dividendes relatifs à l'exercice 2022.

Cependant, dans un contexte général de crise des marchés financiers, l'OPCI affiche une évolution défavorable de sa valeur liquidative Part A (contrats d'assurance en UC) de -2,06% (après des progressions de +2,83% et +4,23% en 2020 et 2021), le positionnant toujours parmi les meilleures performances des OPCI Grand Public de plus de trois ans dont l'actif net est supérieur à 100 M€ (source Quantalys) qui s'établit en moyenne à -4,39% au 31 décembre 2022. S'agissant de la Part P (accessible via un compte titre), l'évolution de sa valeur liquidative a également été impactée négativement par le contexte défavorable des marchés financiers, avec une baisse de -1,08% (après des progressions de +3,86% et +5,09% en 2020 et 2021), le positionnant meilleure performance des OPCI Grand Public de plus de trois ans (source Quantalys) en 2022 et aussi sur les moyennes de 3 à 7 ans (2016-2022).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



En 2022, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a poursuivi son activité d'investissements immobiliers et a réalisé trois acquisitions pour un montant global de 35 M€ :

- le 8 février, acquisition en VEFA pour un montant de 12,5 M€ d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Montpellier et dont la livraison est prévue pour fin juillet 2023,
- le 11 mars, acquisition pour un montant de 8,4 M€ d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Lyon / Saint-Priest loué à KSGB Europe sur la base d'un bail d'une durée ferme de 10 années,
- le 29 septembre, acquisition en VEFA pour un montant de 14,1 M€ d'un ensemble immobilier de bureaux situé à Lille / Villeneuve d'Ascq et dont la livraison est prévue pour fin novembre 2023.

S'agissant du patrimoine financier, dont la gestion est assurée par Groupama Asset Management et qui vise à offrir une diversification sectorielle, son évolution est baissière avec une contribution négative de -10,09% par rapport à son prix de revient.

Avec un taux d'occupation de son patrimoine immobilier de 98% et une durée ferme moyenne des baux de 5,5 années, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** aborde l'année 2023 avec la volonté de continuer à consolider son état locatif par l'acquisition d'actifs immobiliers aux revenus sécurisés et dans la logique de constitution et de gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires performant, cohérent et référent.

Le modèle développé par l'équipe de **Groupama Gan REIM** au service de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** démontre sa résilience dans un contexte de crise sanitaire, puis de crise géopolitique et enfin de crise financière. Pour 2023, il doit lui permettre d'afficher de nouvelles ambitions de croissance reposant sur un développement de sa collecte avec la création d'une nouvelle part, des investissements diversifiés et continuant à s'inscrire dans une stratégie très sélective et dans une logique environnementale vertueuse, ainsi qu'un asset management encore plus dynamique prévoyant des cessions visant à concrétiser les plus-values latentes recelées par le portefeuille d'actifs immobiliers.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SOMMAIRE

I	GROUPAMA GAN PIERRE 1		
	Présentation	6	
	Objectifs & Stratégies	7	
	Profil de risque	9	
	Direction & Caractéristiques	10	
II	CONJONCTURE ET MARCHÉS 2022		
	Contexte de marchés	13	
	Marchés immobiliers	14	
III	RAPPORTS DE GESTION		
	Faits marquants	16	
	Patrimoine	17	
	Performance & événements post-clôture	23	
IV	ÉTATS FINANCIERS 2022		
	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 2022		
	Ordre du jour		61



Hôtel de Caumont - Rue Joseph Cabassol - Aix-en-Provence

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, ...).



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 (DIC), documents réglementaires disponibles sur le site www.groupamagan-reim.fr.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPC I COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :



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



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



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



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



DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan
REIM

caceis
INVESTOR SERVICES

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**

 **JLL®**

pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

DÉPOSITAIRE

- **CACEIS Bank France**
89-91, rue Gabriel Péri - 92120 Montrouge

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Cushman & Wakefield Valuation**
185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine
- **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
- Part G (assurance-vie) - FR001400E573

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

Éligibilité :

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

Durée de placement recommandée : 8 ans minimum



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

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

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

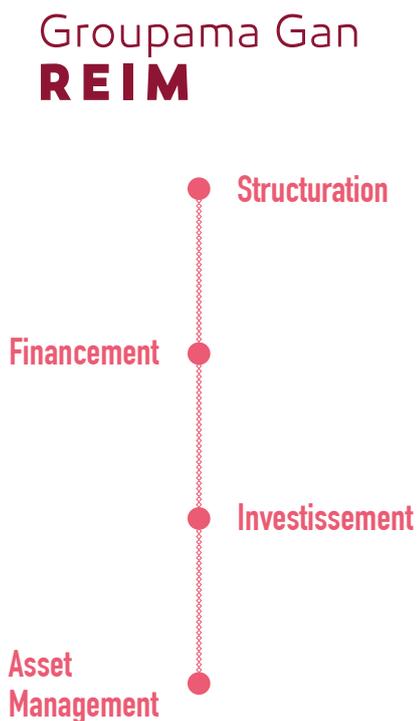
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

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

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

Au 31 décembre 2022, 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" - Sully-lez-Cambrai (Cambrai)

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2022

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

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+7,00% en 2021



+2,80% en 2021



+0,19% en 2021

MARCHÉS FINANCIERS



+28,85% en 2021



+0,50% en 2021



-0,50% en 2021

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



25,0 Mds€ en 2021



13,7 Mds€ en 2021



5,7 Mds€ en 2021

Sources : Banque de France, BCE, CBRE, Cushman & Wakefield, France Transactions, INSEE, Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique

BUREAUX

14,0Mds €

Investissements

-10,83% par rapport à 2021

3,40%

Rendement prime

3,25% à Paris QCA, 3,50% à Paris hors QCA, 4,50% à La Défense, 3,90% à Lyon, 4,15% à Lille et 4,40% à Marseille

2,1Mm²

Demande placée

+37,31% par rapport à 2021

COMMERCES

5,6Mds €

Investissements

+80,65% par rapport à 2021

3,40%

Rendement prime

3,40% à Paris et 4,65% pour les centres commerciaux

4,4Mm²

Surfaces commerciales autorisées

+29,41% par rapport à 2021

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

4,9Mds €

Investissements

0,00% par rapport à 2021

4,25%

Rendement prime

+30,77% par rapport à 2021

3,5Mm²

Demande placée

-10,26% par rapport à 2021



Esplanade Charles de Gaulle – Bordeaux

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &
ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

ACQUISITIONS



MONTPELLIER

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert en VEFA, un ensemble immobilier de bureaux auprès d'Eiffage Immobilier. Situé à Montpellier, au coeur du parc Eureka, cet actif, livrable fin juillet 2023, disposera des certifications BREEAM, « Very Good » avec un objectif de label « E2C1 ».

Investissement⁽¹⁾
12,5 M€

Rendement locatif⁽¹⁾
Confidentiel



LYON / SAINT-PIERRE

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert, un ensemble immobilier neuf de bureaux auprès de Imoway, entièrement loué à KSGB Europe, situé à Lyon / Saint-Priest, au coeur d'un environnement économique dynamique.

Investissement⁽¹⁾
8,4 M€

Rendement locatif⁽¹⁾
5,3%



LILLE / VILLENEUVE D'ASCQ

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert en VEFA, un ensemble immobilier neuf de bureaux auprès d'Aventim. Situé à Villeneuve d'Ascq, au coeur de la Métropole Européenne de Lille et à proximité du parc scientifique de la Haute-Borne, cet actif, livrable fin novembre 2023, disposera des certifications BREEAM « Very Good », Wiredscore, E+C- et BBC Rénovation-40%.

Investissement⁽¹⁾
14,1 M€

Rendement locatif⁽¹⁾
Confidentiel

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



COMPIÈGNE
 Vacant **15%**

Alterric **9%**

 **51%**

 **25%**

Investissement ⁽¹⁾ **15,1 M€** Rendement locatif ⁽¹⁾ **7,7%**



STRASBOURG

adidas
 GROUP

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



PARIS

TARA JARMON
 PARIS

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



REIMS

b&m

Investissement ⁽¹⁾ **7,9 M€** Rendement locatif ⁽¹⁾ **7,1%**

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



TOULOUSE

CA CRÉDIT AGRICOLE
IMMOBILIER

Investissement ⁽¹⁾
13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,1%



PORTEFEUILLE

Etam 1 2 3

CLINADENT

Investissement ⁽¹⁾
12,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,2%



TROYES


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Investissement ⁽¹⁾
24,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
6,2%



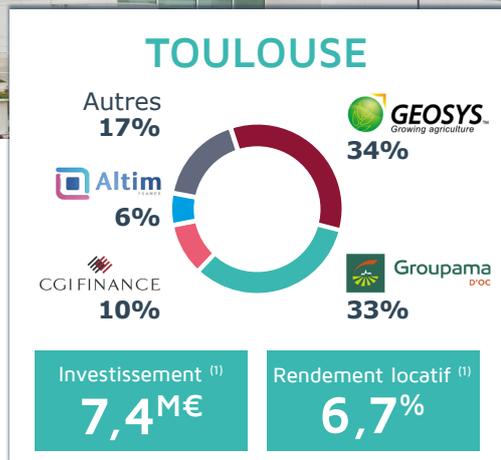
AIX-EN-PROVENCE


culturespaces

Investissement ⁽¹⁾
25,4 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
4,0%

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



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



BORDEAUX



CERTIFIÉ
HQE
«RÉNOVATION»

Investissement ⁽¹⁾
21,6 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾
5,5 %



BORDEAUX

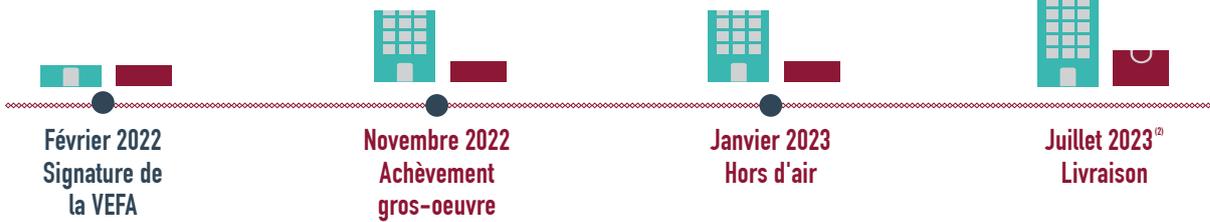


Investissement ⁽¹⁾
8,0 M€

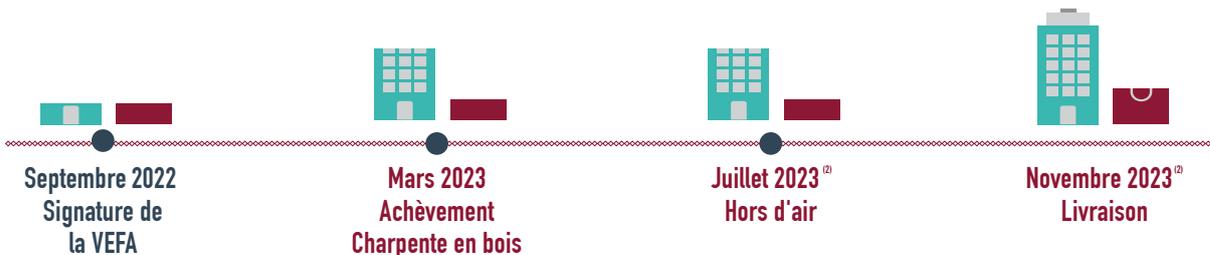
Rendement locatif ⁽¹⁾
5,7 %

CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

MONTPELLIER



LILLE / VILLENEUVE D'ASCQ



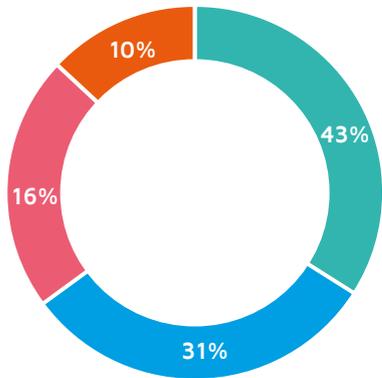
⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.

⁽²⁾ Les dates mentionnées ci-dessus sont fournies à titre indicatif.



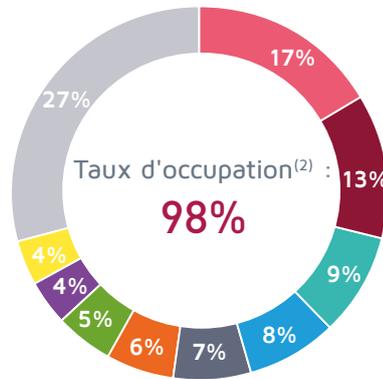
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition par nature d'actif
(Valeur vénale)



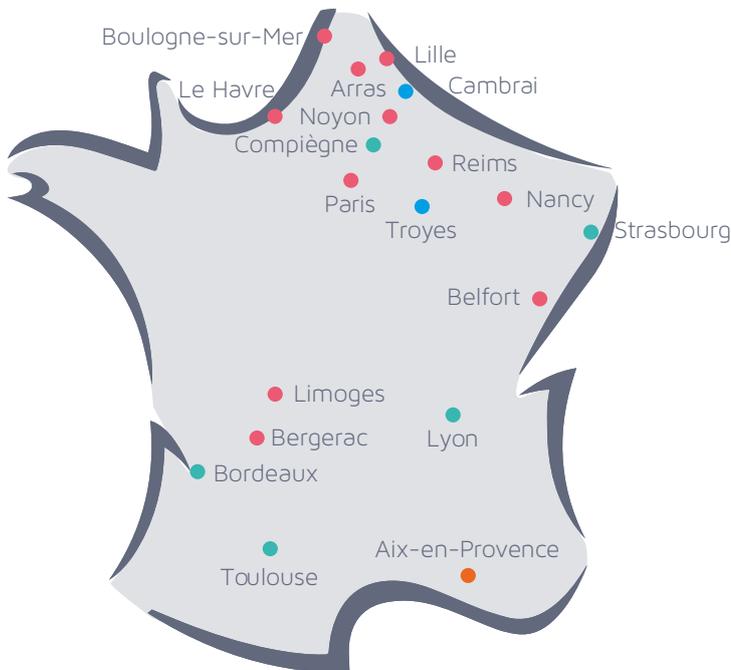
- Bureaux
- Logistique
- Commerces⁽¹⁾
- Loisirs

Répartition par locataire
(Loyer hors taxes et hors charges)



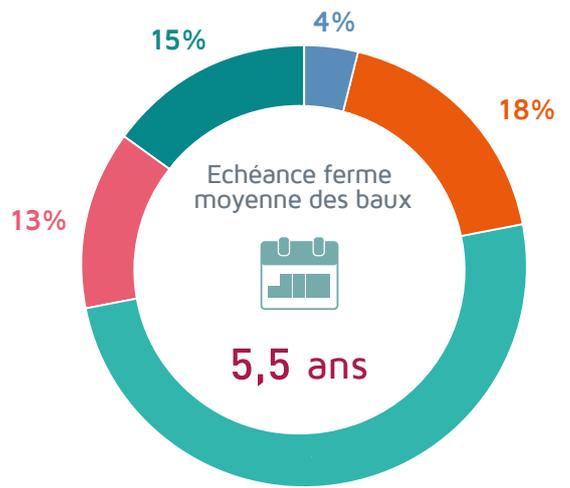
- Log'S
- Etat français
- Culturespaces
- Adidas
- Crédit Agricole
- Bordeaux Métropole
- Brézilion
- Colas
- KSBG
- Autres⁽³⁾

Localisation



- Bureaux
- Logistique
- Commerces
- 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

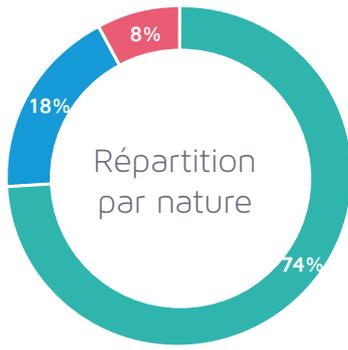
⁽¹⁾ La composante "Commerces" intègre une quote-part non-significative d'habitation relative à l'immeuble situé à Limoges.

⁽²⁾ Répartition réalisée sur la base des loyers annuels hors taxes et hors charges.

⁽³⁾ Autres locataires : Etam (3%), Babou (3%) et 25 locataires représentant individuellement moins de 3% de l'état locatif.

ACTIFS FINANCIERS

118 M€



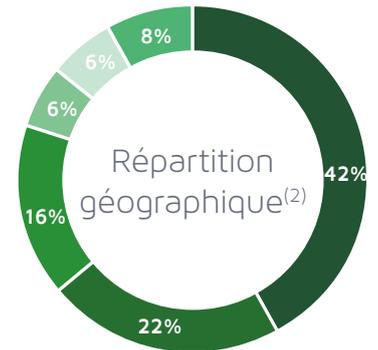
- Obligations
- OPCVM Monétaires
- Actions



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



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



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

⁽¹⁾ Rating : Investment Grade

⁽²⁾ Répartition géographique des actions et des obligations

LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires

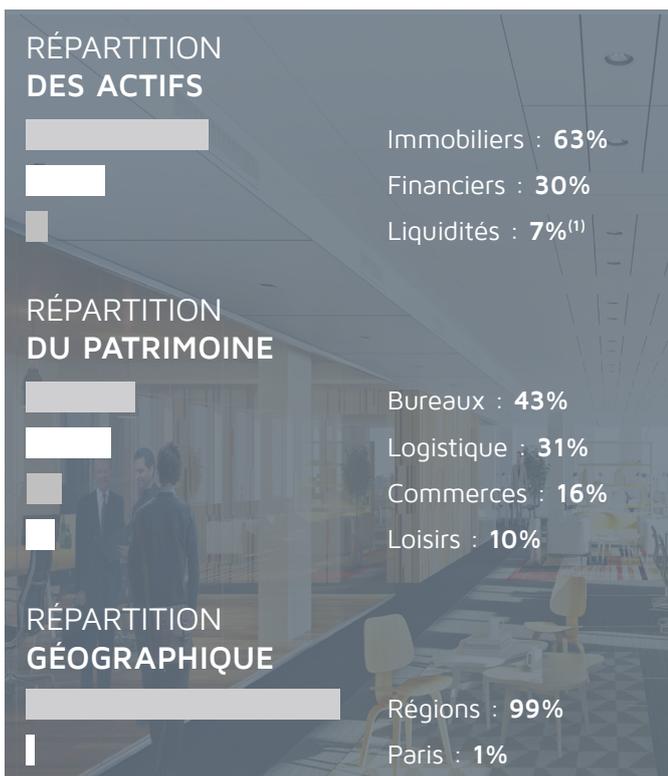


Trésorerie



Autres actifs

INDICATEURS CLÉS



⁽¹⁾ Y compris créances

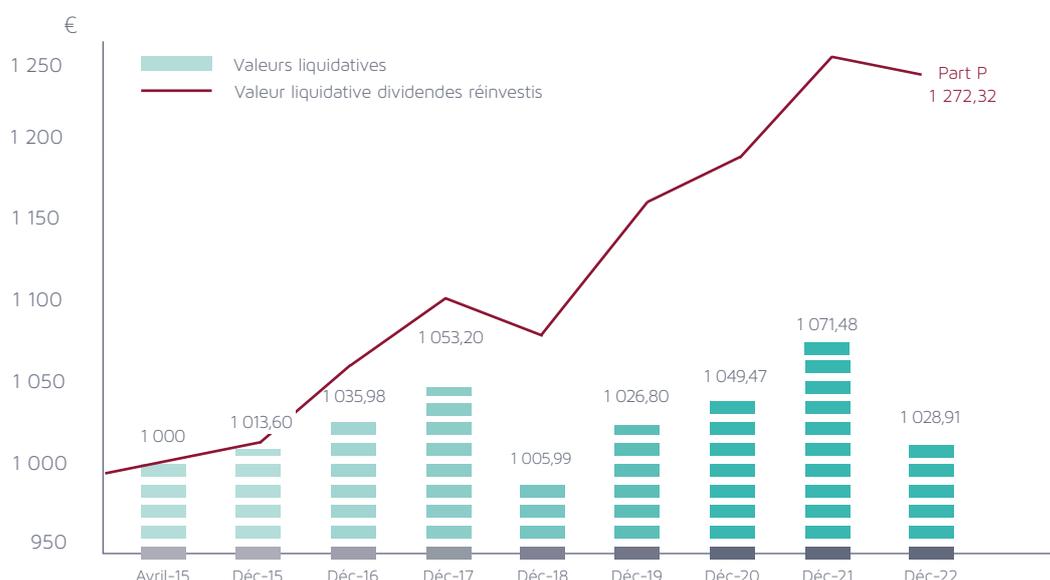
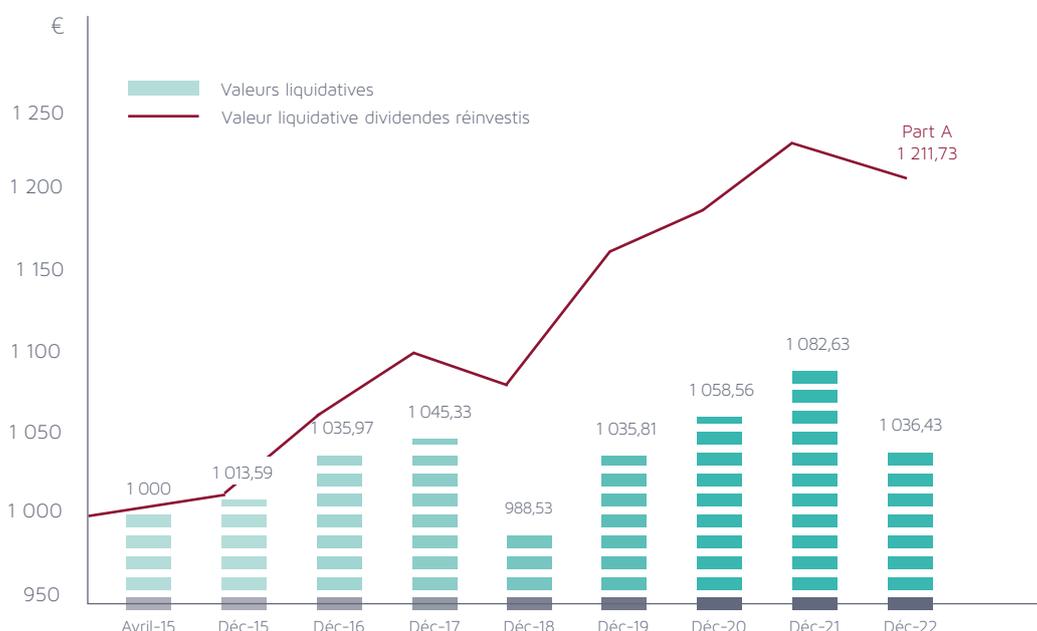
⁽²⁾ Hors comptes de régularisation



PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2022

VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE ⁽¹⁾		DIVIDENDES DISTRIBUÉS ⁽²⁾	
Part A	Part P	Part A	Part P	Part A	Part P
1 036,43 €	1 028,91 €	-2,06%	-1,08%	24,00 €	31,00 €

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



⁽¹⁾ Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽²⁾ Dividendes par action.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

L'OPCI **Groupama Gan pierre 1** a lancé en fin d'année 2022 une nouvelle part (Part G), destinée aux compagnies d'assurance-vie du groupe Groupama dans le cadre de ses contrats d'assurance-vie ou de capitalisation en gestion déléguée. Une première souscription de 5 millions d'euros (commission de souscription incluse) a été effectuée sur la Valeur Liquidative du 15 février 2023.

ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

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

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Conformément à l'article 5 de la réglementation 2019/2088 dite Sustainable Finance Disclosure (SFDR), la politique de rémunération intègre les risques en matière de durabilité.



Boulevard de Dresde - Strasbourg

IV - ÉTATS FINANCIERS 2022

1 - BILAN
2 - COMPTE DE
RESULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	246 709 681 €	222 732 245 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	246 698 950 €	222 651 592 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	-	70 000 €
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⁾	10 731 €	10 653 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	134 460 120 €	132 548 178 €
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	87 552 489 €	77 788 989 €
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	46 693 071 €	54 700 949 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	214 560 €	58 240 €
Créances locataires	1 108 985 €	1 253 646 €
Autres créances	1 352 268 €	8 406 300 €
Dépôts à vue	9 903 757 €	1 807 498 €
TOTAL DE L'ACTIF	393 534 812 €	366 747 867 €

⁽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 2022	31 décembre 2021
Capitaux propres (= actif net)	385 686 941	362 308 332 €
Capital	376 845 816 €	350 678 097 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats nets antérieurs ⁽¹⁾	3 886 135 €	986 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	4 954 990 €	11 629 248 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	2 666 €	31 137 €
Instruments financiers	214 560 €	58 240 €
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	214 560 €	58 240 €
Dettes	7 630 645 €	4 350 158 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	639 081 €	396 676 €
Autres dettes d'exploitation	6 991 563 €	3 953 482 €
TOTAL DU PASSIF	393 534 812 €	366 747 867 €

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	13 508 313 €	12 446 055 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	113 204 €	4 966 564 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	161 364 €	234 035 €
TOTAL I	13 782 880 €	17 646 653 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 543 625 €	2 394 508 €
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	2 543 625 €	2 394 508 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	11 239 256 €	15 252 146 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 693 465 €	1 136 085 €
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	1 693 465 €	1 136 085 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	11 148 €	5 077 €
Autres charges financières	2 250 €	46 €
TOTAL IV	13 397 €	5 123 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	1 680 068 €	1 130 962 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 040 437 €	5 567 875 €
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	6 878 887 €	10 815 233 €
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	- 438 €
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	911 274 €	1 040 917 €
TOTAL VIII	911 274 €	1 040 479 €
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	24 905 €	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 932 437 €	376 487 €
TOTAL IX	2 957 342 €	376 487 €
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	- 2 046 067 €	663 993 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	4 832 820 €	11 479 226 €
Comptes de régularisation (X)	122 171 €	150 023 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	4 954 990 €	11 629 248 €

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

La durée de l'exercice est de 12 mois.

1 - RÈGLES D'ÉVALUATION DES ACTIFS

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

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

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

1.1 - ACTIFS IMMOBILIERS

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

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

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

L'OPCI désigne deux évaluateurs immobiliers dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux évaluateurs réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins trois fois par an une actualisation.

Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

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

A 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.

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

c) Immeubles en cours de construction

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

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

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

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

1.2 – ACTIFS FINANCIERS

Modalités d'affectation de la commission de souscription

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire. Les actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

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

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

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

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

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

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

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

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

2 – ENDETTEMENT

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

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

3 – MODE DE COMPTABILISATION DES COÛTS ET DÉPENSES ULTÉRIEURES

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

4 – LES COMMISSIONS

4.1 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION NON ACQUISES À L'OPCI

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

4.2 LES COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ACQUISES À L'OPCI

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

5 – DÉPRÉCIATIONS SUR CRÉANCES LOCATIVES

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

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

Sur l'exercice les créances locatives ont été dépréciées pour un montant de 365,70 euros.

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 où le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, il a été comptabilisé une provision pour risque pour 2 666,05 euros.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Actif net en début d'exercice	362 308 332 €	332 258 174 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	41 434 117 €	22 729 160 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	263 €	512 €
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	- 241 096 €	3 403 413 €
- Différence d'estimation exercice N	3 053 060 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	3 294 156 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	- 14 041 968 €	- 719 757 €
- Différence d'estimation exercice N	- 12 319 999 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	1 721 969 €	-
Distribution de l'exercice précédent	- 8 605 000 €	- 6 841 373 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	4 832 820 €	11 479 226 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net	-	-
- sur cessions d'actifs	-	-
Autres éléments	-	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	385 686 941 €	362 308 332 €

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

Ventilation par nature	31 décembre 2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2022	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	203 040 000 €	-	8 158 959 €	2 104 991 €	213 303 950 €	10 426 988 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	19 611 592 €	-	14 552 992 €	- 769 584 €	33 395 000 €	1 331 553 €
Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	222 651 592 €	-	22 711 951 €	1 335 407 €	246 698 950 €	11 758 541 €

⁽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 2022
Bureaux	Construit	Compiègne	13 400 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 050 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 540 000 €
Commerce	Construit	Reims	5 000 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 000 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 230 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	420 000 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 440 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 450 000 €
Commerce	Construit	Nancy	2 660 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	24 950 000 €
Logistique	Construit	Troyes	30 200 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	11 320 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 100 000 €
Commerce	Construit	Arras	1 445 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 880 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	6 845 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 485 000 €
Commerce	Construit	Noyon	1 460 000 €
Commerce	Construit	Reims	1 170 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	45 900 000 €
Bureaux et Commerces	En construction	Bordeaux-Mériadeck	21 311 800 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	8 190 000 €
Bureaux	En construction	Montpellier	7 945 600 €
Bureaux	Construit	Saint-Priest	8 168 950 €
Bureaux	En construction	Villeneuve d'Ascq	4 137 600 €
TOTAL			246 698 950 €

Au 31 décembre 2022, les immeubles de Bordeaux-Mériadeck, Montpellier et Villeneuve d'Ascq (en construction) font l'objet d'une comptabilisation selon les règles et méthodes comptables telles que figurant au point 1.1.c de l'annexe.

FILIALES ET PARTICIPATIONS (quote-part de détention)

L'OPCI Groupama Gan Pierre 1 ne détient plus aucune filiale et participation suite à la liquidation de la SCI Oslo le Castel en novembre 2022.

PARTS

Ventilation par nature	31 décembre 2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2022	Frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	70 000 €	80 000 €	-	10 000 €	-	-
TOTAL	70 000 €	80 000 €	-	10 000 €	-	-



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
FDSROU	10 731	Fonds de roulement	10 731	EUR	0.00%
MARCIEUR	-214 560	Appel Marge CACEIS	-214 560	EUR	-0.06%
CUB____H3	2	XEUR FGBX BUX 0323	-52 400	EUR	-0.01%
CRX____H3	-25	FGBL BUND 10A 0323	194 770	EUR	0.05%
COE____H3	-25	EURO BOBL 0323	83 720	EUR	0.02%
CDU____H3	10	EURO SCHATZ 0323	-11 530	EUR	0.00%
FR0010213355	3 500	GROUPAMA ENTREPRISES	7 888 314	EUR	2.05%
FR0000989626	260	GROUPAMA TRESOR. 4D	10 356 828	EUR	2.69%
FR0012599637	960	GPA ULTRA SH T BD G	9 511 806	EUR	2.47%
FR0012098549	579	GPAMA EUR EQUITIES O	9 130 953	EUR	2.37%
FR0010582452	46	GROUPAMA MONETAIC	9 805 170	EUR	2.54%
XS2305600723	400 000	NT CONS 0.0 02-26	353 846	EUR	0.09%
XS1562623584	400 000	SIGM AL 2.625 02-24	399 569	EUR	0.10%
XS1476654584	400 000	SHEL IN 0.75 08-28	343 075	EUR	0.09%
XS1485643610	400 000	CA LA 1.1 09-36	288 870	EUR	0.07%
XS1501167164	100 000	TOTA SE 2.708 PERP	100 944	EUR	0.03%
XS1503131713	300 000	TRAS EL 1.0 10-28	255 756	EUR	0.07%
XS1505896735	400 000	CRH FIN 1.375 10-28	352 048	EUR	0.09%
XS1509006380	200 000	GOLD SA 1.25 05-25	191 841	EUR	0.05%
XS1511787589	525 000	MORG ST 1.375 10-26	479 021	EUR	0.12%
XS1550988643	200 000	NN GROU FIX 01-48	201 649	EUR	0.05%
XS1458408561	400 000	GOLD SA 1.625 07-26	375 421	EUR	0.10%
XS1564394796	400 000	ING GRO 2.5 02-29	396 454	EUR	0.10%
XS1567901761	200 000	SECU AB 1.125 02-24	196 186	EUR	0.05%
XS1577950667	100 000	BRAM FI 1.5 10-27	90 261	EUR	0.02%
XS1586555945	500 000	VOLK IN 1.875 03-27	456 396	EUR	0.12%
XS1443997819	500 000	TOTA CA 0.75 07-28	432 582	EUR	0.11%
XS1686846061	450 000	ANGL AM 1.625 09-25	426 664	EUR	0.11%
XS1197270819	400 000	MDLZ 1 5/8 03/08/27	371 652	EUR	0.10%
XS1689185426	100 000	MGCN 1 1/2 09/25/27	89 106	EUR	0.02%
XS1689540935	100 000	ING GRO 1.625 09-29	94 010	EUR	0.02%
XS1708161291	100 000	VERI CO 1.375 10-26	91 897	EUR	0.02%
XS1708167652	300 000	VERI CO 1.875 10-29	262 456	EUR	0.07%
XS1612543121	525 000	GE 1.5 05-29	463 965	EUR	0.12%
XS1069439740	400 000	AXASA 3 7/8 05/20/49	389 799	EUR	0.10%
FR001400DZN3	500 000	BFCM BA 4.0 11-29	501 686	EUR	0.13%
FR001400E797	600 000	BPCE 4.0 11-32	585 447	EUR	0.15%
FR001400E717	600 000	CA 3.875 11-34	575 623	EUR	0.15%
FR001400E946	300 000	CRED MU 4.25 12-32	296 772	EUR	0.08%

⁽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
FR001400EHG3	400 000	SG 4.25 12-30	384 720	EUR	0.10%
PTEDPNOM0015	200 000	ENER DE 1.625 04-27	185 179	EUR	0.05%
PTGGDAOE0001	300 000	GALPNA 1 3/8 09/19/2	297 209	EUR	0.08%
XS0878743623	525 000	AXA 5.125% 04/43	541 462	EUR	0.14%
XS1310934382	525 000	WELL FAR 2.0 04-26	495 786	EUR	0.13%
XS1054522922	525 000	NNGRNV 4.625% 04/08/	537 968	EUR	0.14%
XS1384064587	100 000	SANT ISS 3.25 04-26	99 356	EUR	0.03%
XS1107727007	525 000	CITIGP TF 09/10/26	494 663	EUR	0.13%
XS1120892507	400 000	TELEF. EM FIX 171029	379 962	EUR	0.10%
XS1180651587	400 000	ACHMEA BV 4.25 PERP	406 306	EUR	0.11%
XS1890845875	400 000	IBER IN 3.25 PERP	395 991	EUR	0.10%
XS1209031019	300 000	SWIS REI 2.6 PERP	280 969	EUR	0.07%
XS1716616179	300 000	WHR 1.1 11/09/27	259 553	EUR	0.07%
XS1319820541	100 000	FEDEX 1.63 01-27	93 756	EUR	0.02%
XS1372839214	150 000	VODA GRO 2.2 08-26	143 746	EUR	0.04%
XS1375955678	350 000	IBM INTL 1.75 03-28	322 605	EUR	0.08%
XS1028599287	400 000	ORANGE 5.25 PERP	423 112	EUR	0.11%
XS2028816028	500 000	BANC DE 0.875 07-25	458 095	EUR	0.12%
XS2001183164	400 000	VEST FI 1.5 05-27	361 118	EUR	0.09%
XS2010032451	450 000	THER FI 2.375 04-32	406 383	EUR	0.11%
XS2010038730	450 000	DOVE CO 0.75 11-27	385 975	EUR	0.10%
XS2011260531	400 000	MERC KG 1.625 06-79	378 405	EUR	0.10%
XS2013618421	150 000	ISS GLO 0.875 06-26	133 455	EUR	0.03%
XS2014291616	100 000	VOLK LE 1.5 06-26	91 373	EUR	0.02%
XS2016228087	525 000	CARLB 0 7/8 07/01/29	438 180	EUR	0.11%
XS2017324844	150 000	ALFA LA 0.25 06-24	142 813	EUR	0.04%
XS1859010685	525 000	CITI 1.5 07-26	494 665	EUR	0.13%
XS2023644540	400 000	MERC FI 0.875 07-31	319 521	EUR	0.08%
XS1979280937	350 000	VERI CO 1.25 04-30	291 626	EUR	0.08%
XS2030530450	200 000	JEFF GR 1.0 07-24	191 747	EUR	0.05%
XS2035473748	525 000	PHIL MO 0.125 08-26	458 033	EUR	0.12%
XS2035620710	300 000	REPS IN 0.25 08-27	259 933	EUR	0.07%
XS2038039074	600 000	BK AMER 0.58 08-29	487 807	EUR	0.13%
XS2047500926	400 000	EON SE 0.35 02-30	314 065	EUR	0.08%
XS2051670136	400 000	BLAC PR 0.5 09-23	386 433	EUR	0.10%
XS2056430874	100 000	CONT 0.375 06-25	92 744	EUR	0.02%
XS2057069093	350 000	CK HUTC 0.75 04-26	315 974	EUR	0.08%
XS2058557344	100 000	THER FI 1.875 10-49	63 395	EUR	0.02%
XS2021462440	325 000	PROL IN 0.875 07-29	262 183	EUR	0.07%
XS1960248919	525 000	JPM CHA 1.09 03-27	481 734	EUR	0.12%
XS1751004232	400 000	BANC NT 1.125 01-25	384 751	EUR	0.10%
XS1794344827	350 000	DNB BAN 1.125 03-28	349 747	EUR	0.09%
XS1839680680	150 000	MAN 1 3/4 06/22/26	142 365	EUR	0.04%
XS1851313863	400 000	TELE DE 1.75 07-25	382 618	EUR	0.10%
FR001400DTA3	200 000	SCHN EL 3.5 11-32	197 842	EUR	0.05%
XS1880928459	450 000	SWED AB 1.5 09-28	439 847	EUR	0.11%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1933820372	100 000	ING GRO 2.125 01-26	97 148	EUR	0.03%
XS1939356645	100 000	GENE MO 2.2 04-24	99 732	EUR	0.03%
XS1992931508	525 000	BP CAP 0.831 11-27	456 710	EUR	0.12%
XS1953240261	400 000	TELI CO 2.125 02-34	339 098	EUR	0.09%
XS1991126431	500 000	RABOBK 1.125 05-31	398 249	EUR	0.10%
XS1961772560	100 000	TELE EM 1.788 03-29	90 286	EUR	0.02%
XS1963116964	100 000	SWIS RE 2.534 04-50	83 260	EUR	0.02%
XS1963744260	200 000	MC DONA 0.9 06-26	184 026	EUR	0.05%
XS1966038249	400 000	TELS CO 1.375 03-29	350 368	EUR	0.09%
XS1968706108	400 000	CA 2.0 03-29	349 685	EUR	0.09%
XS1969600748	300 000	CNH IND 1.75 03-27	279 041	EUR	0.07%
XS1974787480	100 000	TOTA SE 1.75 PERP	95 966	EUR	0.02%
XS1979280853	100 000	VERI CO 0.875 04-27	89 033	EUR	0.02%
XS1721244371	100 000	IBER IN 1.875 PERP	100 275	EUR	0.03%
XS1941841311	200 000	ASS GEN 3.875 01-29	197 922	EUR	0.05%
FR0013312154	100 000	CASA AS 2.625 01-48	89 837	EUR	0.02%
DE000CB0HRQ9	200 000	CMZB FR 0.75 03-26	183 943	EUR	0.05%
ES0205032040	200 000	FERR EM 0.54 11-28	157 128	EUR	0.04%
ES0239140025	100 000	INMO CO 0.75 06-29	77 112	EUR	0.02%
ES0313307219	400 000	BANKIA 1.0 06-24	386 838	EUR	0.10%
FR0013247202	300 000	EDENRED 1.875 03-27	286 075	EUR	0.07%
FR0013252061	100 000	SUEZ SA 2.875 PERP	99 572	EUR	0.03%
FR0013259116	400 000	SEB 1.5 05-24	385 947	EUR	0.10%
FR0013295722	300 000	SOCI DE 1.5 01-33	249 736	EUR	0.06%
FR0013428513	300 000	ENGIE 1.375 06-39	195 613	EUR	0.05%
FR0013299641	400 000	BNP PAR 1.0 11-24	378 434	EUR	0.10%
DE000A3MP4T1	100 000	VONO SE 0.0 12-25	87 598	EUR	0.02%
FR0013368545	300 000	EDF 2.0 10-30	251 032	EUR	0.07%
FR0013371549	100 000	ADP 2.125 10-38	73 504	EUR	0.02%
FR0013397452	100 000	VINCI 1.625 01-29	92 018	EUR	0.02%
FR0013398070	400 000	BNP PAR 2.125 01-27	381 390	EUR	0.10%
FR0013398229	100 000	ENGIE 3.25 PERP	99 970	EUR	0.03%
FR0013404571	300 000	SOCI DE 1.375 02-31	257 038	EUR	0.07%
FR0013425162	500 000	BFCM BA 1.875 06-29	428 966	EUR	0.11%
FR0013428067	100 000	AIR LIQ 0.625 06-30	81 885	EUR	0.02%
FR0014007KL5	100 000	RCI BAN 0.5 07-25	91 211	EUR	0.02%
FR0013299468	100 000	CRED LO 1.35 11-29	92 366	EUR	0.02%
CH1168499791	300 000	UBS GRO 1.0 03-25	291 068	EUR	0.08%
BE0002644251	100 000	AGEA NV 3.25 07-49	85 964	EUR	0.02%
BE0002664457	100 000	KBC GRO 0.5 12-29	90 179	EUR	0.02%
BE0002819002	500 000	KBC GRO 0.625 12-31	413 466	EUR	0.11%
BE6321076711	300 000	LONZ FI 1.625 04-27	276 206	EUR	0.07%
BE6321529396	200 000	ELIA TR 0.875 04-30	162 168	EUR	0.04%
BE6325493268	100 000	COFINIMMO	72 372	EUR	0.02%
BE6328785207	400 000	BELF BA 0.375 06-27	345 551	EUR	0.09%
FR0014006IU2	300 000	SG 0.125 11-26	268 541	EUR	0.07%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CH0336602930	300 000	UBS GRO 1.25 09-26	271 430	EUR	0.07%
CH0343366842	100 000	CRED SU 1.25 07-25	90 312	EUR	0.02%
DE000A3MQXZ2	100 000	DEUT BO 1.5 04-32	84 460	EUR	0.02%
CH1142231682	400 000	UBS GRO 0.25 11-26	355 780	EUR	0.09%
DE000A3MQNN9	200 000	LEG IMM 0.375 01-26	175 735	EUR	0.05%
CH1174335732	700 000	CRED SU 2.125 10-26	599 399	EUR	0.16%
DE000A13R7Z7	200 000	ALLIANZ S FIX 311299	194 725	EUR	0.05%
DE000A1YQCQ29	400 000	ALLIANZ 4.75% 311249	400 672	EUR	0.10%
DE000A289N78	100 000	DEUT BO 1.25 06-47	87 707	EUR	0.02%
DE000A30VGD9	800 000	HERA FI 2.625 06-27	730 095	EUR	0.19%
DE000A3E5MH6	100 000	VONO SE 0.625 12-29	73 230	EUR	0.02%
DE000A3E5S00	100 000	HOCH AG 0.625 04-29	74 878	EUR	0.02%
DE000A3KNP96	100 000	TRAT FI 0.75 03-29	80 498	EUR	0.02%
FR0013430840	400 000	UMG GRO 1.625 07-29	335 631	EUR	0.09%
CH0537261858	350 000	CRED SU 3.25 04-26	322 660	EUR	0.08%
FR0014003Z81	100 000	CARR BQ 0.107 06-25	91 779	EUR	0.02%
FR0014000OZ2	400 000	SOCIETE GENERALE	351 156	EUR	0.09%
FR0014000UC8	400 000	UNIBAIL 0.625% 27	341 163	EUR	0.09%
FR0014000UL9	100 000	BNP PARIBAS	70 075	EUR	0.02%
FR0014000XY6	100 000	CNP ASS 0.375 03-28	79 901	EUR	0.02%
FR0014001EW8	400 000	ALSTOM 0.0 01-29	313 884	EUR	0.08%
FR0014001IM0	400 000	ICADE 0.625 01-31	279 425	EUR	0.07%
FR0014001JP1	200 000	PSA BAN 0.0 01-25	184 250	EUR	0.05%
FR0014001YE4	100 000	ILIAD 0.75 02-24	96 841	EUR	0.03%
FR0013428489	200 000	ENGIE 0.375 06-27	173 297	EUR	0.04%
FR0014003Y09	200 000	MUTU AS 0.625 06-27	165 688	EUR	0.04%
FR0013537305	100 000	THALES SA	88 759	EUR	0.02%
FR00140057U9	200 000	BNP PAR 0.875 08-33	155 583	EUR	0.04%
FR0014005EJ6	100 000	DANONE 1.0 PERP	84 170	EUR	0.02%
FR0014005ZP8	100 000	ENGIE 0.375 10-29	78 961	EUR	0.02%
XS2087639626	400 000	STRY 0.75 03-29	335 276	EUR	0.09%
FR0014006IV0	200 000	SOCI DE 0.0 06-28	164 784	EUR	0.04%
XS2063495811	400 000	DIGI EU 1.125 04-28	326 808	EUR	0.08%
FR0014007LL3	500 000	BPCE 0.5 01-28	429 010	EUR	0.11%
FR0014008FH1	400 000	ARVA SE 0.875 02-25	380 062	EUR	0.10%
FR0014009HA0	300 000	BNP PAR 2.5 03-32	270 933	EUR	0.07%
FR0014002G44	100 000	FRAN 0.125 03-26	89 992	EUR	0.02%
FR0013486834	300 000	TEREGA 0.625 02-28	249 017	EUR	0.06%
FR0013431244	400 000	ENGIE 1.625 PERP	369 340	EUR	0.10%
FR0013431277	300 000	BNP 1 5/8 07/02/31	237 451	EUR	0.06%
FR0013444551	300 000	DASS SY 0.375 09-29	245 842	EUR	0.06%
FR0013444684	400 000	ORANGE 0.5 09-32	290 683	EUR	0.08%
FR0013447877	200 000	ORANGE 1.75 PERP	180 540	EUR	0.05%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0013453040	500 000	ALSTOM 0.25 10-26	445 720	EUR	0.12%
FR0013455813	400 000	ENGIE 0.5 10-30	305 673	EUR	0.08%
FR0013463775	100 000	CNP ASS 2.0 07-50	81 872	EUR	0.02%
FR0013476595	400 000	VEOL EN 0.664 01-31	314 153	EUR	0.08%
FR0014000087	500 000	UBISOFT ENTERTAI	384 901	EUR	0.10%
FR0013479748	400 000	THALES 0.25 01-27	348 189	EUR	0.09%
FR00140009W6	100 000	BQ POST 0.875 01-31	87 585	EUR	0.02%
FR0013494168	200 000	SCHN EL 0.25 03-29	168 504	EUR	0.04%
FR0013505260	100 000	CAFP 2 5/8 12/15/27	94 587	EUR	0.02%
FR0013509627	100 000	JCDE 2.0 10-24	96 823	EUR	0.03%
FR0013516184	400 000	CA 1.625 06-30	372 335	EUR	0.10%
FR0013517059	100 000	VEOL EN 0.8 01-32	76 983	EUR	0.02%
FR0013519071	100 000	CAPG SE 1.125 06-30	83 302	EUR	0.02%
FR0013521564	100 000	WORL 0.875 06-27	87 250	EUR	0.02%
FR0013532280	500 000	BNP PAR 0.5 09-28	416 124	EUR	0.11%
FR001400D6N0	600 000	EDF 4.375 10-29	595 691	EUR	0.15%
FR0013476611	100 000	BNP PAR 1.125 01-32	85 278	EUR	0.02%
XS2385398206	300 000	COMC 0.25 09-29	237 825	EUR	0.06%
XS2082345955	300 000	COCA CO 0.625 11-29	242 375	EUR	0.06%
XS2381853279	100 000	NATL GR 0.25 09-28	81 083	EUR	0.02%
XS2382849888	400 000	JYSK BA 0.05 09-26	351 249	EUR	0.09%
XS2382950330	200 000	NATW GR 1.043 09-32	160 636	EUR	0.04%
XS2384269101	400 000	0.25 09-26	342 739	EUR	0.09%
XS2384274366	400 000	GENE MO 0.65 09-28	315 693	EUR	0.08%
XS2384274440	400 000	WOOL GR 0.375 11-28	314 617	EUR	0.08%
XS2384715244	650 000	DXC CAP 0.45 09-27	536 228	EUR	0.14%
XS2369906644	200 000	NASDAQ 0.9 07-33	141 962	EUR	0.04%
XS2385390724	300 000	HIME SA 0.625 09-28	234 824	EUR	0.06%
XS2366407018	300 000	THER FI 0.8 10-30	242 738	EUR	0.06%
XS2386186576	300 000	ELI LIL 1.125 09-51	167 001	EUR	0.04%
XS2386287689	250 000	MEDI CR 0.75 11-28	203 153	EUR	0.05%
XS2386877133	800 000	ESSI CA 0.25 09-29	626 739	EUR	0.16%
XS2387675395	100 000	SOUT CO 1.875 09-81	78 622	EUR	0.02%
XS2387735470	100 000	DSV PAN 0.875 09-36	63 745	EUR	0.02%
XS2388182573	200 000	SMUR KA 0.5 09-29	155 412	EUR	0.04%
XS2390506546	300 000	ING GRO 0.375 09-28	247 712	EUR	0.06%
XS2393236000	300 000	MC DONA 0.25 10-28	247 648	EUR	0.06%
XS2397367421	100 000	PEPSI 0.75 10-33	75 331	EUR	0.02%
XS2385114298	100 000	CELA US 0.625 09-28	72 794	EUR	0.02%
XS2343510520	100 000	KELL 0.5 05-29	82 465	EUR	0.02%
XS2314267449	200 000	TELE AB 0.75 03-31	152 761	EUR	0.04%
XS2317069685	400 000	INTE 0.75 03-28	334 552	EUR	0.09%
XS2320453884	400 000	UPM KYM 0.5 03-31	303 541	EUR	0.08%



3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2322254249	300 000	GOLD SA 1.0 03-33	217 750	EUR	0.06%
XS2325733413	200 000	STEL NV 0.625 03-27	173 323	EUR	0.04%
XS2331216577	100 000	SANT CO 0.125 04-26	87 938	EUR	0.02%
XS2332186001	100 000	REN FIN 0.5 04-29	80 130	EUR	0.02%
XS2332689418	100 000	DANF FI 0.125 04-26	88 260	EUR	0.02%
XS2381261424	100 000	MUNI RE 1.0 05-42	70 378	EUR	0.02%
XS2343459074	400 000	NORD BK 0.625 08-31	344 541	EUR	0.09%
XS2404247384	400 000	SKAN EN 0.75 11-31	339 097	EUR	0.09%
XS2343822842	100 000	VOLK LE 0.375 07-26	86 646	EUR	0.02%
XS2345982362	100 000	CRED SU 0.25 01-26	85 226	EUR	0.02%
XS2346206902	100 000	AMER TO 0.45 01-27	86 091	EUR	0.02%
XS2350756446	100 000	ING GRO 0.875 06-32	84 699	EUR	0.02%
XS2351301499	100 000	ACEF HO 0.75 06-28	73 936	EUR	0.02%
XS2354569407	100 000	JDE PEE 0.5 01-29	79 999	EUR	0.02%
XS2356040357	300 000	STEL NV 0.75 01-29	241 649	EUR	0.06%
XS2360310044	300 000	UNIC 0.8 07-29	242 334	EUR	0.06%
XS2363117321	400 000	AMER HO 0.3 07-28	330 544	EUR	0.09%
XS2343340852	400 000	AIB GRO 0.5 11-27	338 698	EUR	0.09%
XS2553817763	200 000	GSK CAP 3.125 11-32	190 981	EUR	0.05%
XS2466401572	300 000	DIAG CA 1.875 06-34	253 401	EUR	0.07%
XS2482872251	200 000	FRES SE 2.875 05-30	174 607	EUR	0.05%
XS2484340075	300 000	PPG IND 2.75 06-29	283 551	EUR	0.07%
XS2486589596	500 000	HSBC 3.019 06-27	484 319	EUR	0.13%
XS2489287354	350 000	SAND AB 2.125 06-27	329 489	EUR	0.09%
XS2491029380	200 000	MERC FI 2.375 06-30	187 227	EUR	0.05%
XS2491189408	300 000	A2A EX 2.5 06-26	289 406	EUR	0.08%
XS2521820048	200 000	VOLV TR 2.0 08-27	185 963	EUR	0.05%
XS2400445289	400 000	DELL BA 0.5 10-26	346 421	EUR	0.09%
XS2534985523	600 000	DNB BAN 3.125 09-27	591 224	EUR	0.15%
XS2462324828	100 000	GSK CON 1.75 03-30	87 712	EUR	0.02%
XS2554489513	200 000	VOLK IN 4.375 05-30	195 093	EUR	0.05%
XS2555187801	600 000	CAIX 5.375 11-30	615 842	EUR	0.16%
XS2555220941	300 000	BOOK 4.5 11-31	304 491	EUR	0.08%
XS2555925218	400 000	AIB GRO 5.75 02-29	412 197	EUR	0.11%
XS2557084733	300 000	ABN AMR 4.5 11-34	296 778	EUR	0.08%
XS2557526345	200 000	THER FI 3.65 11-34	194 744	EUR	0.05%
XS2558022591	800 000	ABN AMR 5.125 02-33	796 174	EUR	0.21%
XS2558972415	300 000	CONT 3.625 11-27	292 573	EUR	0.08%
XS2560328648	400 000	DNB BAN 4.625 02-33	395 397	EUR	0.10%
XS2527421668	200 000	JOHN NT 3.0 09-28	190 800	EUR	0.05%
XS2430951660	400 000	BARC 0.877 01-28	345 057	EUR	0.09%
XS2307768734	100 000	GENE MO 0.6 05-27	84 909	EUR	0.02%
XS2404642923	200 000	GOLD SA 0.875 05-29	161 090	EUR	0.04%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2404651163	200 000	BANC NT 1.0 11-31	153 772	EUR	0.04%
XS2406914346	200 000	HIGH HO 0.318 12-26	175 067	EUR	0.05%
XS2407357768	200 000	NATW MK 0.125 11-25	178 988	EUR	0.05%
XS2407529309	300 000	ING GRO 1.0 11-32	247 361	EUR	0.06%
XS2407955827	100 000	HENK AG 0.5 11-32	75 977	EUR	0.02%
XS2411311652	100 000	NTT FIN 0.399 12-28	82 478	EUR	0.02%
XS2411720233	200 000	SAND AB 0.375 11-28	160 006	EUR	0.04%
XS2464732770	200 000	STEL NV 2.75 04-32	173 286	EUR	0.04%
XS2430287529	100 000	PROS NV 1.207 01-26	91 300	EUR	0.02%
XS2463518998	100 000	EON SE 1.625 03-31	84 970	EUR	0.02%
XS2431318711	100 000	LOGI FI 0.625 11-25	85 385	EUR	0.02%
XS2432130610	200 000	TOTA SE 2.0 PERP	173 542	EUR	0.04%
XS2434710799	300 000	NATL GR 0.41 01-26	271 308	EUR	0.07%
XS2441247041	200 000	NOVO NO 1.375 03-30	176 034	EUR	0.05%
XS2443921056	200 000	INFI TE 0.625 02-25	188 970	EUR	0.05%
XS2444424639	400 000	GENE MO 1.0 02-25	376 704	EUR	0.10%
XS2449911143	650 000	NATW MK 1.375 03-27	587 967	EUR	0.15%
XS2459544339	100 000	EDP FIN 1.875 09-29	88 403	EUR	0.02%
XS2403444677	400 000	NORD BK 0.5 11-28	328 840	EUR	0.09%
XS2415386726	300 000	LANX AG 0.625 12-29	230 885	EUR	0.06%
XS2199266003	500 000	BAYER 0.75 01-27	444 779	EUR	0.12%
XS2160857798	100 000	TLSAU 1 04/23/30	83 266	EUR	0.02%
XS2176561095	200 000	VERI CO 1.85 05-40	141 484	EUR	0.04%
XS2178457425	300 000	RICH IN 1.625 05-40	217 888	EUR	0.06%
XS2178957077	500 000	REDE GA 1.875 05-25	478 011	EUR	0.12%
XS2180008513	400 000	AT T 2.05 05-32	339 213	EUR	0.09%
XS2187689034	700 000	VOLK IN 3.5 PERP	662 433	EUR	0.17%
XS2188805845	200 000	COVE AG 1.375 06-30	160 803	EUR	0.04%
XS2193661324	400 000	BP CAP 3.25 PERP	375 629	EUR	0.10%
XS2229470146	200 000	KPN 0.875 12-32	145 400	EUR	0.04%
XS2197675288	100 000	TELE EM 1.864 07-40	69 505	EUR	0.02%
XS2126094049	100 000	HONE IN 0.75 03-32	77 381	EUR	0.02%
XS2199343513	100 000	ISSU GL 1.25 07-25	94 408	EUR	0.02%
XS2207976783	550 000	UNIC 2.2 07-27	503 110	EUR	0.13%
XS2209023402	100 000	TRAS EL 0.75 07-32	74 119	EUR	0.02%
XS2221845683	200 000	MUNI RE 1.25 05-41	151 025	EUR	0.04%
XS2224439385	100 000	OMV AG 2.5 PERP	89 926	EUR	0.02%
XS2224632971	100 000	TOTA SE 2.0 PERP	76 827	EUR	0.02%
XS2226645278	100 000	SAMPO 2.5 09-52	75 506	EUR	0.02%
XS2227906208	400 000	AMER TO 1.0 01-32	296 368	EUR	0.08%
XS2312744217	100 000	ENEL 1.375 PERP	79 806	EUR	0.02%
XS2193969370	100 000	UPJO FI 1.023 06-24	96 087	EUR	0.02%
XS2107315470	100 000	ENI 0.625 01-30	78 724	EUR	0.02%



3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2078918781	400 000	LLOY BA 0.5 11-25	374 049	EUR	0.10%
XS2079079799	200 000	ING GRO 1.0 11-30	176 419	EUR	0.05%
XS2079678400	100 000	STED HO 0.5 11-29	80 526	EUR	0.02%
BE0002597756	400 000	ELIA SY 2.75 PERP	390 690	EUR	0.10%
XS2086868010	400 000	TESC CO 0.875 05-26	363 820	EUR	0.09%
XS2089368596	200 000	INTE 0.75 12-24	189 771	EUR	0.05%
XS2091604715	350 000	ACE INA 0.3 12-24	326 409	EUR	0.08%
XS2100788780	400 000	GEN MIL 0.45 01-26	365 849	EUR	0.09%
XS2101357072	400 000	FRES SE 0.75 01-28	335 179	EUR	0.09%
XS2147977636	400 000	HEIANA 2 1/4 03/30/3	371 799	EUR	0.10%
XS2104967695	250 000	UNIC 1.2 01-26	234 388	EUR	0.06%
XS2133071774	200 000	CARL BR 0.625 03-30	159 273	EUR	0.04%
XS2107332640	300 000	GOLD SA 0.875 01-30	238 680	EUR	0.06%
XS2113700921	200 000	ACEA 0.5 04-29	155 827	EUR	0.04%
XS2114852218	450 000	COMC 0.25 05-27	387 482	EUR	0.10%
XS2115091808	400 000	IBM INT 0.65 02-32	302 178	EUR	0.08%
XS2117454871	300 000	TELNO 0 7/8 02/14/35	211 975	EUR	0.05%
XS2123320033	400 000	JPM CHA 0.389 02-28	343 310	EUR	0.09%
XS2123970167	100 000	VF 0.25 02-28	82 767	EUR	0.02%
XS2124046918	100 000	SANT CO 0.125 02-25	92 121	EUR	0.02%
XS2231331344	400 000	JOHN NT 1.0 09-32	308 169	EUR	0.08%
XS2104051433	400 000	BBVA 1.0 01-30	366 270	EUR	0.09%
XS2297549391	400 000	CAIX 0.5 02-29	325 117	EUR	0.08%
XS2286044370	300 000	ABB FIN 0.0 01-30	229 266	EUR	0.06%
XS2287624584	200 000	MOTA OP 0.125 07-28	166 688	EUR	0.04%
XS2289133758	525 000	UNIC 0.85 01-31	383 784	EUR	0.10%
XS2289877941	200 000	TESC CO 0.375 07-29	154 898	EUR	0.04%
XS2292263121	500 000	MORG ST 0.497 02-31	380 872	EUR	0.10%
XS2292487076	100 000	ACEA 0.25 07-30	74 144	EUR	0.02%
XS2292954893	400 000	GOLD SA 0.25 01-28	327 981	EUR	0.09%
XS2295335413	200 000	IBER IN 1.45 PERP	172 847	EUR	0.04%
XS2228897158	100 000	AKFAST 1 01/17/28	81 347	EUR	0.02%
XS2297204815	100 000	SVEN KU 0.25 02-31	72 663	EUR	0.02%
XS2281343686	100 000	BAYER 1.0 01-36	67 979	EUR	0.02%
XS2297882644	100 000	VATT AB 0.125 02-29	79 837	EUR	0.02%
XS2298459426	200 000	BECT DI 1.213 02-36	142 000	EUR	0.04%
XS2299135819	300 000	DANS BK 1.0 05-31	261 253	EUR	0.07%
XS2303070911	100 000	HM FINA 0.25 08-29	75 403	EUR	0.02%
XS2303927227	300 000	SECU AB 0.25 02-28	233 192	EUR	0.06%
XS2304340263	200 000	EQUI 0.25 03-27	173 261	EUR	0.04%
XS2305244241	100 000	LEAS CO 0.25 02-26	87 047	EUR	0.02%
XS2306220190	100 000	ALD 0.0 02-24	95 501	EUR	0.02%
XS2066706909	525 000	ENEL FI 0.375 06-27	453 482	EUR	0.12%
XS2104967695	250 000	UNIC 1.2 01-26	256 818	EUR	0.07%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2297177664	525 000	ESSI AB 0.25 02-31	384 785	EUR	0.10%
XS2258971071	500 000	CAIX 0.375 11-26	443 661	EUR	0.12%
XS2232115423	200 000	DIGI DU 1.0 01-32	141 718	EUR	0.04%
XS2234567233	400 000	VOLK IN 0.875 09-28	324 896	EUR	0.08%
XS2237901355	100 000	TRAS EL 0.375 09-30	75 666	EUR	0.02%
XS2238783422	200 000	JT INTL 2.375 04-81	181 697	EUR	0.05%
XS2238792332	100 000	MEDT GL 1.375 10-40	64 649	EUR	0.02%
XS2242633258	400 000	PEPSI 0.4 10-32	297 901	EUR	0.08%
XS2242921711	200 000	RENT IN 0.5 10-28	163 344	EUR	0.04%
XS2242929532	300 000	ENI 2.625 PERP	280 020	EUR	0.07%
XS2243666125	300 000	JYSK BA 0.375 10-25	277 414	EUR	0.07%
XS2286012849	400 000	LOGI FI 0.875 01-31	262 605	EUR	0.07%
XS2257961818	300 000	UPM KYM 0.125 11-28	242 035	EUR	0.06%
XS2282095970	100 000	VOLK LE 0.5 01-29	78 096	EUR	0.02%
XS2262065159	100 000	TENN HO 0.125 11-32	68 350	EUR	0.02%
XS2264977146	200 000	COCA-COLA EURO	162 435	EUR	0.04%
XS2264980363	100 000	CNH IND 0.0 04-24	95 680	EUR	0.02%
XS2265360359	100 000	STORA ENSO OYJ	77 419	EUR	0.02%
XS2268340010	100 000	SNAM 0.0 12-28	78 767	EUR	0.02%
XS2270395408	200 000	POST IT 0.0 12-24	184 688	EUR	0.05%
XS2280845145	100 000	BMW FIN 0.2 01-33	71 447	EUR	0.02%
XS2281155254	200 000	ING GRO 0.25 02-30	155 430	EUR	0.04%
XS2308313860	100 000	AUSN SE 1.625 03-81	82 283	EUR	0.02%
XS2251736646	400 000	HSBC 0.309 11-26	356 365	EUR	0.09%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

31 décembre
202231 décembre
2021

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires

Créances locataires	1 108 985 €	1 176 109 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	366 €	191 993 €
Dépréciations des créances douteuses	- 366 €	- 114 455 €
TOTAL	1 108 985 €	1 253 646 €

Décomposition des postes du bilan - Autres créances

Intérêts ou dividendes à recevoir	750 €	-
État et autres collectivités	753 366 €	1 954 607 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	544 681 €	6 395 064 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	53 471 €	56 629 €
TOTAL	1 352 268 €	8 406 300 €

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2022
114 455 €	-	- 114 089 €	366 €

CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice Part A	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	37 433	39 864 609 €	1 395 232 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	37 433	39 864 609 €	1 395 232 €
Souscriptions et rachats de l'exercice Part P	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	-	-	-
		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capital		376 845 816 €	350 678 097 €
Report des plus-values nettes		-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-	-
Report des résultats nets antérieurs		3 703 729 €	986 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		182 405 €	-
Résultat de l'exercice		4 832 820 €	11 479 226 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		122 171 €	150 023 €
Acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		385 686 941 €	362 308 332 €

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Part A					
Actif net	371 646 652,22 €	347 687 277,13 €	322 869 953,71 €	315 928 934,99 €	209 813 102,09 €
Nombre de parts en circulation	358 582,03	321 149,37	305 006,37	305 006,37	212 246,37
Valeur liquidative unitaire	1 036,43 €	1 082,63 €	1 058,86 €	1 035,81 €	988,53 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	24,00 €	20,02 €	6,45 €	30,27 €	29,29 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
Part P					
Actif net	14 040 288,62 €	14 621 054,58 €	9 388 220,57 €	9 185 457,78 €	1 971 215,29 €
Nombre de parts en circulation	13 645,66	13 645,66	8 945,66	8 945,66	1 959,48
Valeur liquidative unitaire	1 028,91 €	1 071,48 €	1 049,47 €	1 026,80 €	1 005,99 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	31,00 €	30,19 €	16,59 €	60,51 €	29,29 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes



DETTES

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	639 081 €	396 676 €
Opérations de change à terme de devises	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
Autres dettes d'exploitation	6 991 563 €	3 953 482 €
Locataires créditeurs	66 844 €	65 174 €
Fournisseurs et comptes rattachés	15 138 €	52 712 €
Etat et autres collectivités	219 714 €	200 542 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	6 636 397 €	3 584 178 €
Produits constatés d'avance	53 471 €	50 876 €
TOTAL	7 630 644 €	4 350 158 €

PROVISIONS POUR RISQUES

Situation au 31 décembre 2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2022
31 137 €	-	- 28 471 €	2 666 €

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits immobiliers		
Loyers	11 848 339 €	10 405 407 €
Charges facturées	1 631 502 €	1 270 089 €
Autres revenus immobiliers	28 471 €	770 558 €
TOTAL	13 508 313 €	12 446 055 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	113 204 €	4 966 564 €
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	113 204 €	4 966 564 €

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Intérêts des avances en comptes courant	-	33 672 €
Autres produits	161 364 €	200 363 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	161 364 €	234 035 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 566 426 €	1 270 089 €
Charges d'entretien courant	106 793 €	81 904 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-	-
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	870 406 €	944 960 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	96 141 €	165 721 €
- Taxes diverses	19 816 €	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	591 426 €	561 712 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	14 392 €	100 144 €
- Primes d'assurance	69 287 €	-
- Impôts fonciers non récupérés	67 619 €	114 525 €
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	1 400 €
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	4 811 €	3 832 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	-	-
- Charges sur sinistres	6 913 €	- 2 374 €
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	-	97 554 €
TOTAL	2 543 625 €	2 394 508 €

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

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
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 2 543 625 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 566 426 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 977 199 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,25% HT de l'actif net 2022 et 0,25% de l'actif net moyen 2022).

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 2022	31 décembre 2021
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	321 417 €	258 697 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	1 372 048 €	877 388 €
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	1 372 048 €	877 388 €
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL	1 693 465 €	1 136 085 €

Charges sur opérations financières

Charges sur instruments financiers non immobiliers	11 148 €	5 077 €
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	11 148 €	5 077 €
Autres charges financières	2 250 €	46 €
TOTAL	13 397 €	5 123 €

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
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 31/12/2022	Résultat de cession au 31/12/2021
Ventilation par nature				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	24 905 €	- 24 905 €	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	24 905 €	- 24 905 €	-
Total actifs à caractère immobilier	-	24 905 €	- 24 905 €	- 438 €
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	911 274 €	2 932 437 €	- 2 021 162 €	664 430 €
TOTAL	911 274 €	2 957 342 €	- 2 046 067 €	663 993 €

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Frais de fonctionnement et de gestion		
Commission de la Société de Gestion	5 771 000 €	5 327 750 €
Commission administrative	32 547 €	32 032 €
Commission du dépositaire	49 947 €	53 854 €
Honoraires du commissaire aux comptes	17 952 €	16 982 €
Honoraires des experts immobiliers	84 415 €	64 227 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	-	-
Taxe professionnelle	42 237 €	61 985 €
Organic	-	-
Autres frais	31 645 €	7 306 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	10 693 €	3 739 €
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	6 040 437 €	5 567 875 €

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 2022, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 6 040 437 € HT et représentent 1,57% HT de l'actif net et 1,58% HT de l'actif net moyen 2022. 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 2022.

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 € TTC auprès du vendeur, Duval Développement, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 27 décembre 2019. Au 31 décembre 2022, un montant de 19 345 184 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 1 532 416 € TTC.

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier de bureaux de Montpellier, **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 14 668 800 € TTC auprès du vendeur, Eiffage Immobilier, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 8 février 2022. Au 31 décembre 2022, un montant de 9 534 720 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 5 134 080 € TTC.

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier de bureaux de Villeneuve d'Ascq, **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 16 550 400 € TTC auprès du vendeur, Aventim, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 28 septembre 2022. Au 31 décembre 2022, un montant de 4 965 120 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 11 585 280 € TTC.

Engagement sur futures négociés sur un marché réglementé : 214 560 €.

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

Part A	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net	6 484 358 €	10 284 027 €
Régularisation du résultat net	195 823 €	88 480 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 1 968 912 €	640 692 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 73 652 €	9 064 €
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)	4 637 617 €	11 022 263 €
Report des résultats nets	3 702 437 €	1 258 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	3 702 437 €	1 258 €
Total des sommes à affecter (I + II)	8 340 054 €	11 023 521 €
Distribution	-	7 503 490 €
Report des résultats nets antérieurs	-	3 520 032 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	11 023 521 €

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

Part P	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net	394 529 €	531 206 €
Régularisation du résultat net	-	48 540 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 77 156 €	23 301 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	3 939 €
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)	317 373 €	606 985 €
Report des résultats nets	- 183 698 €	- 272 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	183 698 €	- 272 €
Total des sommes à affecter (I + II)	501 071 €	606 713 €
Distribution	-	423 015 €
Report des résultats nets antérieurs	-	188 698 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	606 713 €

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 16 mai 2023.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2022, 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,
- frais de gestion variables.

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



Rue de Beauvais - Margny-lès-Compiègne

V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

LE DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Groupama Gan REIM est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI). Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'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 la prévention et de la gestion des conflits d'intérêts ;
- de l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du suivi des prestations externalisées ;
- 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.

Par ailleurs, Groupama Gan REIM s'est engagée depuis 2019 dans une démarche orientée autour du management de la qualité. En 2021, l'AFNOR a confirmé à Groupama Gan REIM le maintien de la certification ISO 9001-version 2015.

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, 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 2022 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	33	2 053 772 €
Rémunération variable	21	250 175 €
TOTAL		2 303 947 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	1 010 011 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 166 395 €
TOTAL	2 176 406 €

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'OPCI 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 14 décembre 2022. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022, 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) ;
- 1,80% HT de l'actif net de l'OPCI (parts G) ;

dans la limite du plafond global annuel des frais de gestion et de fonctionnement défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net pour les parts A et P, et 2,50% TTC de l'actif net pour les parts G.

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 23 décembre 2015. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions de la gestion locative, administrative et technique s'élève à :

- 5,00% HT des loyers HT hors charges encaissés par l'OPCI ;
- 20,00% HT du loyer annuel facial HT hors charges obtenu lors de la location des surfaces vacantes ;

dans la limite du plafond global annuel des frais d'exploitation immobilière défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,00% TTC de l'actif net en moyenne sur les 3 prochaines années.

Au titre du même avenant de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2022, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions d'investissement / désinvestissement s'élève à :

- 1,30% HT de la valeur d'acquisition ou de cession des biens et droits immobiliers concernés ;

dans la limite du plafond global annuel défini aux Documents d'Informations Clés et au prospectus, soit 2,40% TTC de la valeur d'acquisition / de cession des immeubles (hors droits et taxes).



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 05 janvier 2016, remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020, complétée par un avenant en date du 29 avril 2021.

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 2022 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2022
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%	132 756 €
Apporteur d'affaires	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,975%	134 472 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,50%	296 649 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	355 979 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%	Néant
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%	Néant
GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)			
Gestion administrative	Forfait	130 000 € HT pour l'OPCI et 20 000 € HT par SCI	145 000 €
GROUPAMA ASSET MANAGEMENT			
Gestion financière	Encours financiers gérés	0,10%	77 206 €

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 2022

AUX ASSOCIÉS,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, 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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 au sein de la note 1 « Règles d'évaluation des actifs » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les actifs immobiliers et les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par 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 27 avril 2023

**Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit**

Jérôme-Eric Gras



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

À Neuilly-Sur-Seine, le 27 avril 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2022

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 2022, et avoir pris connaissance du rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

- **approuve** l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au 31 décembre 2022, 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 2022 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 4 954 990,25 €,
- **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 4 954 990,25 € (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, d'un montant total de 8 841 124,85 € compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : 4 954 990,25 €
- report des résultats antérieurs : 3 886 134,60 €

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

- dividende : 6 097 163,74 €, soit un dividende unitaire de 16,04 € par action A et 25,32 € par action P,
- report à nouveau : 2 743 961,11 €.

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

- exercice 2019 : 6,45 € par action A et 16,59 € par action P, soit un montant global de 2 115 699,51 € ;
- exercice 2020 : 20,02 € par action A et 30,19 € par action P, soit un montant global de 6 376 296,84 € ;
- exercice 2021 : 24,00 € par action A et 31,00 € par action P, soit un montant global de 8 130 600,16 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir constaté qu'aux termes du rapport spécial du commissaire aux comptes, celui-ci n'a été avisé d'aucune convention conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L 227-10 du code de commerce, approuve ledit rapport dans toutes ses parties.

QUATRIÈME 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