

RAPPORT ANNUEL 2021



ORGANISME DE PLACEMENT
COLLECTIF IMMOBILIER

BILAN 2021 ET PERSPECTIVES 2022

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

■ ■ **A**près deux années de pandémie de COVID-19 ayant engendré un fort ralentissement de l'activité économique, le monde est désormais confronté à un conflit armé à l'issue incertaine et aux effets encore difficilement mesurables sur les économies européennes. Le contexte géopolitique actuel accélère et renforce les pressions inflationnistes, en particulier sur le prix des matières premières et de l'énergie, dans un contexte général de remontée des taux d'intérêt, de transition écologique marquée par une volonté de « décarbonation » de la vie quotidienne, et de mutation des modes de travail, de consommation et d'habitation.

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, de management de la performance et de la relation avec les associés.

L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** dispose d'un patrimoine immobilier diversifié en bureaux, logistiques et commerces, constitué d'immeubles pour une majorité neufs ou récents, 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 trois constats :

- Aucun incident de paiement, ni de demande de congés, n'a été enregistré sur les actifs de bureaux et de logistique au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires.
- Les abandons de loyer consentis n'ont concerné que des actifs de commerces et ont représenté moins de 1% du loyer annuel global 2021.
- La qualité des actifs immobiliers acquis depuis la création de l'OPCI en 2015 permet chaque année de cristalliser des plus-values latentes et c'est ainsi que l'immeuble « Le Castel – Héritage » situé à Marseille a été cédé en décembre 2021 pour un prix de 19 M€ hors droits générant une plus-value de 6,9 M€ hors droits et une performance de +57% par rapport à son prix d'acquisition de 12,1 M€ hors droits ; cette transaction constitue la nouvelle référence du marché immobilier de bureaux prime de Marseille avec un taux de 3,7%.

Avec l'encaissement des revenus locatifs et des plus-values de cession, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** disposera de résultats et de trésorerie suffisants pour permettre aux porteurs de parts de percevoir leurs dividendes relatifs à l'exercice 2021. L'OPCI affiche en outre une évolution très favorable de sa valeur liquidative Part A (contrats d'assurance en UC) de +4,23% (après des progressions de +7,98% en 2019 et +2,83% en 2020), le positionnant parmi les meilleures performances des OPCIs Grand Public de plus de trois ans dont l'actif net est supérieur à 100 M€ (source Quantalys) qui s'établit en moyenne à 3,25% au 31 décembre 2021. S'agissant de la Part P (accessible via un compte titre), l'évolution de sa valeur liquidative est également très favorable à +5,08% (après des progressions de +8,36% en 2019 et +3,86% en 2020), le positionnant meilleure performance des OPCIs Grand Public de plus de trois ans (source Quantalys) qui s'établit en moyenne à 2,79% au 31 décembre 2021.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Après une pause en 2020, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a repris son activité d'investissements immobiliers par l'acquisition, le 15 mars 2021, pour 8 M€ et un rendement de 5,70%, d'un ensemble immobilier situé au coeur du pôle tertiaire de Bordeaux-Mérignac, à proximité immédiate de l'aéroport, et loué à Colas sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

S'agissant du patrimoine financier, dont la gestion est assurée par Groupama Asset Management et qui vise à offrir une diversification sectorielle, sa performance s'est inscrite en positif avec une contribution de 0,24%, la contribution des actifs immobiliers affichant quant à elle une nouvelle très bonne performance de 5,71%.

Avec un taux d'occupation de son patrimoine immobilier à 94% et une durée ferme moyenne des baux de 5,9 années, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** aborde l'année 2022 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 performants, cohérents et référents.

Si le modèle développé par l'équipe de **Groupama Gan REIM** au service de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a démontré sa résilience dans un contexte de crise, il doit désormais lui permettre d'afficher de nouvelles ambitions de croissance et de développement reposant sur une accélération de sa collecte, des investissements diversifiés notamment à l'étranger, et un asset management encore plus dynamique prévoyant des cessions visant à concrétiser les plus-values latentes recelées par le portefeuille d'actifs immobiliers.

SOMMAIRE

I

GROUPAMA GAN PIERRE 1

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

II

CONJONCTURE ET MARCHÉS 2021

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

III

RAPPORT DE GESTION

Faits marquants	16
Patrimoine	17
Performance & événements post-clôture	23

IV

ÉTATS FINANCIERS 2021

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 2021

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



Esplanade Charles de Gaulle – Bordeaux

I – GROUPAMA GAN PIERRE 1

1 - PRÉSENTATION
2 - OBJECTIFS &
STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE
4 - DIRECTION &
CARACTÉRISTIQUES

L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

Groupama Gan Pierre 1 est un OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier) destiné à des investisseurs désireux d'accéder indirectement et pour partie à l'immobilier d'entreprise.

- Dans une logique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années, Groupama Gan Pierre 1 vise la constitution et la gestion d'un patrimoine composé d'actifs immobiliers (65% maximum), d'actifs financiers (30% minimum) et de liquidités (5% minimum), avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle, et la perception de revenus réguliers.
- Visant le rendement locatif et la cessibilité des actifs immobiliers détenus, Groupama Gan Pierre 1 se positionne sur des ensembles immobiliers dont la Société de Gestion Groupama Gan REIM juge qu'ils sont loués à des entreprises de qualité, dont la solvabilité est démontrée, et localisés sur des zones économiques dynamiques disposant d'un marché immobilier animé.
- Groupama Gan Pierre 1 s'efforce de mutualiser les risques en termes de valeur unitaire d'actif, de revenus locatifs et d'exposition sectorielle et géographique.
- Groupama Gan Pierre 1 peut réaliser des acquisitions financées par recours à l'endettement dans la limite de 20% du montant de la valeur des actifs immobiliers.
- Groupama Gan Pierre 1 pourra verser, sous forme de dividendes annuels, les revenus nets issus des loyers qui pourront être encaissés, des plus-values de cessions qui pourront être réalisées et des dividendes qui pourront être perçus par l'OPCI, traduisant ainsi la gestion dynamique et volontariste de l'OPCI pour pouvoir offrir un rendement régulier.
- Groupama Gan Pierre 1 est accessible dans le cadre fiscal avantageux des contrats d'assurance-vie distribués par les partenaires de Groupama Gan REIM ou par l'intermédiaire d'un compte-titres.
- En contrepartie de frais de gestion, l'acquisition et la gestion des actifs sont déléguées à une équipe de professionnels expérimentés et reconnue.

UNE GESTION DÉLÉGUÉE ET TRANSPARENTE

- Les équipes de Groupama Gan REIM fournissent toute la transparence sur leurs actions en communiquant aux investisseurs une information trimestrielle relatant la vie de l'OPCI (évolution de la valeur liquidative, investissements, gestion, cessions...). Les souscripteurs disposent également d'un accès permanent au site www.groupamagan-reim.fr, sur lequel figure l'activité immobilière et financière de Groupama Gan Pierre 1.

www.groupamagan-reim.fr



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

OBJECTIFS

GROUPAMA GAN PIERRE 1 VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX

- **Accéder**, par l'intermédiaire d'un support adapté, à l'immobilier d'entreprise en bénéficiant de l'expertise de professionnels spécialistes de l'acquisition et de la gestion d'actifs immobiliers et d'actifs financiers,
- **Détenir** de manière indirecte une partie d'un portefeuille d'actifs immobiliers neufs ou récents identifiés dans leurs marchés,
- **Se constituer**, indirectement et à son rythme, un patrimoine composé d'actifs immobiliers d'entreprise et d'actifs financiers, dans le cadre d'un placement d'épargne de long terme,
- **Diversifier** son patrimoine par la détention d'une partie du capital d'un support investi majoritairement dans plusieurs catégories d'actifs immobiliers réservés traditionnellement à des investisseurs spécialisés disposant de moyens importants : des bureaux, des commerces, des locaux d'activité et des entrepôts/logistique,
- **Préparer** sa retraite et **transmettre** son patrimoine dans le cadre légal et fiscal simplifié de l'assurance-vie,
- **Se procurer**, sous forme de dividendes annuels, des revenus complémentaires potentiels issus de l'exploitation des immeubles et des placements en actifs financiers,
- **Disposer** d'une information régulière sur l'évolution de la valeur liquidative et l'actualité immobilière et financière de l'OPCI,
- **Partager**, avec d'autres épargnants, et contrairement à un investissement individuel direct, les revenus, les frais et les risques attachés à tout investissement immobilier ou financier.

STRATÉGIE

ACTIFS IMMOBILIERS

- **Des actifs immobiliers principalement d'entreprise** (bureaux, commerces, locaux d'activités et entrepôts/logistique) situés à Paris, en Île-de-France et dans des métropoles françaises et européennes localisés dans des zones tertiaires considérées pour leurs qualités par la Société de Gestion Groupama Gan REIM et bénéficiant d'une demande locative forte.
- **Des immeubles :**
 - idéalement neufs ou récents ou restructurés,
 - construits et loués, ou en construction (VEFA - Vente en l'État Futur d'Achèvement) et pré-loués,
 - détenus en direct ou à travers des prises de participation de sociétés possédant un ou plusieurs actifs.
- **Des profils de performance** jugés pertinents par la Société de Gestion Groupama Gan REIM :
 - capacité des immeubles à générer des revenus pérennes compte tenu de la qualité de leur profil locatif lié notamment à une durée longue des baux et à la solvabilité des locataires,
 - recherche de labels environnementaux et de certifications (HQE, BBC, BREEAM,...) garantissant l'adéquation des immeubles avec les besoins des occupants et respectant des exigences en matière de confort, de santé, de maîtrise des charges et de performance énergétique.

ACTIFS FINANCIERS

Des actifs financiers constitués de valeurs mobilières des secteurs publics ou privés non spéculatives telles que les actions cotées, obligations souveraines ou d'entreprises, détenues directement ou via la détention de parts d'Organismes de Placements Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) et de Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA).

LIQUIDITÉS

Des liquidités composées principalement de placements à court terme (dépôts à terme, dépôts à vue, organismes de placements collectifs en valeurs mobilières, ...).



Rue de Passy - Paris





AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, Organisme de Placement Collectif Immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), vous devez lire attentivement le Prospectus et le Document d'Informations Clés pour l'Investisseur (DICI), documents réglementaires disponibles sur le site www.groupamagan-reim.fr.

TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI 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**

pwc

 **Groupama**
IMMOBILIER

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

DÉPOSITAIRE

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

EXPERTS IMMOBILIERS

- **Jones Lang LaSalle Expertises**
40-42, rue La Boétie – 75008 Paris
- **Cushman & Wakefield Valuation**
185, avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

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

CARACTÉRISTIQUES

Agrément AMF : 20 février 2015 sous le n° SPI 20150006
Date de création : 23 avril 2015
Forme juridique : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
Fréquence de la valeur de la part : Bimensuelle
Codes ISIN :

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

Souscription minimum :

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

Éligibilité :

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

Durée de placement recommandée : 8 ans minimum

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

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

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

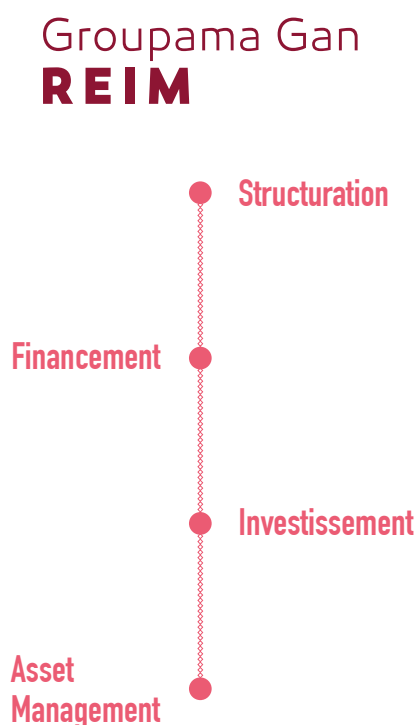
Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :

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

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

Au 31 décembre 2021, 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" - Sailly-lez-Cambrai (Cambrai)

II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2021

1 - CONTEXTE DE MARCHÉS

2 - MARCHÉS IMMOBILIERS

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



-8,30% en 2020



+0,50% en 2020



-0,34% en 2020

MARCHÉS FINANCIERS



-8,11% en 2020



0,50% en 2020



-0,50% en 2020

MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



26,8 Mds€ en 2020



17,0 Mds€ en 2020



9,8 Mds€ en 2020

BUREAUX

15,7 Mds €

Investissements

-15,59% par rapport à 2020

2,75%

Rendement prime

2,75% à Paris QCA, 2,90% à Paris hors QCA, 4% à La Défense, 3,50% à Lyon, 4,15% à Lille et 3,70% à Marseille

3,35 Mm²

Demande placée

+164,00% par rapport à 2020

COMMERCE

3,1 Mds €

Investissements

-29,55% par rapport à 2020

3,05%

Rendement prime

3,05% à Paris et 4,50% pour les centres commerciaux

3,4 Mm²

Surfaces commerciales autorisées

+3,03% par rapport à 2020

ENTREPÔTS / LOGISTIQUE

4,9 Mds €

Investissements

+19,51% par rapport à 2020

3,25%

Rendement prime

-16,67% par rapport à 2020

3,9 Mm²

Demande placée

+25,81% par rapport à 2020



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

III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &
ÉVÈNEMENTS
POST-CLÔTURE

ACQUISITION



BORDEAUX

Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert, à Bordeaux Mérignac, un ensemble immobilier de bureaux loué à Colas. Situé au coeur du pôle tertiaire de Mérignac, à proximité immédiate de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, cet ensemble acquis en « Sale and Leaseback » est loué à Colas sur la base d'un bail d'une durée ferme de 12 années.

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

Investissement⁽¹⁾
8,0 M€

Rendement locatif⁽¹⁾
5,70%

⁽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.

CESSION



MARSEILLE

Le 14 décembre 2021, Groupama Gan REIM, pour le compte de la SCI Oslo Le Castel détenue conjointement par **Groupama Gan Pierre 1**, la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts) et le Fonds de co-investissement de l'ANRU, a cédé l'immeuble Castel-Héritage, situé au coeur du quartier d'affaires Euroméditerranée et loué à Aix-Marseille Université.

Cession⁽²⁾
19,0 M€

Plus-value⁽²⁾
+6,9 M€

Performance
+57%

⁽²⁾ Le montant de cession est exprimé hors droits et la plus-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

LIVRAISON



BORDEAUX

L'actif de Bordeaux - Mériadeck a été livré le 30 juillet 2021 pour la partie bureaux louée à Bordeaux Métropole, la partie commerces et parkings louée notamment à McDonald's devant être livrée au cours du second trimestre 2022.

Investissement⁽¹⁾
21,6 M€

Rendement locatif⁽¹⁾
5,50%

⁽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

Investissement ⁽¹⁾

15,1 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

7,7%



STRASBOURG

adidas®
GROUP

Investissement ⁽¹⁾

15,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,0%



PARIS

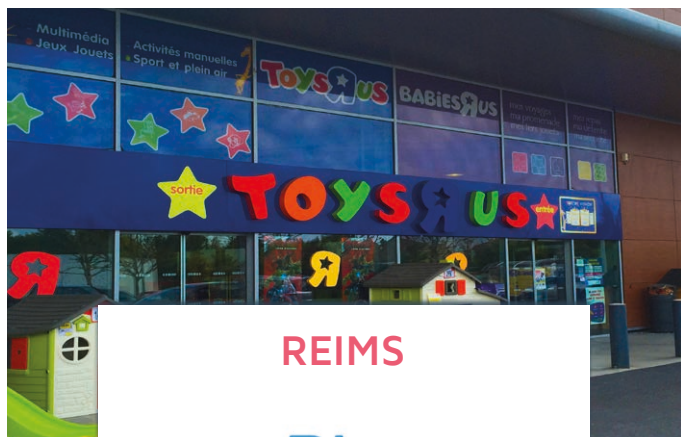
TARA JARMON
PARIS

Investissement ⁽¹⁾

2,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

3,7%



REIMS

**Pic
Wic
Toys**

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



Investissement ⁽¹⁾

13,0 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,1 %



PORTEFEUILLE

Etam UN DEUX TROIS

celio*

Investissement ⁽¹⁾

12,5 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

5,2 %



TROYES



Investissement ⁽¹⁾

24,3 M€

Rendement locatif ⁽¹⁾

6,2 %



AIX-EN-PROVENCE



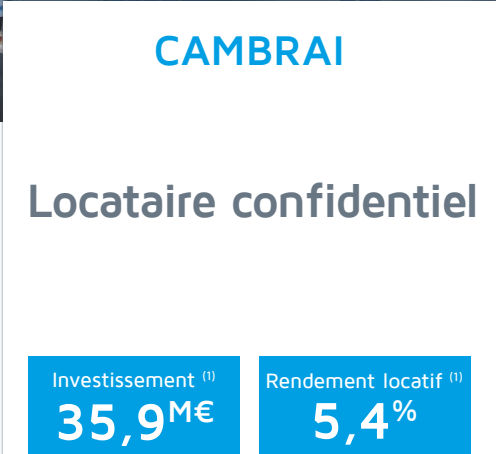
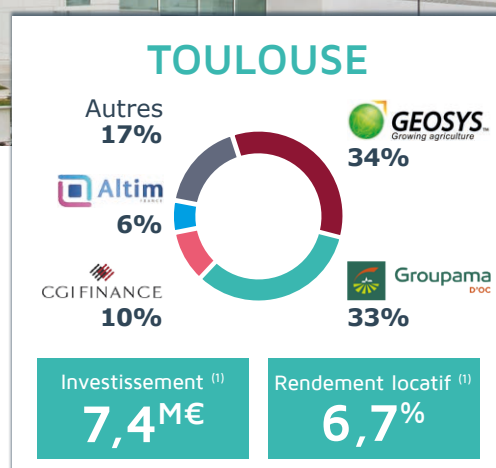
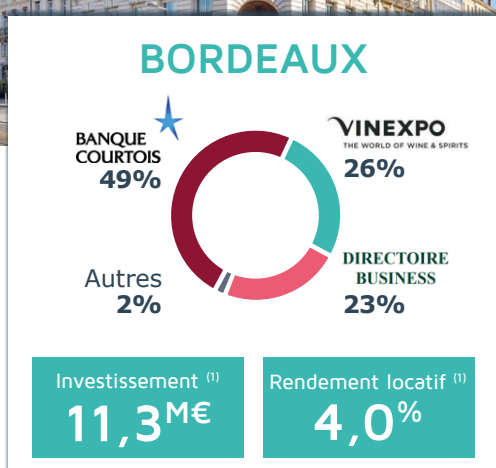
Investissement ⁽¹⁾

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



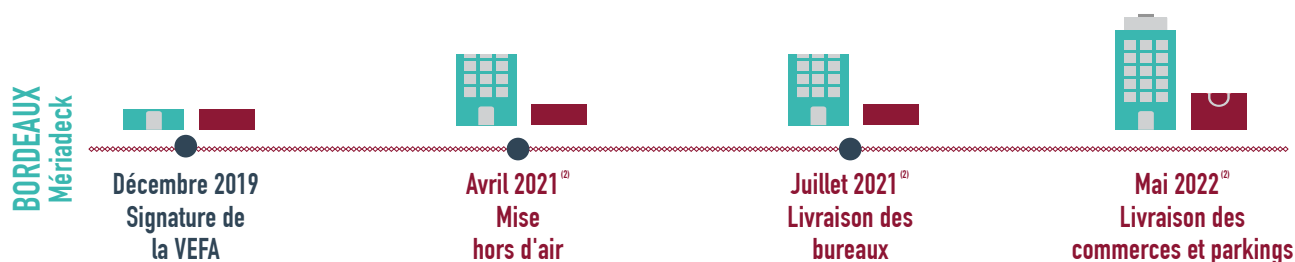
**CERTIFIÉ
HQE
«RÉNOVATION»**



BORDEAUX
MÉTROPOLE

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

CALENDRIER D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

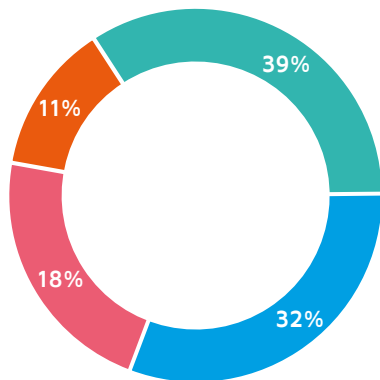


⁽¹⁾ L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges à l'acquisition et le montant de l'investissement acte en main.

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

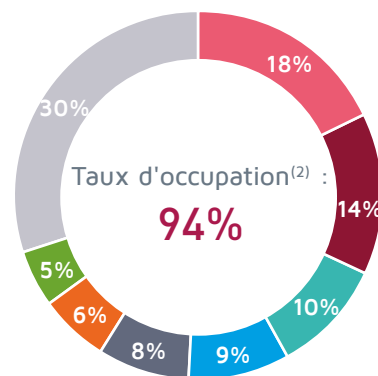
ACTIFS IMMOBILIERS

Répartition par nature d'actif
(Valeur vénale)



● Bureaux ● Logistique
● Commerces⁽¹⁾ ● Loisirs

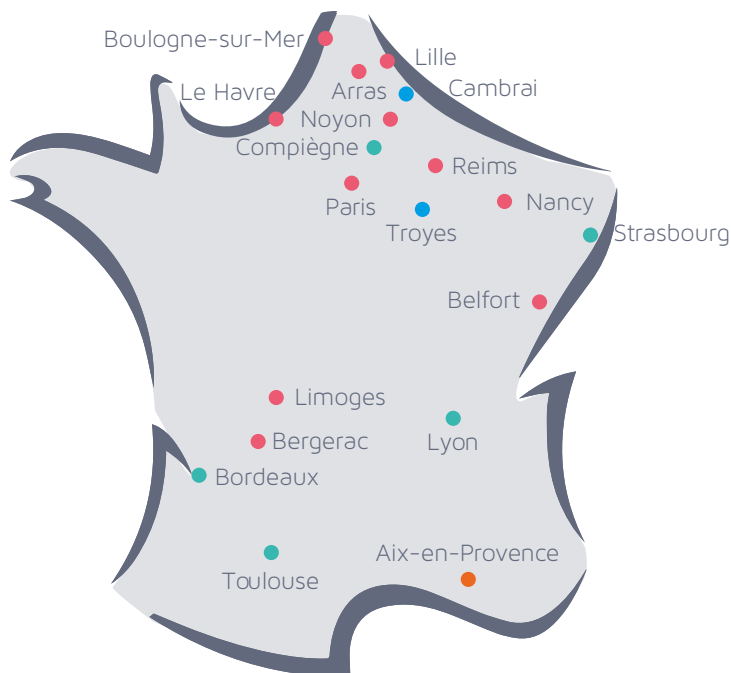
Répartition par locataire
(Loyer hors taxes et hors charges)



● Log'S ● Crédit Agricole
● Etat français ● Bordeaux Métropole
● Culturespaces ● Bouygues Construction
● Adidas ● Autres⁽³⁾

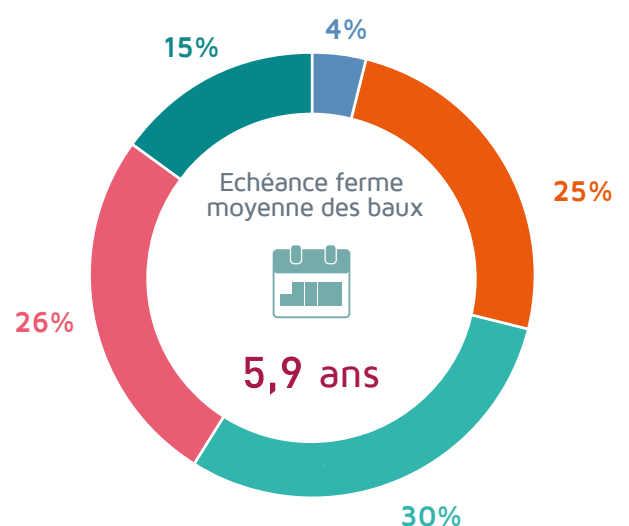
Taux d'occupation⁽²⁾ :
94%

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

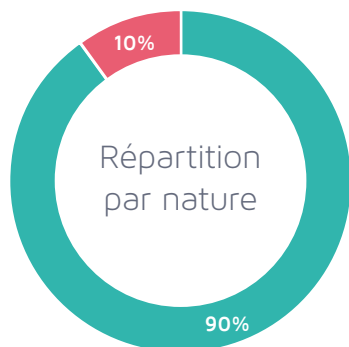
⁽¹⁾ La composante "Commerces" intègre une quote-part non-significative d'habitation relative à l'immeuble situé à Limoges.

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

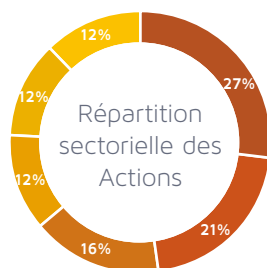
⁽³⁾ Autres locataires : Colas (4%), Cerema (3%) et 26 locataires représentant individuellement moins de 2% de l'état locatif.

ACTIFS FINANCIERS

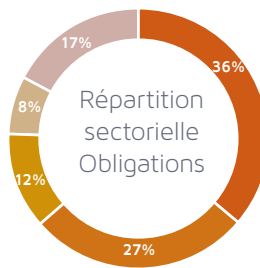
111 M€



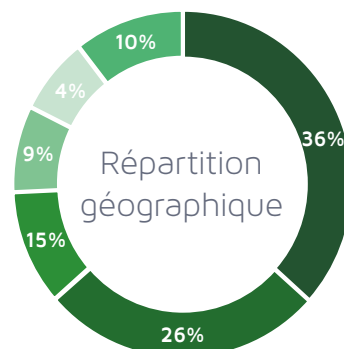
● Obligations
● Actions



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



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



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

LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires

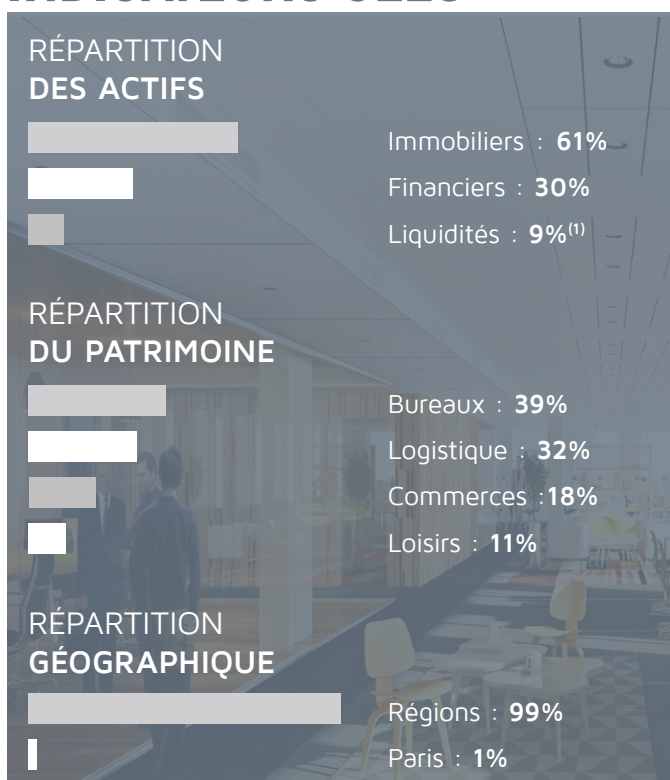


Trésorerie



Liquidités

INDICATEURS CLÉS



⁽¹⁾ Y compris créances.

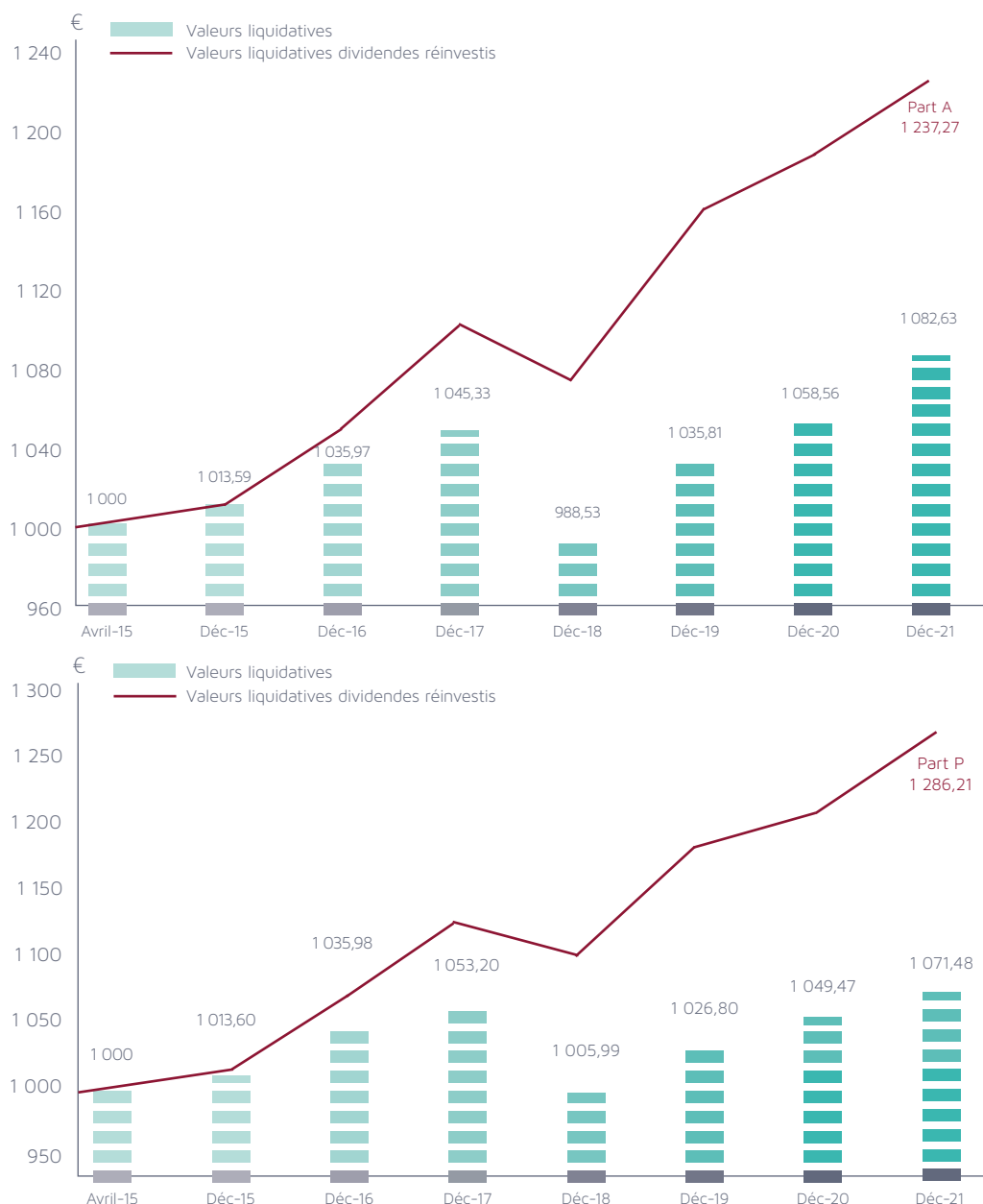
⁽²⁾ Hors comptes de régularisation.



PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2021

VALEUR LIQUIDATIVE		PERFORMANCE ANNUELLE ⁽¹⁾		DIVIDENDES DISTRIBUÉS ⁽²⁾	
Part A	Part P	Part A	Part P	Part A	Part P
1 082,63 €	1 071,48 €	+4,23%	+5,08%	20,02 €	30,19 €

ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



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

⁽²⁾ Dividendes par action

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

INVESTISSEMENTS

MONTPELLIER



Le 8 février 2022, Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert, à Montpellier, un ensemble immobilier de bureaux développé par Eiffage Immobilier.

Situé au coeur du parc Eureka, cet ensemble immobilier de bureaux, acquis en VEFA, sera livré fin octobre 2023 et disposera de la certification BREEAM « Very Good » avec un objectif de label « E2C1 ».

Cet investissement d'environ 12,5 M€ (droits inclus) traduit l'engagement et la volonté de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de se positionner sur des immeubles neufs et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.

LYON - SAINT PRIEST



Le 11 mars 2022, Groupama Gan REIM, pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, acquiert, à Lyon/Saint-Priest, un ensemble immobilier neuf de bureaux auprès de Imoway.

Situé au coeur d'un environnement économique dynamique, cet ensemble immobilier de bureaux d'environ 2 500 m² est entièrement loué à KSGE Europe sur la base d'un bail d'une durée de 10 années.

Cet investissement d'environ 8,4 M€ (droits inclus) traduit l'engagement et la volonté de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** de se positionner sur des immeubles neufs et s'inscrivant dans une démarche environnementale vertueuse.

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.



Boulevard de Dresde - Strasbourg

IV - ÉTATS FINANCIERS 2021

1 - BILAN

2 - COMPTE DE
RESULTAT

3 - ANNEXES

ACTIF

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Actifs à caractère immobilier⁽¹⁾	222 732 245 €	211 343 247 €
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	222 651 592 €	200 218 600 €
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 €	2 205 360 €
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⁾	10 653 €	8 919 287 €
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	132 548 178 €	116 350 195 €
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	77 788 989 €	61 918 577 €
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	54 700 949 €	54 431 617 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	58 240 €	-
Créances locataires	1 253 646 €	597 704 €
Autres créances	8 406 300 €	4 240 242 €
Dépôts à vue	1 807 498 €	3 615 977 €
TOTAL DE L'ACTIF	366 747 867 €	336 147 366 €

⁽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 2021	31 décembre 2020
Capitaux propres (= actif net)	362 308 332	332 258 174 €
Capital	350 678 097 €	325 880 861 €
Report des plus values nettes ⁽¹⁾	-	-
Report des résultats antérieurs ⁽¹⁾	986 €	2 456 €
Résultat de l'exercice ⁽¹⁾	11 629 248 €	6 374 857 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N ⁽¹⁾	-	-
Provisions	31 137 €	-
Instruments financiers	-	2 260 €
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	2 260 €
Dettes	4 408 398 €	3 886 931 €
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	396 676 €	498 375 €
Autres dettes d'exploitation	4 011 721 €	3 388 556 €
TOTAL DU PASSIF	366 747 867 €	336 147 366 €

⁽¹⁾ Comprenant les comptes de régularisation

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	12 446 055 €	11 872 759 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	4 966 564 €	238 960 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	234 035 €	87 242 €
TOTAL I	17 646 653 €	12 198 961 €
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	2 394 507 €	1 989 364 €
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	2 394 507 €	1 989 364 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)	15 252 146 €	10 209 596 €

ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 136 085 €	723 521 €
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	1 136 085 €	723 521 €
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	5 077 €	47 €
Autres charges financières	46 €	165 €
TOTAL IV	5 123 €	211 €
RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)	1 130 962 €	723 310 €

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	5 567 874 €	5 255 108 €
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)	10 815 233 €	5 677 798 €
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	- 438 €	869 479 €
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 040 917 €	153 041 €
TOTAL VIII	1 040 479 €	1 022 521 €
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	376 487 €	325 461 €
TOTAL IX	376 487 €	325 461 €
Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)	663 993 €	697 059 €
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)	11 479 226 €	6 374 857 €
Comptes de régularisation (X)	150 023 €	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	11 629 248 €	6 374 857 €

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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 OPC ne précise pas les traitements idoines à appliquer aux acquisitions de type VEFA, les règles spécifiques sur ce sujet, définies dans le plan comptable général, sont retenues. Dans celui-ci, il est indiqué expressément qu'une distinction doit être faite entre le patrimoine juridique essentiellement fondé sur le transfert de propriété, et le patrimoine comptable et qu'en matière de comptabilisation des immobilisations à l'actif, ce n'est pas le critère de propriété qui est essentiel mais celui de contrôle. Aussi, le transfert de contrôle (sous l'angle des risques et des avantages) est une étape sensible dans les processus de vente de type VEFA. Si la propriété est transférée à l'acquéreur au fur et à mesure de la construction du bien, en revanche, le transfert des risques n'intervient qu'au stade de la livraison. Le vendeur conserve en effet la qualité de Maître d'ouvrage jusqu'à cette date. Ainsi, au cours de la construction, les risques pèsent sur le seul vendeur. Par conséquent, l'ensemble immobilier situé à Bordeaux et acquis en VEFA a 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 114 455,12 €.

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 31 137,43 €.

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

31 décembre 2021 31 décembre 2020

Actif net en début d'exercice	332 258 174 €	325 114 293 €
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) ⁽¹⁾	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)	512 €	190 €
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	3 403 413 €	378 804 €
- Différence d'estimation exercice N	3 294 156 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	- 109 257 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	- 719 757 €	2 506 110 €
- Différence d'estimation exercice N	1 721 969 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	2 441 726 €	-
Distribution de l'exercice précédent	- 6 841 373 €	- 2 115 699 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	11 479 226 €	6 374 857 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net	-	-
- sur cessions d'actifs	-	-
Autres éléments	-	-
ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE	362 308 332 €	332 258 174 €

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

Ventilation par nature	31 décembre 2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2021	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	188 040 00 €	-	10 128 729 €	4 871 271 €	203 040 000 €	9 327 662 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	12 178 600 €	-	6 765 489 €	667 502 €	19 611 592 €	762 239 €
Autres	-	-	-	-	-	-
TOTAL	200 218 600 €	-	16 894 219 €	5 538 773 €	222 651 592 €	10 089 901 €

⁽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 2021
Bureaux	Construit	Compiègne	13 800 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	17 700 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 730 000 €
Commerce	Construit	Reims	5 250 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	13 490 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 400 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	470 000 €
Commerce et Habitations	Construit	Limoges	1 500 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 530 000 €
Commerce	Construit	Nancy	2 860 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	24 600 000 €
Logistique	Construit	Troyes	28 810 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	11 230 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	8 210 000 €
Commerce	Construit	Arras	1 490 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 970 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	6 700 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 640 000 €
Commerce	Construit	Noyon	1 510 000 €
Commerce	Construit	Reims	1 210 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	43 000 000 €
Bureaux et Commerces	En construction	Bordeaux-Mériadeck	19 611 592 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	7 940 000 €
TOTAL			222 651 592 €

Au 31 décembre 2021, tous les actifs immobiliers détenus par **Groupama Gan Pierre 1** sont localisés en France. L'immeuble de Bordeaux-Mériadeck (en construction), fait 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)

Libellés	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI Oslo Le Castel	70 000 €	70 000 €	5 078 989 €	5 148 989 €	70 %
TOTAL	70 000 €	70 000 €	5 078 989 €	5 148 989 €	

PARTS

Ventilation par nature	31 décembre 2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2021	Frais
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	2 205 360 €	-	-	- 2 135 360 €	70 000 €	10 000 €
TOTAL	2 205 360 €	-	-	- 2 135 360 €	70 000 €	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	10 653	Fonds de roulement	10 653	EUR	0.00%
MARCIEUR	-58 240	Appel Marge CACEIS	-58 240	EUR	-0.02%
CUB____H2	1	XEUR FGBX BUX 0322	-10 380	EUR	0.00%
CRX____H2	-18	FGBL BUND 10A 0322	53 280	EUR	0.01%
COE____H2	-15	EURO BOBL 0322	15 340	EUR	0.00%
FR0010213355	2 523	GROUPAMA ENTREPRISES	5 683 651	EUR	1.57%
FR0010582452	25	GROUPAMA MONETAI IC	5 494 290	EUR	1.52%
FR0000989626	114	GROUPAMA TRESOR.I	4 577 141	EUR	1.26%
FR0010890459	1 027	GROUPA CREDIT EURO O	15 254 103	EUR	4.21%
FR0010890483	564	GROUP.CRED.EUR.CT OC	6 744 952	EUR	1.86%
FR0010891663	47	GROUPAMA AVENIR EUR.	3 016 573	EUR	0.83%
FR0012098549	472	GPAMA EUR EQUITIES O	8 428 555	EUR	2.33%
FR0012599637	551	GPA ULTRA SH T BD G	5 501 683	EUR	1.52%
XS2305600723	300 000	NT CONS FI FLR 02-26	295 801	EUR	0.08%
XS1485643610	400 000	CA LA 1.1 09-36	408 183	EUR	0.11%
XS1372839214	150 000	VODA GRO 2.2 08-26	164 768	EUR	0.05%
XS1120892507	300 000	TELEF. EM FIX 171029	355 589	EUR	0.10%
XS1180651587	300 000	ACHMEA BV 4.25 PERP	337 605	EUR	0.09%
XS1197270819	300 000	MDLZ 1 5/8 03/08/27	323 093	EUR	0.09%
XS1199356954	300 000	KELLOGG 1.25 03-25	313 282	EUR	0.09%
XS1209031019	200 000	SWIS REI 2.6 PERP	213 699	EUR	0.06%
XS1237271421	100 000	MC DONA 1.88 05-27	109 570	EUR	0.03%
XS1310934382	400 000	WELL FAR 2.0 04-26	431 619	EUR	0.12%
XS1319820541	100 000	FEDEX 1.63 01-27	107 432	EUR	0.03%
XS1375955678	250 000	IBM INTL 1.75 03-28	274 474	EUR	0.08%
XS1382791975	200 000	DEUT TEL 1.5 04-28	216 788	EUR	0.06%
XS1384064587	100 000	SANT ISS 3.25 04-26	112 648	EUR	0.03%
XS1443997819	400 000	TOTA CA 0.75 07-28	410 163	EUR	0.11%
XS1107727007	400 000	CITIGP TF 09/10/26	435 981	EUR	0.12%
XS1476654584	300 000	SHEL IN 0.75 08-28	306 971	EUR	0.08%
XS0802995166	250 000	ABN AMRO 7.125% 22	268 037	EUR	0.07%
XS1501167164	100 000	TOTA SE 2.708 PERP	104 451	EUR	0.03%
XS1503131713	200 000	TRAS EL 1.0 10-28	206 764	EUR	0.06%
XS1458408561	300 000	GOLD SA 1.625 07-26	318 869	EUR	0.09%
PTEDPNOM0015	100 000	ENER DE 1.625 04-27	107 448	EUR	0.03%
FR0014001JP1	200 000	PSA BAN 0.0 01-25	198 730	EUR	0.05%
FR0014001YE4	100 000	ILIAD 0.75 02-24	100 143	EUR	0.03%
FR0014002G44	100 000	FRAN 0.125 03-26	99 289	EUR	0.03%
FR0014003Y09	200 000	MUTU AS 0.625 06-27	196 81	EUR	0.05%

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

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0014003Z81	100 000	CARR BQ 0.107 06-25	99 388	EUR	0.03%
FR00140057U9	100 000	BNP PAR 0.875 08-33	97 853	EUR	0.03%
FR0014005EJ6	100 000	DANONE 1.0 PERP	100 180	EUR	0.03%
FR0014005ZP8	100 000	ENGIE 0.375 10-29	98 936	EUR	0.03%
XS0867612466	100 000	SOCGEN 4 06/07/23	107 925	EUR	0.03%
FR0014006IV0	100 000	SOCI DE 0.0 06-28	97 715	EUR	0.03%
XS1074382893	200 000	WFC 2 1/8 06/04/24	212 642	EUR	0.06%
PTGGDAOE0001	200 000	GALPNA 1 3/8 09/19/2	205 378	EUR	0.06%
XS1586555945	600 000	VOLK IN 1.875 03-27	652 178	EUR	0.18%
XS0863907522	200 000	GENERALI 7.75% 12/42	215 197	EUR	0.06%
XS1505896735	300 000	CRH FIN 1.375 10-28	317 342	EUR	0.09%
XS0878743623	400 000	AXA 5.125% 04/43	440 266	EUR	0.12%
XS0943370543	200 000	ORSTED 6.25 06-13	223 357	EUR	0.06%
XS1028599287	300 000	ORANGE 5.25 PERP	343 254	EUR	0.09%
XS1054522922	400 000	NNGRNV 4.625% 04/08/	449 324	EUR	0.12%
XS1069549761	300 000	BFCM(BQUE FIX 210524	325 611	EUR	0.09%
FR0014006IU2	200 000	SG 0.125 11-26	198 758	EUR	0.05%
XS1951313680	300 000	IMPE BR 1.125 08-23	305 579	EUR	0.08%
XS1567901761	200 000	SECU AB 1.125 02-24	205 778	EUR	0.06%
XS1859010685	400 000	CITI 1.5 07-26	419 864	EUR	0.12%
XS1880928459	350 000	SWED AB 1.5 09-28	358 774	EUR	0.10%
XS1890845875	300 000	IBER IN 3.25 PERP	330 641	EUR	0.09%
XS1907120791	450 000	AT AND 2.35 09-29	503 948	EUR	0.14%
XS1933820372	100 000	ING GRO 2.125 01-26	109 452	EUR	0.03%
XS1939356645	100 000	GENE MO 2.2 04-24	106 418	EUR	0.03%
XS1941841311	100 000	ASS GEN 3.875 01-29	119 407	EUR	0.03%
XS1839680680	150 000	MAN 1 3/4 06/22/26	160 711	EUR	0.04%
XS1948611840	300 000	BMW FIN 1.5 02-29	330 880	EUR	0.09%
XS1806457211	100 000	VW 0 7/8 04/12/23	101 919	EUR	0.03%
XS1953240261	300 000	TELI CO 2.125 02-34	341 437	EUR	0.09%
XS1960248919	400 000	JPM CHA 1.09 03-27	415 264	EUR	0.11%
XS1961772560	100 000	TELE EM 1.788 03-29	110 298	EUR	0.03%
XS1963116964	100 000	SWIS RE 2.534 04-50	109 540	EUR	0.03%
XS1963744260	200 000	MC DONA 0.9 06-26	206 659	EUR	0.06%
XS1966038249	300 000	TELS CO 1.375 03-29	320 240	EUR	0.09%
XS1968706108	300 000	CA 2.0 03-29	323 480	EUR	0.09%
XS1969600748	200 000	CNH IND 1.75 03-27	213 303	EUR	0.06%
XS1974787480	100 000	TOTA SE 1.75 PERP	103 357	EUR	0.03%
XS1945110606	250 000	IBM INT 1.25 01-27	265 113	EUR	0.07%
XS1689185426	100 000	MGCN 1 1/2 09/25/27	106 766	EUR	0.03%
XS1511787589	400 000	MORG ST 1.375 10-26	420 588	EUR	0.12%
XS1531174388	300 000	BARC 1.875 12-23	311 993	EUR	0.09%
XS1550988643	100 000	NN GROU FIX 01-48	121 349	EUR	0.03%
XS1562623584	300 000	SIGM AL 2.625 02-24	318 601	EUR	0.09%
XS1564394796	300 000	ING GRO 2.5 02-29	319 522	EUR	0.09%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0014001I06	100 000	LA POST 0.0 07-29	96 095	EUR	0.03%
XS1577950667	100 000	BRAM FI 1.5 10-27	105 644	EUR	0.03%
FR0014000O87	400 000	UBISOFT ENTERTAI	392 424	EUR	0.11%
XS1851313863	300 000	TELE DE 1.75 07-25	317 416	EUR	0.09%
XS1686846061	350 000	ANGL AM 1.625 09-25	366 176	EUR	0.10%
XS1509006380	300 000	GOLD SA 1.25 05-25	310 357	EUR	0.09%
XS1689540935	100 000	ING GRO 1.625 09-29	103 138	EUR	0.03%
XS1708161291	100 000	VERI CO 1.375 10-26	105 497	EUR	0.03%
XS1708167652	200 000	VERI CO 1.875 10-29	219 433	EUR	0.06%
XS1713462585	150 000	AUTO 0.75 06-23	152 090	EUR	0.04%
XS1716616179	200 000	WHR 1.1 11/09/27	205 511	EUR	0.06%
XS1721244371	100 000	IBER IN 1.875 PERP	103 166	EUR	0.03%
XS1749378342	300 000	LLOY BA 0.625 01-24	304 164	EUR	0.08%
XS1751004232	300 000	BANC NT 1.125 01-25	311 706	EUR	0.09%
XS1794344827	350 000	DNB BAN 1.125 03-28	357 279	EUR	0.10%
XS1612543121	400 000	GE 1.5 05-29	428 882	EUR	0.12%
FR0013213832	100 000	CNP ASS 1.875 10-22	101 956	EUR	0.03%
FR0014000S75	200 000	TELEPERFORMANCE	196 597	EUR	0.05%
DE000A3MP4T1	100 000	VONO SE 0.0 12-25	98 902	EUR	0.03%
DE000CB0HRQ9	200 000	CMZB FR 0.75 03-26	203 999	EUR	0.06%
ES0205032008	100 000	FERROVIAL FIX 150724	107 378	EUR	0.03%
ES0205032040	100 000	FERR EM 0.54 11-28	99 623	EUR	0.03%
ES0239140025	100 000	INMO CO 0.75 06-29	98 424	EUR	0.03%
ES0313307201	100 000	BANKIA 0.875 03-24	102 535	EUR	0.03%
ES0313307219	300 000	BANKIA 1.0 06-24	308 000	EUR	0.09%
DE000A3E5S00	100 000	HOCH AG 0.625 04-29	97 521	EUR	0.03%
FR0012199156	200 000	WENDEL FIX 021024	215 006	EUR	0.06%
DE000A3E5MH6	100 000	VONO SE 0.625 12-29	98 545	EUR	0.03%
FR0013245586	200 000	STEL NV 2.0 03-24	211 341	EUR	0.06%
FR0013247202	200 000	EDENRED 1.875 03-27	218 493	EUR	0.06%
FR0013248465	300 000	SR TELE 1.5 04-24	311 695	EUR	0.09%
FR0013252061	100 000	SUEZ SA 2.875 PERP	106 347	EUR	0.03%
FR0013259116	500 000	SEB 1.5 05-24	518 539	EUR	0.14%
FR0013295722	300 000	SOCI DE 1.5 01-33	328 583	EUR	0.09%
FR0013299468	100 000	CRED LO 1.35 11-29	102 484	EUR	0.03%
FR0013299641	300 000	BNP PAR 1.0 11-24	306 161	EUR	0.08%
FR0013312154	100 000	CASA AS 2.625 01-48	109 160	EUR	0.03%
FR0011538222	200 000	BPCE 4.625% 18/07/23	218 419	EUR	0.06%
BE6325493268	100 000	COFINIMMO	96 793	EUR	0.03%
BE0002597756	300 000	ELIA SY 2.75 PERP	312 306	EUR	0.09%
BE0002644251	100 000	AGEA NV 3.25 07-49	112 806	EUR	0.03%
BE0002645266	100 000	KBC GRO 0.625 04-25	102 109	EUR	0.03%
BE0002664457	100 000	KBC GRO 0.5 12-29	99 552	EUR	0.03%
BE0002819002	400 000	KBC GRO 0.625 12-31	393 120	EUR	0.11%
BE6285455497	300 000	ANHE INB 2.0 03-28	333 733	EUR	0.09%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
BE6312821612	300 000	ANHE IN 1.125 07-27	313 531	EUR	0.09%
BE6320934266	400 000	ANHE IN 2.125 12-27	439 112	EUR	0.12%
DE000A3KNP96	100 000	TRAT FI 0.75 03-29	99 133	EUR	0.03%
BE6321529396	100 000	ELIA TR 0.875 04-30	102 755	EUR	0.03%
FR0013371549	100 000	ADP 2.125 10-38	112 405	EUR	0.03%
BE6327721237	100 000	VGP 1.5 04-29	98 671	EUR	0.03%
BE6328785207	300 000	BELF BA 0.375 06-27	298 724	EUR	0.08%
CH0336602930	300 000	UBS GRO 1.25 09-26	313 110	EUR	0.09%
CH0343366842	100 000	CRED SU 1.25 07-25	102 789	EUR	0.03%
CH0537261858	350 000	CRED SU 3.25 04-26	389 359	EUR	0.11%
CH1142231682	200 000	UBS GRO 0.25 11-26	199 299	EUR	0.06%
DE000A13R7Z7	200 000	ALLIANZ S FIX 311299	216 719	EUR	0.06%
DE000A1YCQ29	300 000	ALLIANZ 4.75% 311249	326 112	EUR	0.09%
DE000A289N78	100 000	DEUT BO 1.25 06-47	102 716	EUR	0.03%
BE6321076711	200 000	LONZ FI 1.625 04-27	215 620	EUR	0.06%
FR0013537305	100 000	THALES SA	98 766	EUR	0.03%
FR0013505112	200 000	SANOFI 1.5 04-30	220 133	EUR	0.06%
FR0013505260	100 000	CAFP 2 5/8 12/15/27	111 975	EUR	0.03%
FR0013508512	300 000	CA 1.0 04-26	309 492	EUR	0.09%
FR0013508694	200 000	LA POST 1.375 04-32	214 698	EUR	0.06%
FR0013509627	100 000	JCDE 2.0 10-24	104 999	EUR	0.03%
FR0013516184	300 000	CA 1.625 06-30	312 116	EUR	0.09%
FR0013517059	100 000	VEOL EN 0.8 01-32	101 286	EUR	0.03%
FR0013519071	100 000	CAPG SE 1.125 06-30	104 488	EUR	0.03%
FR0013323870	100 000	ORANGE 1.375 03-28	107 174	EUR	0.03%
FR0013532280	400 000	BNP PAR 0.5 09-28	395 841	EUR	0.11%
FR0013479748	300 000	THALES 0.25 01-27	297 618	EUR	0.08%
FR00140009W6	100 000	BQ POST 0.875 01-31	99 745	EUR	0.03%
FR0014000D31	100 000	CIE GEN 0.0 11-28	97 645	EUR	0.03%
XS2002532567	100 000	BECT DI 0.632 06-23	101 310	EUR	0.03%
FR0014000OZ2	300 000	SOCIETE GENERALE	300 272	EUR	0.08%
XS1979280853	100 000	VERI CO 0.875 04-27	103 312	EUR	0.03%
FR0014000UC8	300 000	UNIBAIL 0.625% 27	302 519	EUR	0.08%
FR0014000UL9	100 000	BNP PARIBAS	96 221	EUR	0.03%
FR0014000XY6	100 000	CNP ASS 0.375 03-28	96 789	EUR	0.03%
FR0014001EW8	300 000	ALSTOM 0.0 01-29	289 251	EUR	0.08%
FR0013521564	100 000	WORL 0.875 06-27	102 791	EUR	0.03%
FR0013431277	300 000	BNP 1 5/8 07/02/31	310 944	EUR	0.09%
FR0014001IM0	300 000	ICADE 0.625 01-31	289 347	EUR	0.08%
FR0013397452	100 000	VINCI 1.625 01-29	110 086	EUR	0.03%
FR0013398070	300 000	BNP PAR 2.125 01-27	325 942	EUR	0.09%
FR0013398229	100 000	ENGIE 3.25 PERP	110 194	EUR	0.03%
FR0013403441	300 000	SG 1.25 02-24	311 445	EUR	0.09%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0013404571	300 000	SOCI DE 1.375 02-31	325 377	EUR	0.09%
FR0013425162	400 000	BFCM BA 1.875 06-29	426 218	EUR	0.12%
FR0013428067	100 000	AIR LIQ 0.625 06-30	102 788	EUR	0.03%
FR0013428489	100 000	ENGIE 0.375 06-27	100 389	EUR	0.03%
FR0013494168	200 000	SCHN EL 0.25 03-29	200 128	EUR	0.06%
FR0013431244	300 000	ENGIE 1.625 PERP	308 272	EUR	0.09%
FR0013486834	200 000	TEREGA 0.625 02-28	199 115	EUR	0.05%
FR0013444551	200 000	DASS SY 0.375 09-29	200 391	EUR	0.06%
FR0013444684	300 000	ORANGE 0.5 09-32	293 469	EUR	0.08%
FR0013447877	100 000	ORANGE 1.75 PERP	103 693	EUR	0.03%
FR0013453040	400 000	ALSTOM 0.25 10-26	400 473	EUR	0.11%
FR0013455813	300 000	ENGIE 0.5 10-30	296 936	EUR	0.08%
FR0013463775	100 000	CNP ASS 2.0 07-50	104 111	EUR	0.03%
FR0013476595	300 000	VEOL EN 0.664 01-31	302 940	EUR	0.08%
FR0013476611	100 000	BNP PAR 1.125 01-32	101 276	EUR	0.03%
FR0013368545	300 000	EDF 2.0 10-30	333 216	EUR	0.09%
FR0013430840	300 000	UMG GRO 1.625 07-29	319 527	EUR	0.09%
XS2307768734	100 000	GENE MO 0.6 05-27	99 534	EUR	0.03%
XS2343340852	300 000	AIB GRO 0.5 11-27	297 785	EUR	0.08%
XS2297204815	100 000	SVEN KU 0.25 02-31	95 195	EUR	0.03%
XS2297882644	100 000	VATT AB 0.125 02-29	97 514	EUR	0.03%
XS2298459426	100 000	BECT DI 1.213 02-36	98 790	EUR	0.03%
XS2299135819	200 000	DANS BK 1.0 05-31	200 186	EUR	0.06%
XS2303070911	100 000	HM FINA 0.25 08-29	96 947	EUR	0.03%
XS2303927227	200 000	SECU AB 0.25 02-28	193 269	EUR	0.05%
XS2304340263	200 000	EQUI 0.25 03-27	196 978	EUR	0.05%
XS2295335413	100 000	IBER IN 1.45 PERP	101 570	EUR	0.03%
XS2306220190	100 000	ALD 0.0 02-24	99 961	EUR	0.03%
XS2292954893	300 000	GOLD SA 0.25 01-28	293 193	EUR	0.08%
XS2308313860	100 000	AUSN SE 1.625 03-81	100 592	EUR	0.03%
XS2312744217	100 000	ENEL 1.375 PERP	98 338	EUR	0.03%
XS2314267449	200 000	TELE AB 0.75 03-31	196 723	EUR	0.05%
XS2317069685	200 000	INTE 0.75 03-28	200 754	EUR	0.06%
XS2320453884	300 000	UPM KYM 0.5 03-31	293 168	EUR	0.08%
XS2325733413	200 000	STEL NV 0.625 03-27	200 037	EUR	0.06%
XS2331216577	100 000	SANT CO 0.125 04-26	99 035	EUR	0.03%
XS2332186001	100 000	REN FIN 0.5 04-29	99 792	EUR	0.03%
XS2242929532	200 000	ENI 2.625 PERP	212 704	EUR	0.06%
XS2305244241	100 000	LEAS CO 0.25 02-26	99 516	EUR	0.03%
XS2280845145	100 000	BMW FIN 0.2 01-33	95 740	EUR	0.03%
XS2002017361	200 000	VODA GR 0.9 11-26	206 822	EUR	0.06%
XS2251736646	300 000	HSBC 0.309 11-26	299 298	EUR	0.08%
XS2257961818	200 000	UPM KYM 0.125 11-28	195 211	EUR	0.05%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2258971071	400 000	CAIX 0.375 11-26	398 517	EUR	0.11%
XS2262065159	100 000	TENN HO 0.125 11-32	93 950	EUR	0.03%
XS2264977146	200 000	COCA-COLA EURO	194 164	EUR	0.05%
XS2264980363	100 000	CNH INDU F ZCP 04-24	99 783	EUR	0.03%
XS2265360359	100 000	STORA ENSO OYJ	98 435	EUR	0.03%
XS2297177664	400 000	ESSI AB 0.25 02-31	383 820	EUR	0.11%
XS2270395408	200 000	POST IT 0.0 12-24	199 388	EUR	0.06%
XS2343459074	300 000	NORD BK 0.625 08-31	298 170	EUR	0.08%
XS2281343686	100 000	BAYER 1.0 01-36	95 155	EUR	0.03%
XS2282095970	100 000	VOLK LE 0.5 01-29	98 530	EUR	0.03%
XS2286012849	300 000	LOGI FI 0.875 01-31	287 678	EUR	0.08%
XS2286044370	200 000	ABB FIN 0.0 01-30	192 176	EUR	0.05%
XS2287624584	100 000	MOTA OP 0.125 07-28	98 076	EUR	0.03%
XS2289133758	400 000	UNIC 0.85 01-31	391 092	EUR	0.11%
XS2289877941	200 000	TESC CO 0.375 07-29	192 573	EUR	0.05%
XS2292263121	300 000	MORG ST 0.497 02-31	291 673	EUR	0.08%
XS2292487076	100 000	ACEA 0.25 07-30	96 089	EUR	0.03%
XS2268340010	100 000	SNAM 0.0 12-28	96 155	EUR	0.03%
XS2400997131	100 000	TOYO MO 0.0 10-25	99 305	EUR	0.03%
XS2332689418	100 000	DANF FI 0.125 04-26	99 261	EUR	0.03%
XS2386287689	250 000	MEDI CR 0.75 11-28	246 085	EUR	0.07%
XS2386877133	600 000	ESSI CA 0.25 09-29	586 401	EUR	0.16%
XS2387675395	100 000	SOUT CO 1.875 09-81	97 784	EUR	0.03%
XS2387735470	100 000	DSV PAN 0.875 09-36	96 152	EUR	0.03%
XS2388182573	200 000	SMUR KA 0.5 09-29	196 881	EUR	0.05%
XS2390506546	200 000	ING GRO 0.375 09-28	196 769	EUR	0.05%
XS2393236000	400 000	MC DONA 0.25 10-28	393 608	EUR	0.11%
XS2385390724	200 000	HIME SA 0.625 09-28	196 109	EUR	0.05%
XS2400445289	300 000	DELL BA 0.5 10-26	298 313	EUR	0.08%
XS2385114298	100 000	CELA US 0.625 09-28	98 700	EUR	0.03%
XS2403444677	100 000	NORD BK 0.5 11-28	99 596	EUR	0.03%
XS2404247384	200 000	SKAN EN 0.75 11-31	199 189	EUR	0.05%
XS2406914346	200 000	HIGH HO 0.318 12-26	199 666	EUR	0.06%
XS2407357768	200 000	NATW MK 0.125 11-25	198 782	EUR	0.05%
XS2407529309	200 000	ING GRO 1.0 11-32	198 759	EUR	0.05%
XS2407955827	100 000	HENK AG 0.5 11-32	98 681	EUR	0.03%
XS2411311652	200 000	NTT FIN 0.399 12-28	199 373	EUR	0.06%
XS2411720233	200 000	SAND AB 0.375 11-28	198 056	EUR	0.05%
XS2415386726	200 000	LANX AG 0.625 12-29	199 046	EUR	0.05%
XS2397367421	100 000	PEPSI 0.75 10-33	99 637	EUR	0.03%
XS2366407018	200 000	THER FI 0.8 10-30	201 652	EUR	0.06%
XS2343510520	100 000	KELL 0.5 05-29	98 857	EUR	0.03%
XS2343822842	100 000	VOLK LE 0.375 07-26	99 949	EUR	0.03%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2345982362	100 000	CRED SU 0.25 01-26	99 853	EUR	0.03%
XS2346206902	100 000	AMER TO 0.45 01-27	99 090	EUR	0.03%
XS2348325221	100 000	TENN HO 0.125 12-27	99 249	EUR	0.03%
XS2350756446	100 000	ING GRO 0.875 06-32	99 719	EUR	0.03%
XS2351301499	100 000	ACEF HO 0.75 06-28	98 860	EUR	0.03%
XS2354569407	100 000	JDE PEE 0.5 01-29	97 655	EUR	0.03%
XS2385398206	200 000	COMC 0.25 09-29	195 617	EUR	0.05%
XS2363117321	300 000	AMER HO 0.3 07-28	297 150	EUR	0.08%
XS2242921711	200 000	RENT IN 0.5 10-28	198 267	EUR	0.05%
XS2369906644	200 000	NASDAQ 0.9 07-33	195 531	EUR	0.05%
XS2381261424	100 000	MUNI RE 1.0 05-42	95 772	EUR	0.03%
XS2381853279	100 000	NATL GR 0.25 09-28	98 279	EUR	0.03%
XS2382849888	300 000	JYSK BA 0.05 09-26	296 062	EUR	0.08%
XS2382950330	200 000	NATW GR 1.043 09-32	197 640	EUR	0.05%
XS2384269101	300 000	0.25 09-26	296 233	EUR	0.08%
XS2384274366	400 000	GENE MO 0.65 09-28	393 920	EUR	0.11%
XS2384274440	200 000	WOOL GR 0.375 11-28	195 970	EUR	0.05%
XS2384715244	500 000	DXC CAP 0.45 09-27	485 571	EUR	0.13%
XS2356040357	300 000	STEL NV 0.75 01-29	297 721	EUR	0.08%
XS2078734626	200 000	SHEL IN 0.125 11-27	197 527	EUR	0.05%
XS2101357072	300 000	FRES SE 0.75 01-28	305 395	EUR	0.08%
XS2043678841	100 000	GOLD SA 0.125 08-24	100 258	EUR	0.03%
XS2047500926	400 000	EON SE 0.35 02-30	398 177	EUR	0.11%
XS2049616894	200 000	SIEM FI 0.5 09-34	198 551	EUR	0.05%
XS2051670136	300 000	BLAC PR 0.5 09-23	302 004	EUR	0.08%
XS2056430874	100 000	CONT 0.375 06-25	100 823	EUR	0.03%
XS2057069093	250 000	CK HUTC 0.75 04-26	254 291	EUR	0.07%
XS2058729653	300 000	BBVA 0.375 10-24	302 408	EUR	0.08%
XS2035620710	200 000	REPS IN 0.25 08-27	199 212	EUR	0.05%
XS2066706909	400 000	ENEL FI 0.375 06-27	399 294	EUR	0.11%
XS2035473748	400 000	PHIL MO 0.125 08-26	393 799	EUR	0.11%
XS2078918781	300 000	LLOY BA 0.5 11-25	303 365	EUR	0.08%
XS2079079799	100 000	ING GRO 1.0 11-30	100 607	EUR	0.03%
XS2079678400	100 000	STED HO 0.5 11-29	100 669	EUR	0.03%
XS2082345955	350 000	COCA CO 0.625 11-29	346 991	EUR	0.10%
XS2086868010	300 000	TESC CO 0.875 05-26	307 068	EUR	0.08%
XS2087639626	300 000	STRY 0.75 03-29	303 789	EUR	0.08%
XS2089368596	200 000	INTE 0.75 12-24	203 409	EUR	0.06%
XS2091604715	250 000	ACE INA 0.3 12-24	251 583	EUR	0.07%
XS2243666125	200 000	JYSK BA 0.375 10-25	200 952	EUR	0.06%
XS2063495811	300 000	DIGI EU 1.125 04-28	306 829	EUR	0.08%
XS2011260531	300 000	MERC KG 1.625 06-79	308 712	EUR	0.09%
XS1979446843	100 000	UBI BAN 1.5 04-24	104 322	EUR	0.03%

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS1991126431	400 000	RABOBK 1.125 05-31	423 499	EUR	0.12%
XS1992931508	400 000	BP CAP 0.831 11-27	408 755	EUR	0.11%
XS2001183164	300 000	VEST FI 1.5 05-27	319 583	EUR	0.09%
BE0002485606	100 000	KBC GROU 1.88 03-27	101 920	EUR	0.03%
XS2002491780	100 000	TENN HO 0.875 06-30	103 326	EUR	0.03%
XS2004880832	300 000	MIZU FI 0.523 06-24	305 031	EUR	0.08%
XS2006277508	100 000	AMER MO 0.75 06-27	101 557	EUR	0.03%
XS2038039074	400 000	BK AMER 0.58 08-29	397 423	EUR	0.11%
XS2010038730	350 000	DOVE CO 0.75 11-27	354 096	EUR	0.10%
XS2104051433	300 000	BBVA 1.0 01-30	302 781	EUR	0.08%
XS2013574038	100 000	CAIX 1.375 06-26	104 127	EUR	0.03%
XS2013618421	150 000	ISS GLO 0.875 06-26	151 966	EUR	0.04%
XS2014291616	100 000	VOLK LE 1.5 06-26	105 537	EUR	0.03%
XS2016228087	400 000	CARLB 0 7/8 07/01/29	409 641	EUR	0.11%
XS2017324844	150 000	ALFA LA 0.25 06-24	150 981	EUR	0.04%
XS2021462440	200 000	PROL IN 0.875 07-29	203 362	EUR	0.06%
XS2023644540	300 000	MERC FI 0.875 07-31	312 677	EUR	0.09%
XS2028816028	400 000	BANC DE 0.875 07-25	406 023	EUR	0.11%
XS2030530450	200 000	JEFF GR 1.0 07-24	205 413	EUR	0.06%
XS2010032451	350 000	THER FI 2.375 04-32	406 734	EUR	0.11%
XS2228897158	100 000	AKFAST 1 01/17/28	99 875	EUR	0.03%
XS2100788780	300 000	GEN MIL 0.45 01-26	303 277	EUR	0.08%
XS2197675288	100 000	TELE EM 1.864 07-40	109 687	EUR	0.03%
XS2199266003	400 000	BAYER 0.75 01-27	407 924	EUR	0.11%
XS2199343513	100 000	ISSU GL 1.25 07-25	103 491	EUR	0.03%
XS2209023402	100 000	TRAS EL 0.75 07-32	99 773	EUR	0.03%
XS2221845683	100 000	MUNI RE 1.25 05-41	99 354	EUR	0.03%
XS2224439385	100 000	OMV AG 2.5 PERP	104 499	EUR	0.03%
XS2224632971	100 000	TOTA SE 2.0 PERP	99 348	EUR	0.03%
XS2193661324	300 000	BP CAP 3.25 PERP	323 650	EUR	0.09%
XS2227906208	300 000	AMER TO 1.0 01-32	294 429	EUR	0.08%
XS2188805845	200 000	COVE AG 1.375 06-30	211 544	EUR	0.06%
XS2229470146	100 000	KPN 0 7/8 12/14/32	98 072	EUR	0.03%
XS2230884657	100 000	VOLV TR 0.125 09-24	100 402	EUR	0.03%
XS2231331344	300 000	JOHN NT 1.0 09-32	301 518	EUR	0.08%
XS2232115423	100 000	DIGI DU 1.0 01-32	98 005	EUR	0.03%
XS2234567233	300 000	VOLK IN 0.875 09-28	309 196	EUR	0.09%
XS2236283383	100 000	SCAN CV 0.5 10-23	100 967	EUR	0.03%
XS2237901355	100 000	TRAS EL 0.375 09-30	97 080	EUR	0.03%
XS2238783422	200 000	JT INTL 2.375 04-81	212 074	EUR	0.06%
XS2242633258	300 000	PEPSI 0.4 10-32	290 464	EUR	0.08%
XS2226645278	100 000	SAMPO 2.5 09-52	105 371	EUR	0.03%
XS2124046918	100 000	SANT CO 0.125 02-25	99 926	EUR	0.03%
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
XS2107315470	100 000	ENI 0.625 01-30	100 039	EUR	0.03%
XS2107332640	100 000	GOLD SA 0.875 01-30	101 215	EUR	0.03%
XS2109394077	100 000	LLOY BA 0.375 01-25	101 247	EUR	0.03%
XS2113700921	350 000	ACEA 0.5 04-29	347 042	EUR	0.10%
XS2114852218	350 000	COMC 0.25 05-27	348 046	EUR	0.10%
XS2115091808	300 000	IBM INT 0.65 02-32	299 197	EUR	0.08%
XS2117454871	300 000	TELNO 0 7/8 02/14/35	300 164	EUR	0.08%
XS2193969370	100 000	UPJO FI 1.023 06-24	102 758	EUR	0.03%
XS2123970167	100 000	VF 0.25 02-28	98 243	EUR	0.03%
XS1979280937	250 000	VERI CO 1.25 04-30	262 558	EUR	0.07%
XS2126094049	100 000	HONE IN 0.75 03-32	100 015	EUR	0.03%
XS2133071774	200 000	CARL BR 0.625 03-30	200 781	EUR	0.06%
XS2147977636	300 000	HEIANA 2 1/4 03/30/3	344 232	EUR	0.10%
XS2147995299	400 000	DANA 2.1 09-26	435 417	EUR	0.12%
XS2148390755	250 000	NEST FI 1.5 04-30	275 829	EUR	0.08%
XS2160857798	100 000	TLSAU 1 04/23/30	103 313	EUR	0.03%
XS2178957077	400 000	REDE GA 1.875 05-25	424 257	EUR	0.12%
XS2180008513	400 000	AT T 2.05 05-32	440 263	EUR	0.12%
XS2187689034	700 000	VOLK IN 3.5 PERP	760 934	EUR	0.21%
XS2123320033	300 000	JPM CHA 0.389 02-28	298 889	EUR	0.08%

DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

31 décembre
202131 décembre
2020

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires

Créances locataires	1 176 109 €	504 195 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	191 992 €	186 052 €
Dépréciations des créances douteuses	- 114 455 €	- 92 543 €
TOTAL	1 253 646 €	597 704 €

Décomposition des postes du bilan - Autres créances

Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
État et autres collectivités	1 954 607 €	984 345 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	6 395 064 €	3 204 729 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	56 629 €	51 168 €
TOTAL	8 406 300 €	4 240 242 €

ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2021
92 543 €	66 416 €	- 44 504 €	114 455 €

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	16 143	17 149 032 €	600 197 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	16 143	17 149 032 €	600 197 €
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	4 700	4 979 932 €	174 276 €
Rachats réalisés	-	-	-
MONTANTS NETS	4 700	4 979 932 €	174 276 €
		31 décembre 2021	31 décembre 2020
Capital		350 678 097 €	325 880 861 €
Report des plus-values nettes		-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		-	-
Report des résultats nets antérieurs		986 €	2 456 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		-	-
Résultat de l'exercice		11 479 226 €	6 374 857 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		150 023 €	-
Acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice		-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		362 308 332 €	332 258 174 €

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Part A					
Actif net	347 687 277,13 €	322 869 953,71 €	315 928 834,99 €	209 813 102,09 €	190 362 862,27 €
Nombre de parts en circulation	321 149,37	305 006,37	305 006,37	212 246,37	182 106,37
Valeur liquidative unitaire	1 082,63 €	1 058,86 €	1 035,81 €	988,53 €	1 045,33 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	20,02 €	6,45 €	30,27 €	29,29 €	37,48 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
Part P					
Actif net	14 621 054,58 €	9 388 220,57 €	9 185 457,78 €	1 971 215,29 €	105 320,00 €
Nombre de parts en circulation	13 645,66	8 945,66	8 945,66	1 959,48	100,00
Valeur liquidative unitaire	1 071,48 €	1 049,47 €	1 026,80 €	1 005,99 €	1 053,20 €
Distribution unitaire plus-values ⁽¹⁾	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat ⁽¹⁾	30,19 €	16,59 €	60,51 €	29,29 €	37,48 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Y compris acomptes

DETTES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garanties reçus	396 676 €	498 375 €
Opérations de change à terme de devises	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
Autres dettes d'exploitation	3 556 806 €	3 388 556 €
Locataires créditeurs	65 174 €	561 029 €
Fournisseurs et comptes rattachés	52 712 €	210 677 €
Etat et autres collectivités	200 542 €	1 743 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	3 584 178 €	2 563 923 €
Produits constatés d'avance	50 876 €	51 184 €
TOTAL	3 953 482 €	3 886 931 €

PROVISIONS POUR RISQUES

Situation au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2021
-	31 137 €	-	31 137 €

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Produits immobiliers		
Loyers	10 405 407 €	10 655 101 €
Charges facturées	1 270 089 €	1 217 657 €
Autres revenus immobiliers	770 558 €	-
TOTAL	12 446 055 €	11 872 759 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	4 966 564 €	238 960 €
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
TOTAL	4 966 564 €	238 960 €

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

31 décembre
2021

31 décembre
2020

Autres produits sur actifs à caractère immobilier

Intérêts des avances en comptes courant	33 672 €	39 940 €
Autres produits	200 363 €	47 302 €
Autres revenus immobiliers	-	-
TOTAL	234 035 €	87 242 €

Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 270 089 €	1 221 361 €
Charges d'entretien courant	81 904 €	37 300 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-	16 137 €
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	944 960 €	622 023 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	165 721 €	62 869 €
- Taxes diverses	-	-
- Honoraires de l'administrateur de biens	561 712 €	538 962 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	100 144 €	18 680 €
- Primes d'assurance	-	873 €
- Impôts fonciers non récupérés	114 525 €	-
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	1 400 €	-
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	3 832 €	639 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	-	-
- Charges sur sinistres	- 2 374 €	-
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotation de provision immobilière	97 554 €	92 543 €
TOTAL	2 394 508 €	1 989 365 €

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

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
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 2 394 508 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 270 089 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 1 124 419 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,31% HT de l'actif net 2021 et 0,32% de l'actif net moyen 2021).

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 2021	31 décembre 2020
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts	258 697 €	256 172 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	877 388 €	467 350 €
- Titres de créances	-	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	-	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers		
TOTAL	1 136 085 €	723 521 €

Charges sur opérations financières		
Charges sur instruments financiers non immobiliers	-	-
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	5 077 €	47 €
Autres charges financières	46 €	165 €
TOTAL	5 123 €	211 €

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
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 CESSIION D'ACTIFS

	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession au 31/12/2021	Résultat de cession au 31/12/2020
Ventilation par nature				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	- 438 €	869 479 €
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	1 040 917 €	376 487 €	664 430 €	- 172 420 €
TOTAL	1 040 917 €	376 487 €	663 993 €	697 059 €

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Frais de fonctionnement et de gestion		
Commission de la Société de Gestion	5 327 750 €	4 997 156 €
Commission administrative	32 032 €	29 348 €
Commission du dépositaire	53 854 €	35 571 €
Honoraires du commissaire aux comptes	16 982 €	17 000 €
Honoraires des experts immobiliers	64 227 €	94 708 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	-	770 €
Taxe professionnelle	61 985 €	74 820 €
Organic	-	-
Autres frais	7 306 €	4 380 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	3 739 €	1 354 €
Commission du distributeur	-	-
Frais de tenue des Assemblées	-	-
Frais divers	-	-
Droits d'enregistrement et timbres	-	-
Taxes sur les salaires	-	-
Honoraires de l'expert comptable	-	-
Honoraires de l'Administrateur de biens	-	-
TOTAL	5 567 875 €	5 255 108 €

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 2021, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 5 567 875 € HT et représentent 1,54% HT de l'actif net et 1,58% HT de l'actif net moyen 2021. 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 2021.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier mixte (bureaux + commerces) de Bordeaux, **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 20 877 600,00 € TTC auprès du vendeur, Duval Développement, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 27 décembre 2019. Au 31 décembre 2021, un montant de 18 510 080,16 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 2 367 519,84 € TTC.

Engagement sur futures négociés sur un marché réglementé : 58 240,00 €

AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

Part A	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Résultat net	10 284 027 €	5 427 458 €
Régularisation du résultat net	88 480 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	640 692 €	677 349 €
Régularisation des cessions d'actifs	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)	11 022 263 €	6 104 807 €
Report des résultats nets	1 258 €	2 392 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	1 258 €	2 392 €
Total des sommes à affecter (I + II)	11 023 521 €	6 107 198 €
Distribution	-	6 105 940 €
Report des résultats nets antérieurs	-	1 258 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	6 107 198 €

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

AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

Part P	31 décembre 2021	31 décembre 2020
Résultat net	531 206 €	250 340 €
Régularisation du résultat net	48 540 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	23 301 €	19 711 €
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)	606 985 €	270 051 €
Report des résultats nets	- 272 €	64 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)	- 272 €	64 €
Total des sommes à affecter (I + II)	606 713 €	270 115 €
Distribution	-	270 387 €
Report des résultats nets antérieurs	-	- 272 €
Report des plus-values nettes ⁽¹⁾	-	-
Incorporation au capital	-	-
TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES	-	270 115 €

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 17 mai 2022.

INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2021, 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 l'organisation du processus de gestion depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Conformément à l'article 318-4 du Règlement AMF, la Société de Gestion de portefeuille établit et maintient opérationnelles des procédures adéquates pour détecter tout risque de non-conformité à ses obligations professionnelles afin de minimiser les risques et mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

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

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

- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société
- « Chinese wall » muraille de Chine : Ce principe s'applique aux opérationnels notamment entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle. Les tâches et fonctions des opérationnels et des acteurs du contrôle permanent sont clairement séparées.
- Définition claire des responsabilités : Les pouvoirs et missions des opérationnels sont clairement définis et formalisés au moyen de procédures, de description de fonctions et de délégations respectant à tout moment le principe de séparation des tâches.
- Dispositif de gestion des risques : Les principaux risques ont été identifiés et cartographiés aux regards des objectifs de la société.
- Existence d'un cadre procédural : La Société de Gestion de portefeuille s'est dotée d'un ensemble de procédures et instructions s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs, transmises et connues de tous.
- Système d'information et outils fiables ;
- Plan de continuité d'activité testé et opérationnel.

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 2021 sont les suivantes :

TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	34	1 486 921 €
Rémunération variable	18	172 191 €
TOTAL		1 659 112 €

MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	611 559 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	947 576 €
TOTAL	1 559 135 €

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 25 avril 2017. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2021, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

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

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

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

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

- Investment Management (assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 05 janvier 2016, valable jusqu'au 30 juin 2021, puis de mandats d'assistance à compter de cette date ;
- Property Management et Asset management des actifs immobiliers détenus (gestion locative et technique et conseil); cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020.

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 2021 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2021
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%	48 880 €
GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)			
Gestion administrative	130 000 € HT au titre des missions portant sur l'OPCI et 20 000 € HT annuel au titre des missions sur chaque filiale		150 000 €
Conseil stratégique	Loyers HT HC encaissés	2,50%	267 852 €
Administration des biens et gestion technique courante	Loyers HT HC encaissés	3,00%	349 122 €
Mise en location surfaces vacantes	Loyer annuel facial HT	20,00%	60 446 €
Renouvellement de baux	Supplément de loyer annuel HT	20,00%	Néant
GROUPAMA ASSET MANAGEMENT			
Gestion financière	Encours financiers gérés	0,10 %	95 012 €

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 2021

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 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels 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 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

AUX ASSOCIÉS,

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

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

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

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 29 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jérôme-Eric Gras





Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2021

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 2021, 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 2021, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,
- **constate**, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé,
- **approuve** sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 11 629 248,26 €,
- **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 11 629 248,26 € (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, d'un montant total de 11 630 234,49 € compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 : 11 629 248,26 €
- report des résultats antérieurs : 986,23 €

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

- dividende : 8 130 600,16 €, soit un dividende unitaire de 24,00 € par action A et 31,00 € par action P,
- report à nouveau : 3 499 634,33 €.

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

- exercice 2018 : 30,27 € par action A et 60,51 € par action P, soit un montant global de 6 543 265,39 € ;
- exercice 2019 : 6,45 € par action A et 16,59 € par action P, soit un montant global de 2 115 699,51 €.
- exercice 2020 : 20,02 € par action A et 30,19 € par action P, soit un montant global de 6 376 296,84 €.

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 2021 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