

# RAPPORT ANNUEL 2023



ORGANISME DE PLACEMENT  
COLLECTIF IMMOBILIER

# BILAN 2023 ET PERSPECTIVES 2024

Par Jean-François HOUDEAU  
Directeur général, Groupama Gan REIM

"D epuis près de deux années, la multiplication des risques géopolitiques, la persistance de tensions inflationnistes et la remontée brutale et sans précédents des taux de financement, pèsent sur la valorisation de l'ensemble des classes d'actifs et en particulier sur l'immobilier.

C'est dans ce contexte que l'équipe de **Groupama Gan REIM** s'est attachée à relever les défis engendrés par ces problématiques 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 atout fondamental qui est celui de la diversification de son patrimoine composé pour les deux tiers d'actifs immobiliers de bureaux, de logistiques et de commerces, avec des immeubles pour une majorité neufs ou récents, disposant de labellisations et de certifications environnementales, et dont l'état locatif est principalement composé de grands groupes nationaux ou internationaux engagés sur des baux long terme, et pour un tiers d'actifs financiers (actions et obligations) affichant une diversification sectorielle et géographique forte.

Ce profil, dessiné dans un objectif (i) de résilience et (ii) de création de valeur, permet de formuler deux constats au titre de 2023 :

- L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** est l'un des deux seuls OPCIS Grand Public à afficher une évolution favorable de sa valeur liquidative (+0,69% pour la part A et +1,71% pour la part P) alors que la moyenne du marché s'établit à -7,6%.
- Aucun défaut de paiement n'a été enregistré sur les actifs au regard du caractère stratégique et adapté de ces ensembles immobiliers pour leurs utilisateurs/locataires, l'encaissement des revenus locatifs permettant ainsi de disposer de résultats et de trésorerie suffisants pour proposer aux porteurs de parts, lors de l'Assemblée Générale, de percevoir leurs dividendes relatifs à l'exercice 2023 qui s'affichent en nette progression sur la Part A (+20%) et sur la Part P (+16%) par rapport à 2022.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



En 2023, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** n'a réalisé aucune nouvelle acquisition au regard du niveau de collecte limité à 15,6 M€ et aussi au règlement d'actifs acquis en VEFA les années précédentes et dont la livraison est intervenue en cours d'année :

- un ensemble immobilier de bureaux situé à Montpellier et dont la livraison est intervenue en juillet 2023,
- un ensemble immobilier de bureaux situé à Lille / Villeneuve d'Ascq et dont la livraison est intervenue en novembre 2023 après obtention des Certifications BREAAAM Very Good, E+C-, BBC RENOVATION – 40% ainsi que le Label Wiredscore.

S'agissant du patrimoine financier, dont la gestion est assurée par Groupama Asset Management et qui vise à offrir une diversification sectorielle et géographique, son évolution est haussière avec une contribution positive de +7,37% par rapport à son prix de revient.

Avec un taux d'occupation de son patrimoine immobilier à 98% et une durée ferme moyenne des baux de 4,7 années, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** aborde l'année 2024 avec sérénité et avec la volonté de continuer à consolider son état locatif dans la logique de constitution et de gestion d'un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires performants, cohérents et référents.

Le modèle développé par l'équipe de **Groupama Gan REIM** au service de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** démontre année après année sa résilience dans un contexte de crises à répétition (sanitaire, géopolitique, financière, immobilière, ...) et s'inscrit dans une logique environnementale vertueuse visant à promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'Article 8 du règlement SFDR (2019/2088).

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

# SOMMAIRE

---

## I

### GROUPAMA GAN PIERRE 1

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

## II

### CONJONCTURE ET MARCHÉS 2023

Contexte de marchés	13
Marchés immobiliers	14

## III

### RAPPORTS DE GESTION

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

## IV

### ÉTATS FINANCIERS 2023

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 2023

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



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

# I - GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

1 - PRÉSENTATION  
2 - OBJECTIFS &  
STRATÉGIE

3 - PROFIL DE RISQUE  
4 - DIRECTION &  
CARACTÉRISTIQUES

## L'IMMOBILIER DE PLACEMENT INNOVANT ET DIVERSIFIÉ

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

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

# UNE GESTION DÉLÉGUÉE ET TRANSPARENTE

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

[www.groupamagan-reim.fr](http://www.groupamagan-reim.fr)



Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

## OBJECTIFS

### GROUPAMA GAN PIERRE 1 VISE PLUSIEURS OBJECTIFS PATRIMONIAUX

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

# STRATÉGIE

## ACTIFS IMMOBILIERS

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

## ACTIFS FINANCIERS

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

## LIQUIDITÉS

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



Rue de Passy - Paris



## AVERTISSEMENT

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

### TOUT INVESTISSEMENT DANS UN OPCI COMPORTE NOTAMMENT LES RISQUES SUIVANTS :

**A**

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

**B**

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

**C**

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

**D**

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



# DIRECTION ET CONTRÔLE

Groupama Gan  
**REIM**

**caceis**  
INVESTOR SERVICES

 CUSHMAN &  
WAKEFIELD

 **JLL**

 **pwc**

 **Groupama**  
IMMOBILIER

## SOCIÉTÉ DE GESTION

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

## DÉPOSITAIRE

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

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

## PROPERTY MANAGER & INVESTMENT MANAGER

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

# CARACTÉRISTIQUES

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

**Date de création** : 23 avril 2015

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

**Fréquence de la valeur de la part** : Bimensuelle

**Codes ISIN** :

- Part A (assurance-vie) - FR0012413607
- Part P (compte-titres) - FR0012413631
- Part G (assurance-vie) - FR001400E573

**Souscription minimum** :

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

**Éligibilité** :

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

**Durée de placement recommandée** : 8 ans minimum

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

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

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

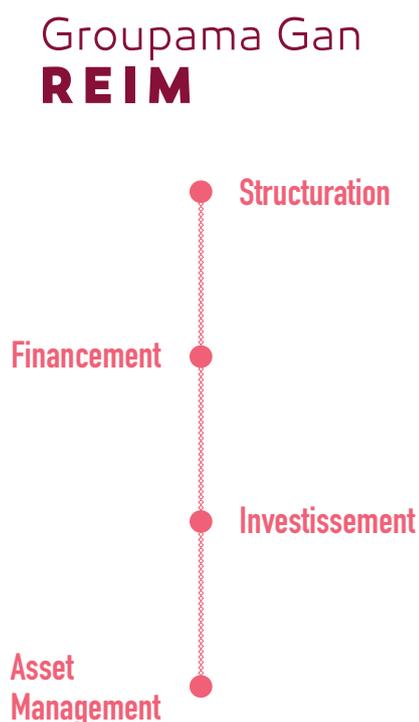
**Agissant dans une démarche de recherche de création de valeur, Groupama Gan REIM, qui rassemble une équipe de professionnels expérimentés et reconnus, propose :**

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

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

Au 31 décembre 2023, les mandats de gestion exercés par Groupama Gan REIM, représentée par Jean-François HOUDEAU en qualité de Directeur général (et représentant permanent de ladite Société de Gestion de Portefeuille), sont rappelés ci-dessous :

### EXPERTISES



### FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

Grand Public :



Institutionnels :





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

# II - CONJONCTURE ET MARCHÉS 2023

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

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL



+2,60% en 2022



+5,20% en 2022



+3,11% en 2022

## MARCHÉS FINANCIERS



- 9,50% en 2022



+2,00% en 2022



+ 2,00% en 2022

## MARCHÉ D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



26,1 Mds€ en 2022



15,1 Mds€ en 2022



8,5 Mds€ en 2022

### BUREAUX

**6,3 Mds €**

**Investissements**

-55,00% par rapport à 2022

**4,37%**

**Rendement prime**

4,37% à Paris QCA, 4,42% à Paris hors QCA, 6,12% à La Défense, 5,50% à Lyon, 5,70% à Lille et 5,75% à Marseille

**1,9 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-8,10% par rapport à 2022

### COMMERCES

**3,0 Mds €**

**Investissements**

-46,43% par rapport à 2022

**4,37%**

**Rendement prime**

4,37% à Paris et 5,25% pour les centres commerciaux

**4,1 Mm<sup>2</sup>**

**Surfaces commerciales autorisées**

-6,82% par rapport à 2022

### LOGISTIQUE

**2,2 Mds €**

**Investissements**

-55,61% par rapport à 2022

**4,75%**

**Rendement prime**

+0,50% par rapport à 2022

**3,6 Mm<sup>2</sup>**

**Demande placée**

-2,75% par rapport à 2022



Esplanade Charles de Gaulle – Bordeaux

# III - RAPPORT DE GESTION

1 - FAITS MARQUANTS

2 - PATRIMOINE

3 - PERFORMANCE &  
ÉVÈNEMENTS  
POST-CLÔTURE

## ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2023, **Groupama Gan Pierre 1** n'a réalisé aucune acquisition d'actif immobilier.

## CESSION



Le 25 septembre 2023, Groupama Gan REIM pour le compte de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, a cédé, à Limoges, un immeuble composé d'un commerce et de 4 appartements.

Cession<sup>(1)</sup>  
**1,3M€**

Moins-value<sup>(1)</sup>  
**0,3M€**

Performance  
**-19%**

## LIVRAISON



L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a constaté la livraison le 23 juillet 2023 d'un immeuble de bureaux situé au coeur du parc Eureka à Montpellier. L'actif est en cours de certification BREEAM "Very Good" et a pour objectif l'obtention de la certification E+C-.

Investissement<sup>(2)</sup>  
**12,5M€**

Rendement locatif<sup>(2)</sup>  
**5,8%**



L'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a constaté la livraison le 10 novembre 2023 d'un immeuble de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq. L'actif dispose des certifications BREEAM « Very Good », Wiredscore, E+C- et BBC Rénovation-40%.

Investissement<sup>(2)</sup>  
**14,1M€**

Rendement locatif<sup>(2)</sup>  
**5,4%**

<sup>(1)</sup> Le montant de cession est exprimé hors droits et la moins-value représente la différence entre le montant d'acquisition hors droits et le montant de cession hors droits.

<sup>(2)</sup> L'investissement est exprimé acte en main et le rendement locatif représente le rapport entre le loyer annuel hors taxes et hors charges et l'investissement acte en main.



**COMPIÈGNE**  
 Vacant **14%**

Alterric **9%**

 **52%**

 **25%**

Investissement <sup>(1)</sup> **15,1 M€**    Rendement locatif <sup>(1)</sup> **7,7%**



**STRASBOURG**

**adidas**  
 GROUP

Investissement <sup>(1)</sup> **15,0 M€**    Rendement locatif <sup>(1)</sup> **6,0%**



**PARIS**

**TARA JARMON**  
 PARIS

Investissement <sup>(1)</sup> **2,5 M€**    Rendement locatif <sup>(1)</sup> **3,7%**



**REIMS**

**b&m**

Investissement <sup>(1)</sup> **7,9 M€**    Rendement locatif <sup>(1)</sup> **7,1%**

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



TOULOUSE

**CA CRÉDIT AGRICOLE**  
IMMOBILIER

Investissement <sup>(1)</sup>  
**13,0 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,1%**



PORTEFEUILLE

**Etam** UN DEUX TROIS  
CLINADENT

Investissement <sup>(1)</sup>  
**12,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,2%**



TROYES

  
*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Investissement <sup>(1)</sup>  
**24,3 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**6,2%**



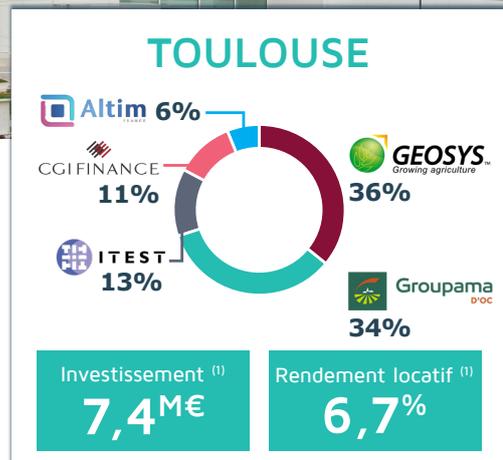
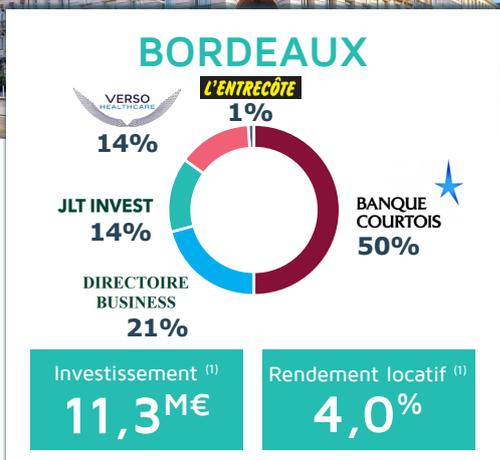
AIX-EN-PROVENCE

 **culturespaces**  
PARTAGER LA CULTURE

Investissement <sup>(1)</sup>  
**25,4 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**4,0%**

<sup>(1)</sup> 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.



<sup>(1)</sup> 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**



**FITNESS PARK**



CERTIFIÉ  
**HQE**  
«RÉNOVATION»

Investissement <sup>(1)</sup>  
**21,6 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,5 %**



**BORDEAUX**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**8,0 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,7 %**



**MONTPELLIER**

**SYNOPSIS®**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**12,5 M€**

Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,8 %**



**VILLENEUVE D'ASCQ**



Investissement <sup>(1)</sup>  
**14,1 M€**

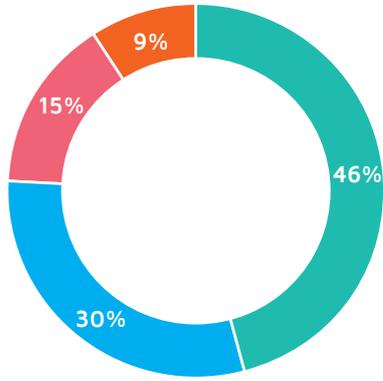
Rendement locatif <sup>(1)</sup>  
**5,4 %**

<sup>(1)</sup> 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.



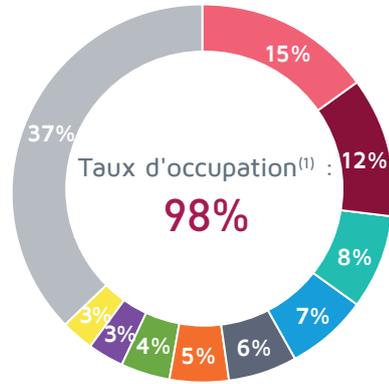
# ACTIFS IMMOBILIERS

**Répartition par nature d'actif**  
(Valeur vénale)



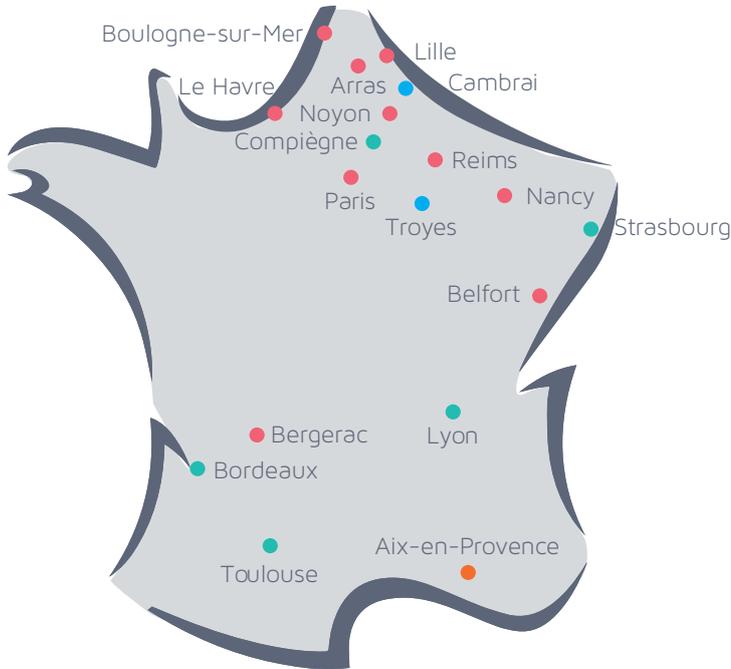
- Bureaux
- Logistique
- Commerces
- Loisirs

**Répartition par locataire**  
(Loyer hors taxes et hors charges)



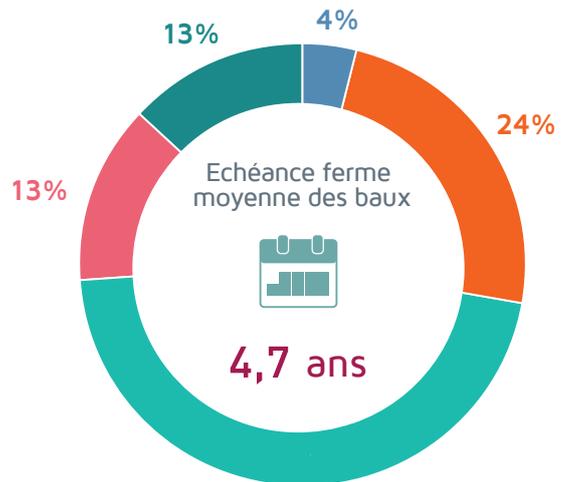
- Log'S
- Bordeaux Métropole
- Etat français
- Brézilion
- Culturespaces
- Colas
- Adidas
- KSBG
- Crédit Agricole
- Autres<sup>(2)</sup>

**Localisation**



- Bureaux
- Logistique
- Commerces
- Loisirs

**Baux**



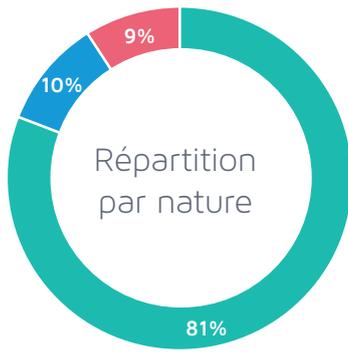
- Renouvellement en cours
- Durées fermes < 3 ans
- Durées fermes entre 3 et 6 ans
- Durées fermes entre 6 et 9 ans
- Durées fermes > 9 ans

<sup>(1)</sup> Répartition réalisée sur la base des loyers annuels hors taxes et hors charges.

<sup>(2)</sup> Autres locataires : Habitat du Nord (3%) et 33 locataires représentant individuellement moins de 3% de l'état locatif.

# ACTIFS FINANCIERS

121 M€



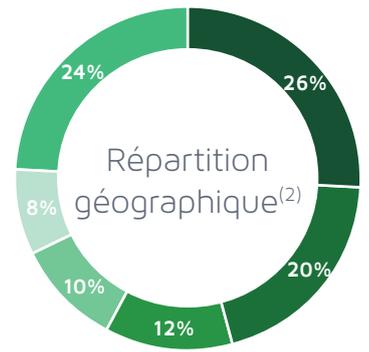
- Obligations
- OPCVM Monétaires
- Actions



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



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



- France
- Royaume-Uni
- Suisse
- Allemagne
- Pays-Bas
- Autres pays

<sup>(1)</sup> Rating : Investment Grade

<sup>(2)</sup> Répartition géographique des actions et des obligations

# LIQUIDITÉS



OPCVM Monétaires

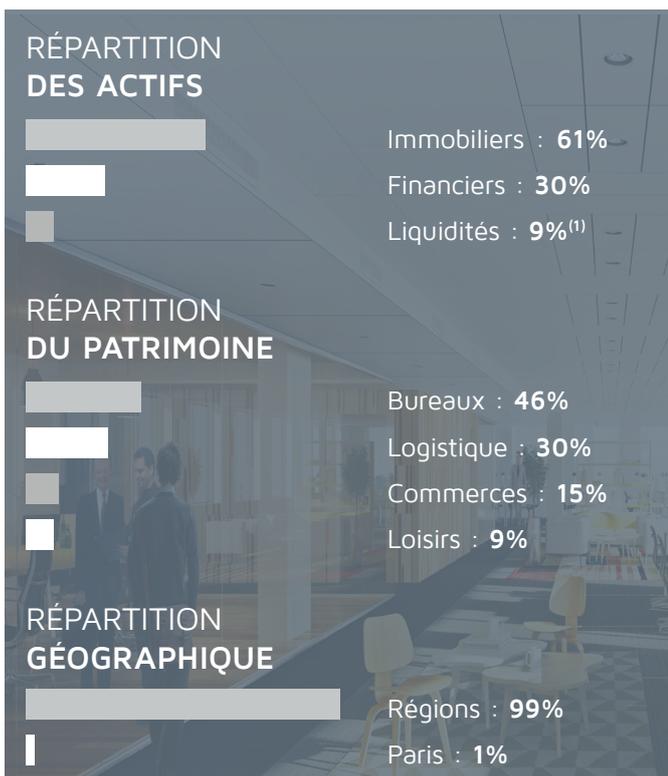


Trésorerie



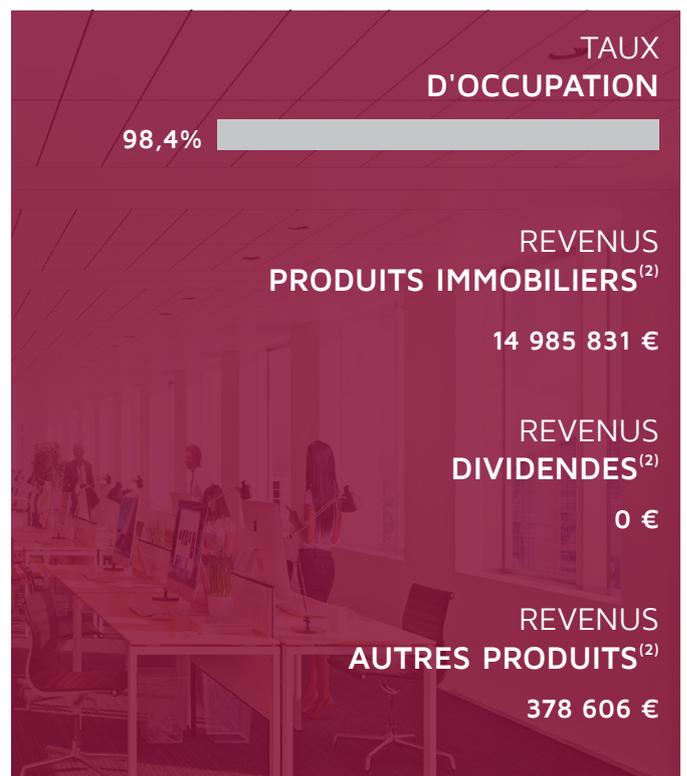
Autres actifs

# INDICATEURS CLÉS



<sup>(1)</sup> Y compris créances

<sup>(2)</sup> Hors comptes de régularisation

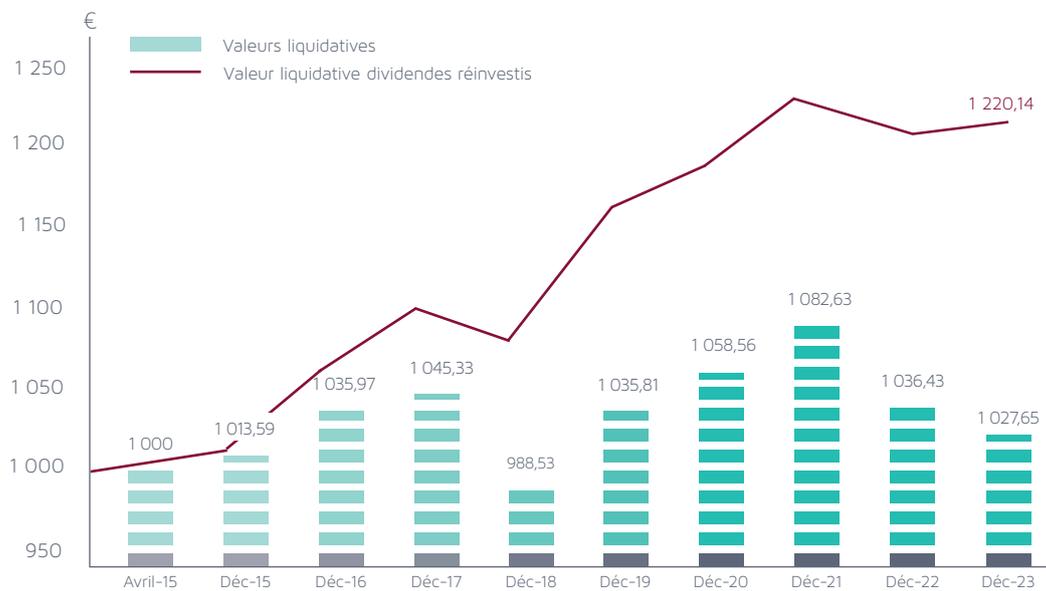


# PERFORMANCE ET DISTRIBUTION 2023

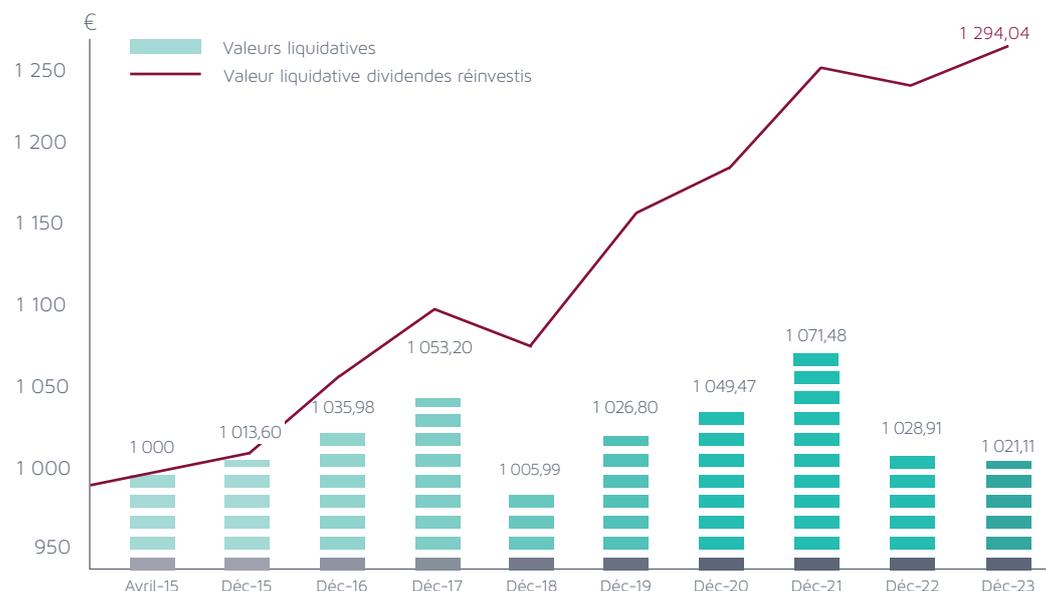
VALEUR LIQUIDATIVE			PERFORMANCE ANNUELLE <sup>(1)</sup>			DIVIDENDES DISTRIBUÉS <sup>(2)</sup>	
Part A	Part P	Part G	Part A	Part P	Part G	Part A	Part P
1 027,65 €	1 021,11 €	994,65 €	+0,69%	+1,71%	-0,54%	16,04 €	25,32 €

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE

### Part A



### Part P



<sup>(1)</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(2)</sup> Dividendes par action.

## Part G



## ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

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

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

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

A partir du 23 janvier 2024, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** relève de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 Novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Le fonds prend en compte des critères environnementaux, sociaux/sociétaux et de gouvernance des actifs immobiliers en vue de les améliorer de façon durable et significative en gestion.

Le 8 mars 2024, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a obtenu le label ISR. Ce certificat délivré par AFNOR Certification est valable jusqu'au 7 mars 2027.



Rue du Dauphiné - Saint-Priest

# IV - ÉTATS FINANCIERS 2023

1 - BILAN

2 - COMPTE DE  
RESULTAT

3 - ANNEXES

## ACTIF

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Actifs à caractère immobilier<sup>(1)</sup></b>	<b>245 838 929 €</b>	<b>246 709 681 €</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	245 825 419 €	246 698 950 €
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L.214-36-2	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36-3	-	-
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 <sup>(2)</sup>	13 510 €	10 731 €
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>149 110 866 €</b>	<b>134 460 120 €</b>
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	98 537 973 €	87 552 489 €
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIVG) en valeurs mobilières	50 572 893 €	46 693 071 €
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	214 560 €
<b>Créances locataires</b>	<b>897 039 €</b>	<b>1 108 985 €</b>
<b>Autres créances</b>	<b>2 211 325 €</b>	<b>1 352 268 €</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>5 181 510 €</b>	<b>9 903 757 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>403 239 669 €</b>	<b>393 534 811 €</b>

<sup>(1)</sup> Confère à l'article 113-2 du Règlement relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier (cf 1- Règles d'évaluation des actifs en annexes aux comptes annuels)

<sup>(2)</sup> Comprend les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés



## PASSIF

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>397 865 354 €</b>	<b>385 686 941 €</b>
Capital	387 284 471 €	376 845 816 €
Report des plus values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Report des résultats nets antérieurs <sup>(1)</sup>	2 778 088 €	3 886 135 €
Résultat de l'exercice <sup>(1)</sup>	7 802 794 €	4 954 990 €
Acomptes versés au cours de l'exercice N <sup>(1)</sup>	-	-
<b>Provisions</b>	<b>2 666 €</b>	<b>2 666 €</b>
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>214 560 €</b>
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Contrats financiers	-	214 560 €
<b>Dettes</b>	<b>5 371 649 €</b>	<b>7 630 645 €</b>
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts	-	-
Dépôts de garantie reçus	786 842 €	639 081 €
Autres dettes d'exploitation	4 584 807 €	6 991 563 €
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>403 239 669 €</b>	<b>393 534 811 €</b>

<sup>(1)</sup> Comprenant les comptes de régularisation

# ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	14 985 831 €	13 508 313 €
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	113 204 €
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	378 606 €	161 364 €
<b>TOTAL I</b>	<b>15 364 437 €</b>	<b>13 782 880 €</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	2 653 623 €	2 543 625 €
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	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>2 653 623 €</b>	<b>2 543 625 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (I-II)</b>	<b>12 710 814 €</b>	<b>11 239 256 €</b>

# ACTIVITÉS FINANCIÈRES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 103 040 €	1 693 465 €
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>3 103 040 €</b>	<b>1 693 465 €</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	383 €	11 148 €
Autres charges financières	194 €	2 250 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>577 €</b>	<b>13 397 €</b>
<b>RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FINANCIÈRES (III - IV)</b>	<b>3 102 463 €</b>	<b>1 680 068 €</b>

# RÉSULTAT DE L'EXERCICE

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	6 442 234 €	6 040 437 €
Autres charges (VII)	-	-
<b>Résultat net (au sens de l'article L.214-51) (I-II+III-IV+V-VI-VII)</b>	<b>9 371 043 €</b>	<b>6 878 887 €</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	2 366 937 €	911 274 €
<b>TOTAL VIII</b>	<b>2 366 937 €</b>	<b>911 274 €</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	448 113 €	24 905 €
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	3 548 654 €	2 932 437 €
<b>TOTAL IX</b>	<b>3 996 768 €</b>	<b>2 957 342 €</b>
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII-IX)</b>	<b>-1 629 830 €</b>	<b>- 2 046 067 €</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I-II+III-IV+V-VI-VII+VIII-IX)</b>	<b>7 741 213 €</b>	<b>4 832 820 €</b>
Comptes de régularisation (X)	61 580 €	122 171 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>7 802 793 €</b>	<b>4 954 990 €</b>

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

Sur l'exercice les créances locatives ont été dépréciées pour un montant de 72 678,69 euros.

### 6 – PROVISIONS POUR RISQUES

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance où le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'événement passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPCI par une sortie de ressources.

A la fin de l'exercice, il a été comptabilisé une provision pour risque pour 2 666,05 euros.

## ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>385 686 941 €</b>	<b>362 308 332 €</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI) <sup>(1)</sup>	15 582 060 €	41 434 117 €
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital variable)	-	-
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-197 €	263 €
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-14 671 522 €	- 241 096 €
- Différence d'estimation exercice N	- 11 618 461 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	+ 3 053 060 €	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et des instruments financiers non immobiliers	9 699 461 €	- 14 041 968 €
- Différence d'estimation exercice N	- 2 620 538 €	-
- Différence d'estimation exercice N-1	- 12 319 999 €	-
Distribution de l'exercice précédent	- 6 172 997 €	- 8 605 000 €
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	7 741 213 €	4 832 820 €
Acomptes versés au cours de l'exercice :	-	-
- sur résultat net	-	-
- sur cessions d'actifs	-	-
Autres éléments	-	-
<b>ACTIF NET EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>397 865 353 €</b>	<b>385 686 941 €</b>

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

Ventilation par nature	31 décembre 2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31 décembre 2023	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	213 303 950 €	- 1 772 502 €	1 654 045 €	- 14 671 522 €	198 513 972 €	10 656 403 €
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	33 395 000 €	-	13 916 447 €	-	47 311 447 €	978 194 €
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>246 698 950 €</b>	<b>- 1 772 502 €</b>	<b>15 570 492 €</b>	<b>- 14 671 522 €</b>	<b>245 825 419 €</b>	<b>11 634 597 €</b>

<sup>(1)</sup> 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 2023
Bureaux	Construit	Compiègne	12 980 000 €
Bureaux	Construit	Strasbourg	15 340 000 €
Commerce	Construit	Paris	2 470 000 €
Commerce	Construit	Reims	4 600 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	12 680 000 €
Commerce	Construit	Belfort	1 120 000 €
Commerce	Construit	Bergerac	298 000 €
Commerce	Construit	Nancy	3 130 000 €
Commerce	Construit	Nancy	2 260 000 €
Loisirs	Construit	Aix-en-Provence	22 700 000 €
Logistique	Construit	Troyes	28 720 000 €
Bureaux	Construit	Bordeaux	10 400 000 €
Bureaux	Construit	Toulouse	7 250 000 €
Commerce	Construit	Arras	1 420 000 €
Commerce	Construit	Boulogne-sur-Mer	1 820 000 €
Commerce	Construit	Le Havre	7 080 000 €
Commerce	Construit	Lille	3 430 000 €
Commerce	Construit	Noyon	1 410 000 €
Commerce	Construit	Reims	1 120 000 €
Logistique	Construit	Cambrai	45 340 000 €
Bureaux et Commerces	Construit	Bordeaux-Mériadeck	20 475 819 €
Bureaux	Construit	Bordeaux-Mérignac	7 500 000 €
Bureaux	Construit	Montpellier	11 721 600 €
Bureaux	Construit	Saint-Priest	7 450 000 €
Bureaux	Construit	Villeneuve d'Ascq	13 110 000 €
<b>TOTAL</b>			<b>245 825 419 €</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES AUTRES ACTIFS À CARACTÈRE IMMOBILIER, DÉPÔTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS<sup>(1)</sup>

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FDSROU	13 509	Fonds de roulement	13 509	EUR	0,00%
FRO012599637	1 041	GPA ULTRA SH T BD G	10 582 105	EUR	2,66%
FRO010213355	3 500	GROUPAMA ENTREPRISES	8 156 485	EUR	2,05%
FRO01400ITZ9	1 041	GRP EUROPE EQU OA	10 982 376	EUR	2,76%
FRO010582452	46	GROUPAMA MONETAI IC	10 143 816	EUR	2,55%
FRO000989626	259	GROUPAMA TRESOR. 4D	10 708 109	EUR	2,69%
XS1562623584	400 000	SIGM AL 2.625 02-24	408 565	EUR	0,10%
XS1550988643	200 000	NN GROU FIX 01-48	209 416	EUR	0,05%
XS1505896735	400 000	CRH FIN 1.375 10-28	371 141	EUR	0,09%
XS1485643610	200 000	CA LA 1.1 09-36	158 611	EUR	0,04%
XS1476654584	400 000	SHEL IN 0.75 08-28	365 315	EUR	0,09%
XS1564394796	400 000	ING GRO 2.5 02-29	407 855	EUR	0,10%
XS1384064587	300 000	SANT ISS 3.25 04-26	305 418	EUR	0,08%
XS1799611642	200 000	AXA 3.25 05-49	195 695	EUR	0,05%
XS1375955678	200 000	IBM INTL 1.75 03-28	194 607	EUR	0,05%
XS1405784015	200 000	KRAF HEI 2.25 05-28	196 051	EUR	0,05%
XS1567901761	200 000	SECU AB 1.125 02-24	201 118	EUR	0,05%
XS1586555945	500 000	VOLK IN 1.875 03-27	485 056	EUR	0,12%
XS1319820541	300 000	FEDEX 1.63 01-27	292 150	EUR	0,07%
XS1708167652	300 000	VERI CO 1.875 10-29	280 951	EUR	0,07%
XS1120892507	300 000	TELEF. EM FIX 171029	298 640	EUR	0,08%
XS1839680680	300 000	MAN 1 3/4 06/22/26	292 996	EUR	0,07%
XS1851313863	400 000	TELE DE 1.75 07-25	392 540	EUR	0,10%
XS1859010685	525 000	CITI 1.5 07-26	510 405	EUR	0,13%
XS1890845875	400 000	IBER IN 3.25 PERP	406 467	EUR	0,10%
XS1941841311	200 000	ASS GEN 3.875 01-29	209 830	EUR	0,05%
XS1612543121	400 000	GE 1.5 05-29	374 082	EUR	0,09%
FRO01400IJ13	300 000	BPCE 4.75 06-34	327 601	EUR	0,08%
FRO01400EHG3	400 000	SG 4.25 12-30	407 880	EUR	0,10%
FRO01400FOH3	200 000	JC DECA 5.0 01-29	220 026	EUR	0,06%
FRO01400FOV4	400 000	BNP PAR 3.875 01-31	427 062	EUR	0,11%
FRO01400F1I9	200 000	ENGIE 4.0 01-35	216 222	EUR	0,05%
FRO01400F323	300 000	BFCM BA 5.125 01-33	336 970	EUR	0,08%
FRO01400F6O6	300 000	ARVA SE 4.125 04-26	312 774	EUR	0,08%
FRO01400F6V1	300 000	PSA BAN 3.875 01-26	313 341	EUR	0,08%
FRO01400FAZ5	200 000	ARKEMA 3.5 01-31	207 028	EUR	0,05%
XS1195202822	200 000	TOTALEN 2.63 PERP	199 923	EUR	0,05%
FRO01400H9B5	400 000	BNP PAR 4.25 04-31	425 968	EUR	0,11%
XS1209031019	300 000	ELM BV 2.6 PERP	292 385	EUR	0,07%

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

### 3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR001400IJU1	200 000	SCHN EL 3.5 06-33	211 706	EUR	0,05%
FR001400KHW7	300 000	KERING 3.625 09-31	313 807	EUR	0,08%
FR001400LCK1	300 000	INDI GR 4.5 04-30	314 931	EUR	0,08%
PTEDPNOM0015	200 000	ENER DE 1.625 04-27	193 921	EUR	0,05%
XS1069439740	400 000	AXASA 3 7/8 05/20/49	398 368	EUR	0,10%
XS1969600748	300 000	CNH IND 1.75 03-27	291 326	EUR	0,07%
XS1180651587	400 000	ACHMEA BV 4.25 PERP	411 665	EUR	0,10%
XS1953240261	400 000	TELI CO 2.125 02-34	368 170	EUR	0,09%
XS1197270819	300 000	MDLZ 1 5/8 03/08/27	290 599	EUR	0,07%
FR001400G6Y4	400 000	BPCE 4.625 03-30	434 037	EUR	0,11%
XS2104051433	400 000	BBVA 1.0 01-30	388 905	EUR	0,10%
XS1963116964	200 000	SWIS RE 2.534 04-50	189 395	EUR	0,05%
XS2066706909	200 000	ENEL FI 0.375 06-27	182 641	EUR	0,05%
XS2078918781	400 000	LLOY BA 0.5 11-25	388 756	EUR	0,10%
XS2079079799	400 000	ING GRO 1.0 11-30	375 297	EUR	0,09%
XS2079678400	200 000	STED HO 0.5 11-29	172 420	EUR	0,04%
XS2082345955	300 000	COCA CO 0.625 11-29	259 801	EUR	0,07%
XS2086868010	400 000	TESC CO 0.875 05-26	381 492	EUR	0,10%
XS2087639626	400 000	STRY 0.75 03-29	358 212	EUR	0,09%
XS2058557344	200 000	THER FI 1.875 10-49	143 945	EUR	0,04%
XS2101357072	400 000	FRES SE 0.75 01-28	368 629	EUR	0,09%
XS2057069093	350 000	CK HUTC 0.75 04-26	331 711	EUR	0,08%
XS2107315470	100 000	ENI 0.625 01-30	86 694	EUR	0,02%
XS2107332640	300 000	GOLD SA 0.875 01-30	260 639	EUR	0,07%
XS2114852218	450 000	COMC 0.25 05-27	413 247	EUR	0,10%
XS2115091808	400 000	IBM INT 0.65 02-32	333 038	EUR	0,08%
XS2123320033	400 000	JPM CHA 0.389 02-28	365 750	EUR	0,09%
XS2124046918	200 000	SANT CO 0.125 02-25	192 186	EUR	0,05%
XS2126094049	200 000	HONE IN 0.75 03-32	166 623	EUR	0,04%
XS2133071774	200 000	CARL BR 0.625 03-30	172 860	EUR	0,04%
XS2148623106	400 000	LLOY BA 3.5 04-26	409 531	EUR	0,10%
XS2100788780	400 000	GEN MIL 0.45 01-26	379 124	EUR	0,10%
XS2010038730	450 000	DOVE CO 0.75 11-27	412 474	EUR	0,10%
XS1960589155	200 000	HEAT FU 1.875 03-34	171 526	EUR	0,04%
FR001400E946	300 000	CRED MU 4.25 12-32	317 192	EUR	0,08%
XS1968706108	400 000	CA 2.0 03-29	377 083	EUR	0,09%
FR001400DNF5	100 000	BOUY 5.375 06-42	121 555	EUR	0,03%
XS1974787480	100 000	TOTA SE 1.75 PERP	100 533	EUR	0,03%
XS1979280853	200 000	VERI CO 0.875 04-27	188 226	EUR	0,05%
XS1979280937	350 000	VERI CO 1.25 04-30	314 989	EUR	0,08%
XS1991126431	500 000	RABOBK 1.125 05-31	433 153	EUR	0,11%
XS2063495811	400 000	DIGI EU 1.125 04-28	365 307	EUR	0,09%
XS2010032451	450 000	THER FI 2.375 04-32	434 324	EUR	0,11%
XS1960248919	525 000	JPM CHA 1.09 03-27	503 419	EUR	0,13%
XS2011260531	400 000	MERC KG 1.625 06-79	390 672	EUR	0,10%
XS2013618421	150 000	ISS GLO 0.875 06-26	141 347	EUR	0,04%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2014291616	300 000	VOLK LE 1.5 06-26	289 465	EUR	0,07%
XS2016228087	525 000	CARLB 0 7/8 07/01/29	468 959	EUR	0,12%
XS2021462440	325 000	PROL IN 0.875 07-29	286 590	EUR	0,07%
XS2028816028	500 000	BANC DE 0.875 07-25	483 367	EUR	0,12%
XS2030530450	200 000	JEFF GR 1.0 07-24	197 633	EUR	0,05%
XS2038039074	600 000	BK AMER 0.58 08-29	528 111	EUR	0,13%
XS2047500926	400 000	EON SE 0.35 02-30	340 705	EUR	0,09%
XS2001183164	400 000	VEST FI 1.5 05-27	380 864	EUR	0,10%
FR0013398070	400 000	BNP PAR 2.125 01-27	396 650	EUR	0,10%
FR0013447877	200 000	ORANGE 1.75 PERP	189 346	EUR	0,05%
DE000A3MQNN9	200 000	LEG IMM 0.375 01-26	187 941	EUR	0,05%
ES0205032040	200 000	FERR EM 0.54 11-28	177 505	EUR	0,04%
ES0239140025	100 000	INMO CO 0.75 06-29	86 886	EUR	0,02%
FR0012370872	300 000	IMERYS 2.0 12-24	294 459	EUR	0,07%
FR0013252061	100 000	SUEZ SA 2.875 PERP	102 064	EUR	0,03%
FR0013295722	300 000	SOCI DE 1.5 01-33	267 454	EUR	0,07%
FR0013299468	100 000	CRED LO 1.35 11-29	96 623	EUR	0,02%
DE000A3KNP96	100 000	TRAT FI 0.75 03-29	87 531	EUR	0,02%
FR0013312154	300 000	CASA AS 2.625 01-48	286 185	EUR	0,07%
DE000A3E5S00	100 000	HOCH AG 0.625 04-29	86 966	EUR	0,02%
FR0013398229	200 000	ENGIE 3.25 PERP	202 750	EUR	0,05%
FR0013404571	200 000	SOCI DE 1.375 02-31	182 094	EUR	0,05%
FR0013413887	300 000	ORANGE 2.375 PERP	296 827	EUR	0,07%
FR0013425162	500 000	BFCM BA 1.875 06-29	461 237	EUR	0,12%
FR0013428513	300 000	ENGIE 1.375 06-39	219 904	EUR	0,06%
FR0013430840	400 000	UMG GRO 1.625 07-29	366 021	EUR	0,09%
FR0013431244	400 000	ENGIE 1.625 PERP	387 718	EUR	0,10%
FR0013431277	300 000	BNP 1 5/8 07/02/31	258 664	EUR	0,07%
FR001400E797	400 000	BPCE 4.0 11-32	419 426	EUR	0,11%
FR0013299641	400 000	BNP PAR 1.0 11-24	389 216	EUR	0,10%
CH0336602930	300 000	UBS GRO 1.25 09-26	286 486	EUR	0,07%
BE0002644251	100 000	AGEA NV 3.25 07-49	95 186	EUR	0,02%
BE0002819002	500 000	KBC GRO 0.625 12-31	451 480	EUR	0,11%
BE0002900810	400 000	KBC GRO 4.375 11-27	411 356	EUR	0,10%
BE0002935162	400 000	KBC GRO 4.375	427 587	EUR	0,11%
BE6321076711	300 000	LONZ FI 1.625 04-27	291 348	EUR	0,07%
BE6321529396	200 000	ELIA TR 0.875 04-30	175 851	EUR	0,04%
BE6325493268	100 000	COFINIMMO	81 252	EUR	0,02%
BE6340794013	300 000	BELF SA 5.25 04-33	318 006	EUR	0,08%
DE000A3MP4T1	100 000	VONO SE 0.0 12-25	93 239	EUR	0,02%
BE6342251038	200 000	ELIA GR 5.85 PERP	210 188	EUR	0,05%
FR0013455813	400 000	ENGIE 0.5 10-30	334 575	EUR	0,08%
CH1142231682	200 000	UBS GRO 0.25 11-26	187 685	EUR	0,05%
CH1168499791	300 000	UBS GRO 1.0 03-25	300 319	EUR	0,08%
DE000A13R7Z7	200 000	ALLIANZ S FIX 311299	199 673	EUR	0,05%
DE000A14J9N8	300 000	ALLIANZ SE 2.241% 45	294 423	EUR	0,07%



### 3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
DE000A289N78	300 000	DEUT BO 1.25 06-47	273 094	EUR	0,07%
DE000A28V319	200 000	JABHOL 3 3/8 04/17/3	195 291	EUR	0,05%
DE000A30VGD9	500 000	HERA FI 2.625 06-27	492 909	EUR	0,12%
DE000A3E5MH6	100 000	VONO SE 0.625 12-29	82 517	EUR	0,02%
DE000A3E5MJ2	100 000	VONO SE 1.0 06-33	76 488	EUR	0,02%
BE6340849569	200 000	ELIA TR 3.625 01-33	213 366	EUR	0,05%
FR0014009HA0	300 000	BNP PAR 2.5 03-32	289 985	EUR	0,07%
FR0013444684	400 000	ORANGE 0.5 09-32	327 021	EUR	0,08%
FR0014003XZ7	200 000	MUTU AS 2.125 06-52	156 141	EUR	0,04%
FR0014003Y09	300 000	MUTU AS 0.625 06-27	273 269	EUR	0,07%
FR00140057U9	300 000	BNP PAR 0.875 08-33	258 344	EUR	0,06%
FR0014005X99	200 000	CNP ASS 1.875 10-53	158 132	EUR	0,04%
FR0014005ZP8	300 000	ENGIE 0.375 10-29	256 748	EUR	0,06%
FR0014006IU2	300 000	SG 0.125 11-26	281 820	EUR	0,07%
FR0014007KL5	300 000	RCI BAN 0.5 07-25	287 249	EUR	0,07%
FR0014001IM0	400 000	ICADE 0.625 01-31	317 677	EUR	0,08%
FR00140082Z6	300 000	JCDE 1.625 02-30	266 459	EUR	0,07%
FR0014000XY6	300 000	CNP ASS 0.375 03-28	265 852	EUR	0,07%
FR0014009OK5	200 000	SAS NER 2.875 04-32	184 205	EUR	0,05%
FR001400AFN1	200 000	SUEZ 2.375 05-30	191 321	EUR	0,05%
FR001400AFO9	200 000	SUEZ 2.875 05-34	189 965	EUR	0,05%
FR001400AJY0	200 000	BOUY 3.25 06-37	198 997	EUR	0,05%
FR001400CHR4	200 000	ABEI VI 6.25 09-33	221 685	EUR	0,06%
FR001400DCZ6	300 000	BNP PAR 4.375 01-29	323 361	EUR	0,08%
XS2178457425	300 000	RICH IN 1.625 05-40	242 491	EUR	0,06%
FR001400DZN3	500 000	BFCM BA 4.0 11-29	520 224	EUR	0,13%
XS2152329053	500 000	FRES SE 1.625 10-27	474 666	EUR	0,12%
FR0014007LL3	500 000	BPCE 0.5 01-28	458 814	EUR	0,12%
FR0013517059	200 000	VEOL EN 0.8 01-32	168 431	EUR	0,04%
FR0013463775	300 000	CNP ASS 2.0 07-50	262 752	EUR	0,07%
FR0013476595	400 000	VEOL EN 0.664 01-31	341 240	EUR	0,09%
FR0013476611	300 000	BNP PAR 1.125 01-32	277 207	EUR	0,07%
FR0013479748	400 000	THALES 0.25 01-27	369 432	EUR	0,09%
FR0013486834	300 000	TEREGA 0.625 02-28	269 087	EUR	0,07%
FR0013505260	200 000	CAFP 2 5/8 12/15/27	196 434	EUR	0,05%
FR0013508512	400 000	CA 1.0 04-26	388 757	EUR	0,10%
FR0013508710	400 000	BNP PAR 1.125 04-29	364 273	EUR	0,09%
FR0014003GX7	200 000	IMERYS 1.0 07-31	158 425	EUR	0,04%
FR0013516184	400 000	CA 1.625 06-30	390 577	EUR	0,10%
FR001400E717	300 000	CA 3.875 11-34	315 261	EUR	0,08%
FR0013519071	200 000	CAPG SE 1.125 06-30	179 782	EUR	0,05%
FR0013521564	200 000	WORL 0.875 06-27	181 909	EUR	0,05%
FR0013532280	500 000	BNP PAR 0.5 09-28	449 386	EUR	0,11%
FR0013537305	300 000	THALES SA	279 684	EUR	0,07%
FR00140009W6	300 000	BQ POST 0.875 01-31	282 674	EUR	0,07%
FR0014000087	500 000	UBIS EN 0.878 11-27	425 747	EUR	0,11%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
FR0014000OZ2	400 000	SOCIETE GENERALE	375 987	EUR	0,09%
FR0014000UC8	400 000	UNIBAIL 0.625% 27	367 454	EUR	0,09%
FR0014000UL9	300 000	BNP PARIBAS	233 864	EUR	0,06%
FR0013509098	400 000	SG 1.125 04-26	389 363	EUR	0,10%
XS2482872251	300 000	FRES SE 2.875 05-30	292 743	EUR	0,07%
XS2431318711	100 000	LOGI FI 0.625 11-25	93 314	EUR	0,02%
XS2432130610	200 000	TOTA SE 2.0 PERP	187 344	EUR	0,05%
XS2434710799	300 000	NATL GR 0.41 01-26	284 135	EUR	0,07%
XS2449911143	400 000	NATW MK 1.375 03-27	381 077	EUR	0,10%
XS2452434645	300 000	AMER ME 1.625 03-31	275 104	EUR	0,07%
XS2459544339	100 000	EDP FIN 1.875 09-29	94 073	EUR	0,02%
XS2462324828	100 000	GSK CON 1.75 03-30	93 684	EUR	0,02%
XS2463518998	300 000	EON SE 1.625 03-31	274 611	EUR	0,07%
XS2167003685	400 000	CITI 1.25 07-26	387 694	EUR	0,10%
XS2465984289	300 000	BK IREL 1.875 06-26	295 023	EUR	0,07%
XS2411720233	200 000	SAND AB 0.375 11-28	176 051	EUR	0,04%
XS2483607474	400 000	ING GRO 2.125 05-26	396 577	EUR	0,10%
XS2484340075	300 000	PPG IND 2.75 06-29	297 950	EUR	0,07%
XS2486589596	500 000	HSBC 3.019 06-27	502 201	EUR	0,13%
XS2491963638	400 000	AIB GRO 3.625 07-26	407 396	EUR	0,10%
XS2521820048	200 000	VOLV TR 2.0 08-27	194 633	EUR	0,05%
XS2527421668	200 000	JOHN NT 3.0 09-28	200 985	EUR	0,05%
XS2528858033	300 000	NATW GR 4.067 09-28	309 462	EUR	0,08%
XS2534985523	600 000	DNB BAN 3.125 09-27	603 419	EUR	0,15%
XS2464732770	300 000	STEL NV 2.75 04-32	286 827	EUR	0,07%
XS2393236000	300 000	MC DONA 0.25 10-28	264 702	EUR	0,07%
XS2384274440	400 000	WOOL GR 0.375 11-28	344 096	EUR	0,09%
XS2384715244	650 000	DXC CAP 0.45 09-27	577 871	EUR	0,15%
XS2385114298	100 000	CELA US 0.625 09-28	86 196	EUR	0,02%
XS2385390724	300 000	HIME SA 0.625 09-28	261 153	EUR	0,07%
XS2386186576	300 000	ELI LIL 1.125 09-51	196 263	EUR	0,05%
XS2386287689	250 000	MEDI CR 0.75 11-28	224 602	EUR	0,06%
XS2387675395	100 000	SOUT CO 1.875 09-81	86 305	EUR	0,02%
XS2387735470	200 000	DSV PAN 0.875 09-36	148 794	EUR	0,04%
XS2430951660	400 000	BARC 0.877 01-28	370 829	EUR	0,09%
XS2390506546	300 000	ING GRO 0.375 09-28	266 596	EUR	0,07%
XS2415386726	300 000	LANX AG 0.625 12-29	244 252	EUR	0,06%
XS2400445289	400 000	DELL BA 0.5 10-26	370 419	EUR	0,09%
XS2403444677	400 000	NORD BK 0.5 11-28	351 690	EUR	0,09%
XS2404247384	400 000	SKAN EN 0.75 11-31	364 600	EUR	0,09%
XS2404642923	300 000	GOLD SA 0.875 05-29	262 537	EUR	0,07%
XS2404651163	200 000	BANC NT 1.0 11-31	172 228	EUR	0,04%
XS2406914346	200 000	HIGH HO 0.318 12-26	184 559	EUR	0,05%
XS2407019798	300 000	AXA LOG 0.375 11-26	272 742	EUR	0,07%
XS2407529309	300 000	ING GRO 1.0 11-32	266 011	EUR	0,07%
XS2554488978	300 000	VOLK IN 4.25 02-28	320 919	EUR	0,08%



### 3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2388182573	200 000	SMUR KA 0.5 09-29	171 337	EUR	0,04%
XS2623957078	200 000	ENI 3.625 05-27	207 610	EUR	0,05%
XS2548081053	300 000	MORG ST 5.148 01-34	344 592	EUR	0,09%
XS2592240712	400 000	DE VOLK 4.875 03-30	433 074	EUR	0,11%
XS2592301365	300 000	TESC CO 4.25 02-31	322 549	EUR	0,08%
XS2592650373	300 000	INTE 5.0 03-28	322 698	EUR	0,08%
XS2595028536	400 000	MORG ST 4.656 03-29	430 874	EUR	0,11%
XS2597110027	200 000	STEL NV 4.375 03-30	218 618	EUR	0,05%
XS2598331242	400 000	BANC DE 5.0 06-29	432 383	EUR	0,11%
XS2601458602	400 000	SIEM EN 4.0 04-26	406 654	EUR	0,10%
XS2587352340	200 000	Gene Mo 4.3 02-29	213 636	EUR	0,05%
XS2621007231	300 000	BOOK 3.625 11-28	310 203	EUR	0,08%
XS2578472339	400 000	AIB GRO 4.625 07-29	421 575	EUR	0,11%
XS2625196352	400 000	INTE 4.875 05-30	433 446	EUR	0,11%
XS2626007939	200 000	JOHN CO 4.25 05-35	217 223	EUR	0,05%
XS2626699982	200 000	BANC NT 5.75 08-33	213 892	EUR	0,05%
XS2630465875	300 000	WERF 4.625 06-28	313 686	EUR	0,08%
XS2631848665	300 000	UNIV MU 4.0 06-31	320 647	EUR	0,08%
XS2643234011	400 000	BK IREL 5.0 07-31	436 756	EUR	0,11%
XS2676816940	200 000	NORD BK 4.375 09-26	205 454	EUR	0,05%
XS2699159351	200 000	EDP SER 4.375 04-32	215 295	EUR	0,05%
XS2732952838	100 000	STRY 3.375 12-28	101 634	EUR	0,03%
XS2613209670	200 000	SYDN AI 4.375 05-33	217 922	EUR	0,05%
XS2558972415	300 000	CONT 3.625 11-27	306 134	EUR	0,08%
XS2382950330	200 000	NATW GR 1.043 09-32	177 320	EUR	0,04%
XS2554489513	300 000	VOLK IN 4.375 05-30	323 475	EUR	0,08%
XS2554746185	400 000	ING GRO 4.875 11-27	417 519	EUR	0,10%
XS2555187801	600 000	CAIX 5.375 11-30	651 775	EUR	0,16%
XS2555220941	300 000	BOOK 4.5 11-31	328 366	EUR	0,08%
XS2555420103	400 000	UNIC 5.85 11-27	426 904	EUR	0,11%
XS2555925218	400 000	AIB GRO 5.75 02-29	450 783	EUR	0,11%
XS2557084733	300 000	ABN AMR 4.5 11-34	323 510	EUR	0,08%
XS2589828941	200 000	TELI CO 3.625 02-32	213 280	EUR	0,05%
XS2558022591	800 000	ABN AMR 5.125 02-33	858 311	EUR	0,22%
XS2553817763	200 000	GSK CAP 3.125 11-32	203 485	EUR	0,05%
XS2560328648	400 000	DNB BAN 4.625 02-33	425 190	EUR	0,11%
XS2560422581	300 000	BARC 5.262 01-34	338 491	EUR	0,09%
XS2573569220	300 000	DANS BK 4.0 01-27	314 303	EUR	0,08%
XS2573569576	300 000	DANS BK 4.125 01-31	322 949	EUR	0,08%
XS2575556589	200 000	ABB FIN 3.375 01-31	211 617	EUR	0,05%
XS2576245281	200 000	COMP DE 3.5 01-29	210 962	EUR	0,05%
XS2576362839	400 000	BK IREL 4.875 07-28	427 818	EUR	0,11%
XS2576550326	300 000	THAM WA 4.0 04-27	301 829	EUR	0,08%
XS2577396430	300 000	PIRE C 4.25 01-28	324 430	EUR	0,08%
XS2557526345	200 000	THER FI 3.65 11-34	209 431	EUR	0,05%



Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2265360359	100 000	STORA ENSO OYJ	81 461	EUR	0,02%
XS2289877941	200 000	TESC CO 0.375 07-29	170 606	EUR	0,04%
XS2238783422	200 000	JT INTL 2.375 04-81	194 333	EUR	0,05%
XS2238792332	200 000	MEDT GL 1.375 10-40	147 231	EUR	0,04%
XS2242921711	200 000	RENT IN 0.5 10-28	177 385	EUR	0,04%
XS2242929532	300 000	ENI 2.625 PERP	296 031	EUR	0,07%
XS2243666125	300 000	JYSK BA 0.375 10-25	291 974	EUR	0,07%
XS2251736646	400 000	HSBC 0.309 11-26	377 056	EUR	0,09%
XS2257961818	300 000	UPM KYM 0.125 11-28	261 421	EUR	0,07%
XS2232115423	200 000	DIGI DU 1.0 01-32	161 232	EUR	0,04%
XS2264977146	200 000	COCA-COLA EURO	174 558	EUR	0,04%
XS2231331344	400 000	JOHN NT 1.0 09-32	334 538	EUR	0,08%
XS2265521620	200 000	AERO DI 1.625 02-29	186 526	EUR	0,05%
XS2268340010	200 000	SNAM 0.0 12-28	171 520	EUR	0,04%
XS2281155254	300 000	ING GRO 0.25 02-30	253 677	EUR	0,06%
XS2282095970	200 000	VOLK LE 0.5 01-29	174 431	EUR	0,04%
XS2286012849	400 000	LOGI FI 0.875 01-31	313 046	EUR	0,08%
XS2286044370	300 000	ABB FIN 0.0 01-30	252 627	EUR	0,06%
XS2287624584	200 000	MOTA OP 0.125 07-28	176 104	EUR	0,04%
XS2289133758	300 000	UNIC 0.85 01-31	249 776	EUR	0,06%
XS2384274366	400 000	GENE MO 0.65 09-28	352 694	EUR	0,09%
XS2258971071	500 000	CAIX 0.375 11-26	470 953	EUR	0,12%
XS2199343513	100 000	ISSU GL 1.25 07-25	96 828	EUR	0,02%
AT000B122080	300 000	VOLK WI 0.875 03-26	280 943	EUR	0,07%
XS2176561095	200 000	VERI CO 1.85 05-40	159 107	EUR	0,04%
XS2178957077	500 000	REDE GA 1.875 05-25	492 810	EUR	0,12%
XS2180008513	400 000	AT T 2.05 05-32	366 250	EUR	0,09%
XS2187689034	500 000	VOLK IN 3.5 PERP	496 702	EUR	0,12%
XS2190134184	300 000	UNIC 1.25 06-26	291 628	EUR	0,07%
XS2193661324	400 000	BP CAP 3.25 PERP	394 226	EUR	0,10%
XS2193969370	200 000	UPJO FI 1.023 06-24	198 100	EUR	0,05%
XS2234567233	400 000	VOLK IN 0.875 09-28	358 952	EUR	0,09%
XS2197675288	100 000	TELE EM 1.864 07-40	78 927	EUR	0,02%
XS2292263121	500 000	MORG ST 0.497 02-31	416 336	EUR	0,10%
XS2207976783	550 000	UNIC 2.2 07-27	536 771	EUR	0,13%
XS2221845683	200 000	MUNI RE 1.25 05-41	167 286	EUR	0,04%
XS2224439385	100 000	OMV AG 2.5 PERP	95 013	EUR	0,02%
XS2224632971	100 000	TOTA SE 2.0 PERP	85 255	EUR	0,02%
XS2226645278	100 000	SAMPO 2.5 09-52	84 868	EUR	0,02%
XS2227906208	400 000	AMER TO 1.0 01-32	331 116	EUR	0,08%
XS2228245838	400 000	BANC DE 1.125 03-27	383 283	EUR	0,10%
XS2228897158	100 000	AKFAST 1 01/17/28	87 010	EUR	0,02%
XS2229470146	300 000	KPN 0.875 12-32	244 562	EUR	0,06%
XS2193983108	200 000	UPJO FI 1.908 06-32	169 984	EUR	0,04%
XS2354569407	100 000	JDE PEE 0.5 01-29	87 111	EUR	0,02%
XS2289841087	100 000	VOLK IN 1.5 01-41	72 589	EUR	0,02%



### 3 ANNEXES

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
XS2340236327	400 000	BK IREL 1.375 08-31	375 186	EUR	0,09%
XS2343340852	400 000	AIB GRO 0.5 11-27	367 288	EUR	0,09%
XS2343459074	400 000	NORD BK 0.625 08-31	368 574	EUR	0,09%
XS2343510520	100 000	KELL 0.5 05-29	86 928	EUR	0,02%
XS2343822842	300 000	VOLK LE 0.375 07-26	278 682	EUR	0,07%
XS2346206902	200 000	AMER TO 0.45 01-27	183 786	EUR	0,05%
XS2350756446	300 000	ING GRO 0.875 06-32	270 924	EUR	0,07%
XS2337252931	250 000	FEDEX 0.45 05-29	218 040	EUR	0,05%
XS2353182376	200 000	ENEL FI 0.875 06-36	143 772	EUR	0,04%
XS2332689418	100 000	DANF FI 0.125 04-26	92 974	EUR	0,02%
XS2356040357	300 000	STEL NV 0.75 01-29	269 171	EUR	0,07%
XS2360310044	300 000	UNIC 0.8 07-29	267 929	EUR	0,07%
XS2363117321	400 000	AMER HO 0.3 07-28	354 710	EUR	0,09%
XS2366407018	300 000	THER FI 0.8 10-30	260 877	EUR	0,07%
XS2369906644	300 000	NASDAQ 0.9 07-33	238 941	EUR	0,06%
XS2381261424	100 000	MUNI RE 1.0 05-42	79 446	EUR	0,02%
XS2381853279	200 000	NATL GR 0.25 09-28	174 811	EUR	0,04%
XS2382849888	400 000	JYSK BA 0.05 09-26	375 955	EUR	0,09%
XS2160857798	200 000	TLSAU 1 04/23/30	179 555	EUR	0,05%
XS2351301499	200 000	ACEF HO 0.75 06-28	172 867	EUR	0,04%
XS2308313860	100 000	AUSN SE 1.625 03-81	90 801	EUR	0,02%
XS2292954893	400 000	GOLD SA 0.25 01-28	355 156	EUR	0,09%
XS2295335413	200 000	IBER IN 1.45 PERP	184 999	EUR	0,05%
XS2297204815	200 000	SVEN KU 0.25 02-31	159 675	EUR	0,04%
XS2297549391	400 000	CAIX 0.5 02-29	354 369	EUR	0,09%
XS2298459426	200 000	BECT DI 1.213 02-36	156 894	EUR	0,04%
XS2299135819	300 000	DANS BK 1.0 05-31	281 833	EUR	0,07%
XS2303927227	300 000	SECU AB 0.25 02-28	264 989	EUR	0,07%
XS2304340263	200 000	EQUI 0.25 03-27	182 569	EUR	0,05%
XS2337326727	300 000	AERO DI 1.75 07-31	260 981	EUR	0,07%
XS2306601746	300 000	EASY FI 1.875 03-28	285 106	EUR	0,07%
XS2384269101	400 000	0.25 09-26	367 770	EUR	0,09%
XS2312744217	100 000	ENEL 1.375 PERP	88 013	EUR	0,02%
XS2314267449	200 000	TELE AB 0.75 03-31	168 366	EUR	0,04%
XS2317069685	400 000	INTE 0.75 03-28	362 713	EUR	0,09%
XS2320453884	400 000	UPM KYM 0.5 03-31	331 256	EUR	0,08%
XS2322254249	300 000	GOLD SA 1.0 03-33	240 687	EUR	0,06%
XS2325562697	300 000	FRES FI 0.875 10-31	243 209	EUR	0,06%
XS2325733413	300 000	STEL NV 0.625 03-27	278 197	EUR	0,07%
XS2331216577	300 000	SANT CO 0.125 04-26	278 244	EUR	0,07%
XS2332186001	200 000	REN FIN 0.5 04-29	176 111	EUR	0,04%
XS2305244241	300 000	LEAS CO 0.25 02-26	280 365	EUR	0,07%

## DÉCOMPOSITION DES CRÉANCES

31 décembre  
202331 décembre  
2022

### Décomposition des postes du bilan - Créances locataires

Créances locataires	817 831 €	1 108 985 €
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	151 887 €	366 €
Dépréciations des créances douteuses	- 72 679 €	- 366 €
<b>TOTAL</b>	<b>897 039 €</b>	<b>1 108 985 €</b>

### Décomposition des postes du bilan - Autres créances

Intérêts ou dividendes à recevoir	2 548 €	750 €
État et autres collectivités	1 726 805 €	753 366 €
Syndics	-	-
Autres débiteurs	418 443 €	544 681 €
Charges constatées d'avance	-	-
Charges récupérables à refacturer	63 529 €	53 471 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 211 325 €</b>	<b>1 352 268 €</b>

## ÉVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS DES CRÉANCES

Situation au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2023
366 €	72 679 €	- 366 €	72 679 €

## CAPITAUX PROPRES

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	15 360	15 576 406 €	545 153 €
Rachats réalisés	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>15 360</b>	<b>15 576 406 €</b>	<b>545 153 €</b>

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capital	387 284 471 €	376 845 816 €
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	2 778 088 €	3 703 729 €
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	182 405 €
Résultat de l'exercice	7 741 213 €	4 832 820 €
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	61 581 €	122 171 €
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>397 865 353 €</b>	<b>385 686 941 €</b>

### 3 ANNEXES

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	4 727	4 937 162 €	172 799 €
Rachats réalisés	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>4 727</b>	<b>4 937 162 €</b>	<b>172 799 €</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice Part P	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Souscriptions et rachats de l'exercice Part G	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	10 631	10 639 243 €	372 352 €
Rachats réalisés	-	-	-
<b>MONTANTS NETS</b>	<b>10 631</b>	<b>10 639 243 €</b>	<b>372 352 €</b>

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019
<b>Part A</b>					
Actif net	373 356 638,19 €	371 646 652,22 €	347 687 277,13 €	322 869 953,71 €	315 928 934,99 €
Nombre de parts en circulation	363 309,80	358 582,03	321 149,37	305 006,37	305 006,37
Valeur liquidative unitaire	1 027,65 €	1 036,43 €	1 082,63 €	1 058,86 €	1 035,81 €
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	16,04 €	24,00 €	20,02 €	6,45 €	30,27 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
<b>Part P</b>					
Actif net	13 933 778,79 €	14 040 288,62 €	14 621 054,58 €	9 388 220,57 €	9 185 457,78 €
Nombre de parts en circulation	13 645,66	13 645,66	13 645,66	8 945,66	8 945,66
Valeur liquidative unitaire	1 021,11 €	1 028,91 €	1 071,48 €	1 049,47 €	1 026,80 €
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	25,32 €	31,00 €	30,19 €	16,59 €	60,51 €
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-
<b>Part G</b>					
Actif net	10 574 935,65 €	-	-	-	-
Nombre de parts en circulation	10 631,79	-	-	-	-
Valeur liquidative unitaire	994,65 €	-	-	-	-
Distribution unitaire plus-values <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Distribution unitaire résultat <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Y compris acomptes

## DETTES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	-	-
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
<b>Autres emprunts</b>	-	-
<b>Dépôts de garanties reçus</b>	<b>786 842 €</b>	<b>639 081 €</b>
<b>Opérations de change à terme de devises</b>	-	-
Ventes à terme de devises	-	-
Contrepartie des achats à terme de devises	-	-
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>4 584 806 €</b>	<b>6 991 563 €</b>
Locataires créditeurs	335 234 €	66 844 €
Fournisseurs et comptes rattachés	260 816 €	15 138 €
Etat et autres collectivités	230 206 €	219 714 €
Charges refacturées	-	-
Autres créditeurs	3 701 598 €	6 636 397 €
Produits constatés d'avance	56 952 €	53 471 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 371 648 €</b>	<b>7 630 644 €</b>

## PROVISIONS POUR RISQUES

Situation au 31 décembre 2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation au 31 décembre 2023
2 666 €	-	-	2 666 €

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Produits immobiliers</b>		
Loyers	13 256 582 €	11 848 339 €
Charges facturées	1 701 411 €	1 631 502 €
Autres revenus immobiliers	27 837 €	28 471 €
<b>TOTAL</b>	<b>14 985 830 €</b>	<b>13 508 313 €</b>
<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>		
Dividendes SAS / SCI / SCPI	-	113 204 €
Dividendes actions	-	-
Dividendes obligations	-	-
Dividendes OPCI	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>113 204 €</b>

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>		
Intérêts des avances en comptes courant	-	-
Autres produits	378 606 €	161 364 €
Autres revenus immobiliers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>378 606 €</b>	<b>161 364 €</b>

### Charges immobilières

Charges ayant leur contrepartie en produits	1 701 411 €	1 566 426 €
Charges d'entretien courant	102 604 €	106 793 €
Charges de gros entretien	-	-
Charges de renouvellement et de remplacement	-	-
Charges refacturées	-	-
Redevance de crédit-bail	-	-
Autres charges	776 929 €	870 406 €
- Pertes sur créances irrécouvrables	366 €	96 141 €
- Taxes diverses	- 2 368 €	19 816 €
- Honoraires de l'administrateur de biens	665 920 €	591 426 €
- Honoraires d'avocat	-	-
- Honoraires divers	20 640 €	14 392 €
- Primes d'assurance	1 081 €	69 287 €
- Impôts fonciers non récupérés	45 176 €	67 619 €
- Honoraires d'expert immobilier	-	-
- Frais d'huissiers	-	-
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Charges locatives sur locaux vacants	-	-
- Autres charges immobilières	1 816 €	4 811 €
- Frais de notaire	-	-
- Charges locatives non récupérées	-	-
- Charges sur sinistres	44 298 €	6 913 €
- Indemnités d'éviction assujetties à TVA	-	-
- Autres charges	-	-
Dotations de provision immobilière	72 679 €	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 653 623 €</b>	<b>2 543 625 €</b>

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

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>		
Intérêts sur emprunts immobiliers	-	-
Charges sur emprunts immobiliers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Les frais d'exploitation immobilière, qui s'établissent au total à 2 653 623 €, correspondent aux frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier qui ne sont pas comptabilisables en immobilisation. 1 701 411 € de ces charges sont refacturables aux locataires et 952 212 € de ces charges ne sont pas refacturables aux locataires (soit 0,24% HT de l'actif net 2023 et 0,24% de l'actif net moyen 2023).

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 2023	31 décembre 2022
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts	712 974 €	321 417 €
Produits sur instruments financiers non immobiliers	2 390 066 €	1 372 048 €
- Actions et valeurs assimilées	-	-
- Obligations et valeurs assimilées	2 282 958 €	1 372 048 €
- Titres de créances	38 353 €	-
- Organisme de placement collectif	-	-
- Opérations temporaires de titres	68 755 €	-
- Contrats financiers	-	-
- Autres instruments	-	-
Autres produits financiers	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3 103 040 €</b>	<b>1 693 465 €</b>

### Charges sur opérations financières

Charges sur instruments financiers non immobiliers	383 €	11 148 €
- Acquisitions et cessions temporaires de titres	-	-
- Charges sur instruments financiers à terme	-	-
- Dettes financières	383 €	11 148 €
Autres charges financières	194 €	2 250 €
<b>TOTAL</b>	<b>577 €</b>	<b>13 398 €</b>

## AUTRES PRODUITS ET CHARGES

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Autres produits</b>		
Arrondi de TVA	-	-
Produits des activités annexes	-	-
Autres produits	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres charges</b>		
Frais bancaires	-	-
Pénalités et amendes fiscales	-	-
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion	-	-
Intérêts des dividendes d'actions étrangères	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS

	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession au 31/12/2023	Résultat de cession au 31/12/2022
<b>Ventilation par nature</b>				
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	448 113 €	- 448 113 €	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Total immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
Parts des sociétés de personnes	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	- 24 905 €
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>448 113 €</b>	<b>- 448 113 €</b>	<b>- 24 905 €</b>
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>448 113 €</b>	<b>- 448 113 €</b>	<b>- 24 905 €</b>
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>2 366 937 €</b>	<b>3 548 654 €</b>	<b>- 1 181 717 €</b>	<b>- 2 021 163 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 366 937 €</b>	<b>3 996 767 €</b>	<b>- 1 629 830 €</b>	<b>- 2 046 068 €</b>

## FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>		
Commission de la Société de Gestion	6 147 777 €	5 771 000 €
Commission administrative	35 895 €	32 547 €
Commission du dépositaire	42 891 €	49 947 €
Honoraires du commissaire aux comptes	19 195 €	17 952 €
Honoraires des experts immobiliers	105 026 €	84 415 €
Redevance à l'AMF	-	-
Frais de publicité et d'annonce	73 €	-
Taxe professionnelle	16 087 €	42 237 €
Organic	-	-
Autres frais	68 764 €	31 645 €
ASPIM	-	-
Frais d'acte et d'avocat	6 526 €	10 693 €
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	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>6 442 235 €</b>	<b>6 040 437 €</b>

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 2023, ces frais de fonctionnement et de gestion s'élèvent à 6 442 235 € HT et représentent 1,62% HT de l'actif net et 1,62% HT de l'actif net moyen 2023. 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 2023.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier mixte (bureaux + commerces) de Bordeaux, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 20 877 600 € TTC auprès du vendeur, Duval Développement, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 27 décembre 2019. Au 31 décembre 2023, un montant de 20 424 556 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 453 044 € TTC.

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier de bureaux de Montpellier, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 14 668 800 € TTC auprès du vendeur, Eiffage Immobilier, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 8 février 2022. Au 31 décembre 2023, un montant de 14 082 048 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 586 752 € TTC.

Dans le cadre du paiement de la VEFA de l'ensemble immobilier de bureaux de Villeneuve d'Ascq, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** s'est engagé à payer 16 550 400 € TTC auprès du vendeur, Aventim, selon un échéancier défini dans l'acte notarié d'acquisition signé le 28 septembre 2022. Au 31 décembre 2023, un montant de 15 722 880 € TTC ayant été versé au vendeur, un solde reste à lui devoir qui s'établit à 827 520 € TTC.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (1/2)

Part A	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net	8 774 310 €	6 484 358 €
Régularisation du résultat net	3 070 €	195 823 €
Résultat sur cessions d'actifs	- 1 558 796 €	- 1 968 912 €
Régularisation des cessions d'actifs	- 4 153 €	- 73 652 €
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>7 214 431 €</b>	<b>4 637 617 €</b>
Report des résultats nets	2 622 525 €	3 702 437 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>2 622 525 €</b>	<b>3 702 437 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>9 836 956 €</b>	<b>8 340 054 €</b>
Distribution	6 982 814 €	5 751 656 €
Report des résultats nets antérieurs	2 854 142 €	2 588 398 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>9 836 956 €</b>	<b>8 340 054 €</b>

### Part P

Résultat net	468 443 €	394 529 €
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cessions d'actifs	- 58 196 €	- 77 156 €
Régularisation des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>410 247 €</b>	<b>317 373 €</b>
Report des résultats nets	155 563 €	183 698 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	<b>155 563 €</b>	<b>183 698 €</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>565 810 €</b>	<b>501 071 €</b>
Distribution	401 592 €	345 508 €
Report des résultats nets antérieurs	164 218 €	155 563 €
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>565 810 €</b>	<b>501 071 €</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT (2/2)

Part G	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net	128 291 €	-
Régularisation du résultat net	79 563 €	-
Résultat sur cessions d'actifs	- 12 838 €	-
Régularisation des cessions d'actifs	- 16 900 €	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre de l'exercice (I)</b>	<b>178 116 €</b>	-
Report des résultats nets	-	-
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Régularisation sur les comptes de report	-	-
<b>Somme restant à affecter au titre des exercices antérieurs (II)</b>	-	-
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>178 116 €</b>	-
Distribution	126 412 €	-
Report des résultats nets antérieurs	51 704 €	-
Report des plus-values nettes <sup>(1)</sup>	-	-
Incorporation au capital	-	-
<b>TOTAL DES SOMMES AFFECTÉES</b>	<b>178 116 €</b>	-

Les actionnaires statueront sur l'affectation du résultat proposée lors de l'Assemblée générale qui doit se tenir le 14 mai 2024.

## INFORMATIONS NON APPLICABLES

Au 31 décembre 2023, 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.

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



Rue de Beauvais - Margny-lès-Compiègne

# V - CONTRÔLE INTERNE ET CONVENTIONS

---

## CONTRÔLE INTERNE

### 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 de contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi.

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

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

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

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

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 a mis en oeuvre un Système de Management Intégré Qualité-Environnement doublement certifié ISO 9001 (Qualité) et ISO 14001 (Environnement), ainsi qu'un Système de Management Sécurité de l'Information certifié ISO 27001.

### 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 2023 sont les suivantes :

### TOTAL DES RÉMUNÉRATIONS VERSÉES SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Type de rémunération	Nombre de bénéficiaires	Montant
Rémunération fixe	31	1 975 871 €
Rémunération variable	21	277 301 €
<b>TOTAL</b>		<b>2 253 172 €</b>

### MONTANT AGRÉGÉ DES RÉMUNÉRATIONS VENTILÉES

Cadres supérieurs	414 287 €
Membres du personnel dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque du FIA	1 162 788 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 577 075 €</b>

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

## CONVENTIONS AUTORISÉES

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

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

### CONVENTION ENTRE L'OPCI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 14 décembre 2022. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023, la commission annuelle de gestion perçue par la Société de Gestion s'élève à :

- 0,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts P) ;
- 1,55% HT de l'actif net de l'OPCI (parts A) ;
- 1,80% HT de l'actif net de l'OPCI (parts G) ;

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

Une convention de gestion entre l'OPCI et la Société de Gestion Groupama Gan REIM a été signée à effet du 23 avril 2015, complétée notamment par un avenant en date du 23 décembre 2015. Aux termes de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions de la gestion locative, administrative et technique s'élève à :

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

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

Au titre du même avenant de ladite convention, qui s'est poursuivie au cours de l'exercice 2023, la rémunération perçue par la Société de Gestion au titre des missions d'investissement / désinvestissement s'élève à :

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

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



## CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET GROUPAMA IMMOBILIER

Groupama Gan REIM a délégué à Groupama Immobilier, son actionnaire principal, une partie de ses fonctions de :

- Investment Management (Mandat simple d'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation de biens) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 05 janvier 2016, remplacée par des mandats d'assistance dans l'acquisition d'un bien et des contrats d'apporteurs d'affaires ;
- Property Management (gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus) et Asset management (conseil stratégique permettant de valoriser les actifs immobiliers détenus) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du 30 décembre 2020; un nouveau mandat de gestion locative, technique et de conseil a été signé en date du 19 décembre 2023 et à effet au 1er janvier 2024 ;
- Administrative Management (gestion administrative) ; cette prestation a fait l'objet d'une convention en date du décembre 2020, complétée par un avenant en date du 29 avril 2021.

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

Un avenant de la convention de délégation de gestion financière entre Groupama Gan REIM et Groupama AM a été signé en date du 7 novembre 2023.

Les rémunérations versées à Groupama Immobilier et à Groupama Asset Management au titre desdites prestations sur l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont les suivantes :

Société	Base de calcul	Taux de rémunération	Montant des frais 2023
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (INVESTMENT MANAGEMENT)</b>			
Assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation d'un bien	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,65%	Néant
Apporteur d'affaires	Prix hors taxes, droits et émoluments du bien acquis	0,975%	12 919 €
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (PROPERTY MANAGEMENT)</b>			
Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,50%	332 134 €
Gestion locative et technique	Loyers annuels HT encaissés	3,00%	398 560 €
Location surfaces vacantes	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%	64 013 €
Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%	Néant
<b>GROUPAMA IMMOBILIER (ADMINISTRATIVE MANAGEMENT)</b>			
Gestion administrative	Forfait	130 000 € HT pour l'OPCI et 20 000 € HT par SCI	130 000 €
<b>GROUPAMA ASSET MANAGEMENT</b>			
Gestion financière	Encours financiers gérés	0,10%	103 934 €

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 2023

## 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 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 OPCI, les actifs immobiliers 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.821-55 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 oeuvre 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 26 avril 2024

**Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit**

**Christine Billy**



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

## AUX ASSOCIÉS,

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

À Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2024

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Christine Billy





Centre commercial La Lézarde - Montivilliers (Le Havre)

# VII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2023

---

ORDRE DU JOUR

# TEXTE DES RESOLUTIONS

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2023, 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 2023, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans lesdits comptes et résumées dans ces rapports,
- **constate**, conformément à l'article 223 quater du Code Général des Impôts, qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéficiaires assujettis à l'impôt sur les sociétés visées à l'article 39-4 dudit Code n'a été enregistrée au cours de l'exercice écoulé,
- **approuve** sans réserve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils font apparaître un bénéfice net comptable (y compris comptes de régularisation) de 7 802 793,40 €,
- **donne** quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au Président pour l'exercice écoulé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 802 793,40 € (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, d'un montant total de 10 580 881,58 € compte tenu de ce bénéfice, sont déterminées comme suit :

- le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 : 7 802 793,40 €
- report des résultats antérieurs : 2 778 088,18 €

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

- dividende : 7 510 817,93 €, soit un dividende unitaire de 19,22 € par action A, 29,43 € par action P, et 11,89 € par action G,
- report à nouveau : 3 070 063,65 €.

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

- exercice 2020 : 20,02 € par action A et 30,19 € par action P, soit un montant global de 6 376 296,84 € ;
- exercice 2021 : 24,00 € par action A et 31,00 € par action P, soit un montant global de 8 130 600,16 € ;
- exercice 2022 : 16,04 € par action A et 25,32 € par action P, soit un montant global de 6 097 163,74 €.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2023 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 RÉSOLUTION

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](http://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](http://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