

# Rapport ESG – 2025

Version mars 2026

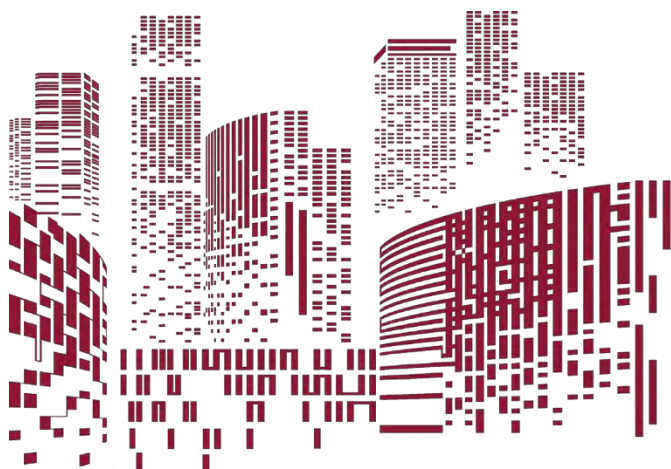


**G**roupama  
**G**an Pierre 1

ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF  
IMMOBILIER

Groupama Gan  
**REIM**

# GROUPAMA GAN PIERRE 1



## STRATÉGIE ESG

Dès sa création en 2014, Groupama Gan REIM intègre les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés.

A partir de 2023, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Groupama Gan REIM a entrepris de formaliser son approche à travers l'obtention du label ISR pour **Groupama Gan Pierre 1** à effet du 8 mars 2024.

## INDICATEURS CLÉS

Au 31 décembre 2025

### DATE DE CRÉATION

23 avril 2015

### VALEUR LIQUIDATIVE

Part A	Part P	Part G
1 041.81 €	1 035.04 €	1 013.97 €

### PERFORMANCES 2025

(dividendes réinvestis)

Part A	Part P	Part G
+3.26 %	+4.29 %	+3.00 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

### ACTIF NET

352 M€

### ACTIF

358 M€

### TAUX D'OCCUPATION

94,0%

## OBJECTIFS DU FONDS

**Groupama Gan Pierre 1** poursuit deux objectifs centraux :

- 1) Une performance à long terme, mesurée par la revalorisation de la valeur des parts du fonds et par la distribution de dividendes réguliers.
- 2) Un engagement en faveur de la durabilité, à travers les trois piliers ESG suivants :

- **Environnementaux** : contribuer à la transition écologique, d'une part, en réduisant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte de biodiversité et, d'autre part, en améliorant leur résilience à travers leur adaptation aux effets du changement climatique ;
- **Sociaux** : prendre en compte les attentes de la société en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport et à des services de qualité ;
- **Gouvernance** : Impliquer les parties prenantes dans la gouvernance des actifs immobiliers

Tout investissement dans une OPCI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité, de marché, de taux, de durabilité, de variations des revenus distribués, ainsi que de risques liés à la gestion discrétionnaire et aux investissements immobiliers et financiers.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## ACTUALITE DE L'ANNEE ECOULEE

Au cours de l'année 2025, l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** a cédé à une foncière privée un actif de commerce situés à Saint Martin Boulogne.

Cette cession s'inscrit dans la stratégie du label du fonds étant donné que la note ISR de cet actif était inférieure à la note minimale de 40/100. Pour rappel, au 31 décembre 2024, la note de l'actif de Saint-Martin-Boulogne était de 25/100.

En janvier 2025, le contrat de délégation financière avec Groupama Asset Management ainsi que le Prospectus du font ont été modifiés afin de se mettre en conformité avec le référentiel du Label ISR V3. En ce sens, est acté le remplacement de l'OPCVM GROUPAMA EUROPE EQUITIES par un fonds labellisé ISR V3 tel que l'OPCVM géré par le Délégué, GROUPAMA EURO ACTIVE EQUITY.

Au cours de l'année 2025, les résultats des enquêtes de satisfaction des locataires ayant été lancées sur le portefeuille de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1** ont été obtenus en janvier 2025 sur 5 actifs du portefeuille.

Concernant les travaux sur le portefeuille, des travaux importants de remise en état ont été réalisés sur l'actif de Bordeaux, 2 cours du 30 juillet portant notamment sur :

- Remplacement des Huisseries
- Rénovation CVC

Ces travaux qui se poursuivront sur l'année 2026 permettront d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES ENJEUX ESG DE L'IMMOBILIER

Le secteur de l'immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limitation du gaspillage des **ressources naturelles** et la lutte contre la perte de **biodiversité**, ainsi que dans la lutte contre le **changement climatique** (le bâtiment représente environ 40% des émissions de CO2 françaises).

Face à la multiplication des risques liés au changement climatique, à l'élargissement et au durcissement des réglementations en la matière, l'objectif de Groupama Gan REIM est de répondre aux enjeux climatiques et environnementaux et de transformer son activité afin d'atteindre un mode de gestion responsable.

Cette gestion permet en parallèle d'augmenter la valeur des actifs gérés. Dans le cadre de notre système de management environnemental et de la qualité (ISO 9001-14001), les orientations stratégiques en matière d'environnement, intégrées dans la politique Qualité / Environnement de Groupama Gan REIM, reposent sur les objectifs suivants :

- À l'acquisition d'actifs par les FIA :

- Recherche d'actifs disposant de labels énergétiques et/ou de certifications environnementales ; à défaut, engagement dans la démarche de certification « en exploitation »,
- Pour les actifs soumis à la RE 2020 acquis en VEFA, obtention des Analyse du Cycle de Vie (ACV) en phase conception.
  - Pour les actifs gérés par les FIA :
- Pour les actifs éligibles au décret tertiaire acquis sans label ni certification ou pour lesquels les labels et/ou certifications sont échus, recherche de labellisation / certification en phase exploitation,
- Meilleure appréhension de l'empreinte carbone, des consommations énergétiques et des déchets liés à l'activité ; Idem pour les locaux occupés par Groupama Gan REIM,
- Meilleure maîtrise de la relation prestataires au niveau des achats.

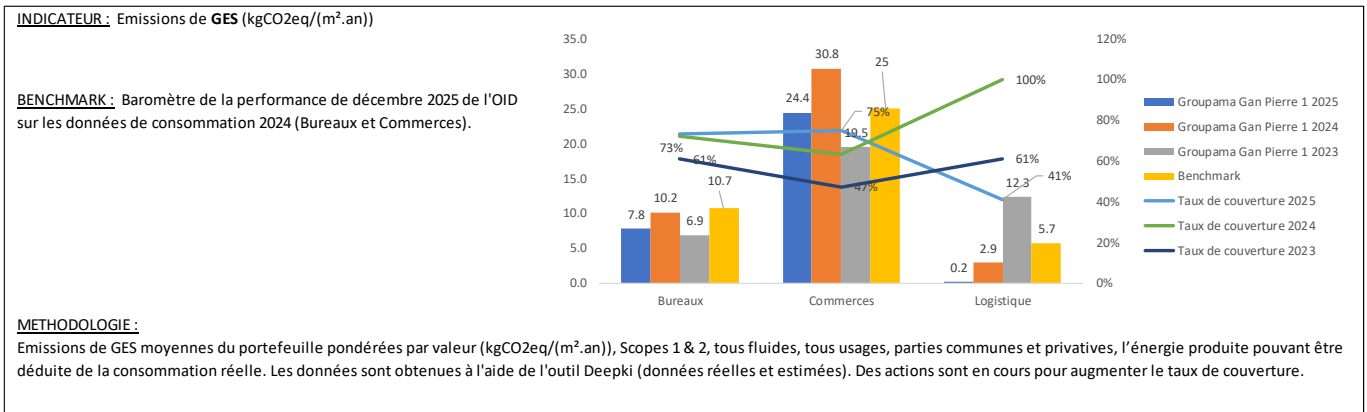
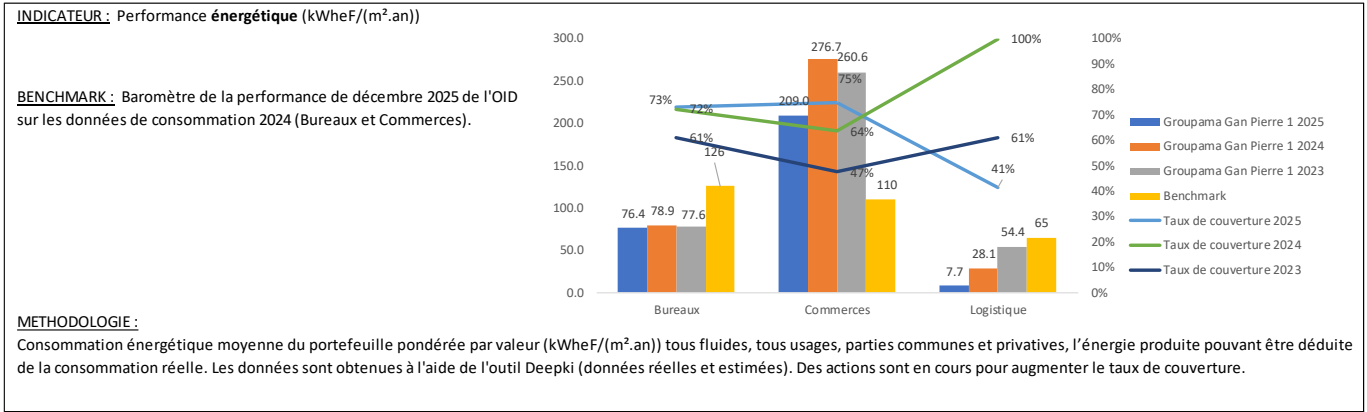
### Focus sur la stratégie d'acquisition des actifs

Groupama Gan REIM s'inscrit dans une démarche environnementale vertueuse en privilégiant les immeubles récents, restructurés ou neufs, acquis notamment en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), avec un cahier des charges environnemental strict : ces immeubles sont soumis aux réglementations environnementales (RT 2012 puis RE 2020, décret tertiaire...) ou bénéficient de normes environnementales (HQE, BBC, BREEAM...) qui participent significativement à la valorisation des immeubles détenus.

Sur Groupama Gan REIM, 80% des actifs de bureaux, 22% des actifs logistiques et 3% des actifs de commerces (en valeur d'expertise) ont fait l'objet d'une labellisation à l'acquisition (HQE, BBC, BREEAM, BEPos...) [source: RAPPORT ESG CLIMAT 2024 de juin 2025 GROUPAMA GAN REIM].

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## PERFORMANCE ESG DU FONDS



La baisse du taux de couverture des actifs Logistiques est en baisse sur 2025 en lien avec l'absence de données sur l'actif de Cambrai (8023), celui-ci représente 37% du portefeuille.

**INDICATEUR :** Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))

**BENCHMARK :** Baromètre de la performance de décembre 2025 de l'OID sur les données de consommation 2024.

Typologie	Groupama Gan Pierre 1 2025	Groupama Gan Pierre 1 2024	Groupama Gan Pierre 1 2023	Taux de couverture 2025	Taux de couverture 2024	Benchmark
Bureaux	0.04	0.12	NC	22%	22%	0.39
Commerces	NC	0.26	2.30	0%	46%	0.63
Logistique	NC	NC	NC	0%	0%	0.13

**METHODOLOGIE :**  
Consommation d'eau moyenne du portefeuille pondérée par valeur (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an)). Les données sont obtenues à l'aide de l'outil Deepki. Des actions sont en cours pour augmenter le taux de couverture.

La perte des données de commerces, s'explique par l'absence de données cette année pour l'actif d'Aix-en-Provence (8014) représentant 9.6% du patrimoine.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

**INDICATEUR :** Biodiversité

**BENCHMARK :** Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur.

**TAUX 2024 :** 13 % des actifs du portefeuille en valeur

A ce stade, deux actifs ont fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité par un écologue ou un spécialiste (inchangé depuis 2024 et contre aucun actif sur 2023). Une ligne de budget afférente pour les actifs les plus pertinents est toujours intégrée aux BP de 2026.

**METHODOLOGIE :**

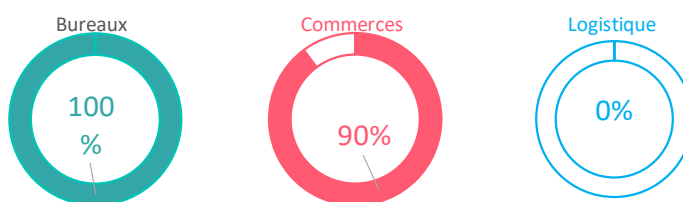
Part des actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité par un écologue ou un spécialiste

Pour 2026, des audits biodiversités ont été validés pour les actifs de Margny-Lès-Compiègne, Strasbourg, Cormontreuil, Toulouse Borderouge, Châtres, Aix en Provence, Toulouse Balma, Cambrai, Bordeaux Mériadec, Mérignac et Villeneuve d'Ascq soit un total de 11 actifs.

**INDICATEUR :** Mobilité douce \*\*

**BENCHMARK :** Breeam in Use (500m)

**TAUX DE COUVERTURE :** 100%

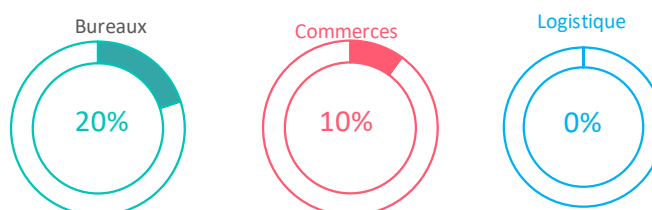


**METHODOLOGIE :**

Part des actifs situées à moins de 500m d'une ligne de transport en commun

**INDICATEUR :** Taux de satisfaction

**BENCHMARK :** Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur. Cependant, nous ciblons un taux de satisfaction de 80%.



**METHODOLOGIE :**

Taux de satisfaction moyen basée en partie sur le bien-être et la santé des occupants (standing, équipements, fonctionnement des installations..)

A ce stade, la campagne d'envoi des enquêtes de satisfaction a été lancée mais certains résultats ne sont pas disponibles. L'objectif étant de couvrir l'ensemble du patrimoine à horizon 3 ans.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

**INDICATEUR :** Contrats de prestataires

**BENCHMARK :** Part médiane interne : 50%

**TAUX 2025 :** 25.2% des actifs du portefeuille en valeur.

La prise d'effet du contrat de Property Management au 1er janvier 2024 intègre les clauses ESG. Les contrats de Maintenance Multitechnique souscrits par le Property manager contiennent la charte environnementale.

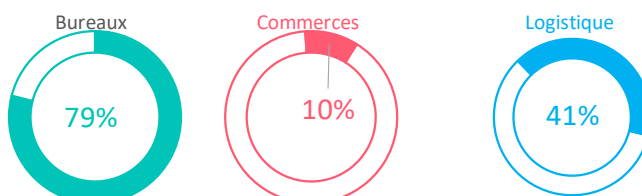
**METHODOLOGIE :**

Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (entretien / maintenance, tri sélectif des déchets et énergie)

**INDICATEUR :** Label et certification \*\*

**BENCHMARK :** Selon une étude de CBRE de 2024, la part des bureaux certifié s'élève à 26%.

**TAUX DE COUVERTURE :** 100%



Les actifs de bureaux et de logistiques étant les plus labélisés puisqu'ils représentent les plus grandes surfaces. L'intérêt d'une recherche de labélisation d'un actif de commerce d'une petite surface étant plus limité pour le fonds.

**METHODOLOGIE :**

Part des actifs immobiliers pondérée en valeur bénéficiant d'une certification de type "généraliste" (BREEAM, LEED, HQE,...)

Les moyens mis en œuvre pour récolter et suivre la performance ESG du fonds sont décrits dans la réponse à la question 2.5 du [code de transparence](#).


\*\* indicateurs de surperformances

- **Infrastructure pour les vélos : 48,9% des actifs de Groupama Gan Pierre 1 disposent d'au moins une infrastructure (même extérieure) sur le site.**
  - Si nous prenons en compte l'ensemble des actifs immobiliers du Groupe Groupama (1 208.89 millions d'euros) alors 41 % des actifs de Groupama Immobilier disposent d'au moins une infrastructure (même extérieure) sur site.
  - Groupama Gan Pierre 1 surperforme donc un benchmark interne composé de l'ensemble des actifs sous mandat Groupama Immobilier pour l'indicateur de présence d'une infrastructure vélo sur site.
- **La certification environnementale des actifs : 54% du portefeuille est couvert par une certification (HQE, BREEAM ou équivalent)**
  - Selon une étude de CBRE de 2024, la part des bureaux certifié s'élève à 26% au sein de l'Europe. (Source : <https://www.cbre.com/insights/reports/is-sustainability-certification-in-real-estate-worth-it-2024>)
  - Si on ne regarde que la partie bureaux, la part d'actifs certifiés s'élève même à 79% pour Groupama Gan Pierre 1.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS

8026
LE PALLADIUM - SAINT-PRIEST



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
27.6	9.9	14.0

**CONSOMMATION D'ENERGIE (kWhEF/m².ans)**  
de l'actif du benchmark  
**60.2 134.0**

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².ans)**  
de l'actif du benchmark  
**3.5 11.0**

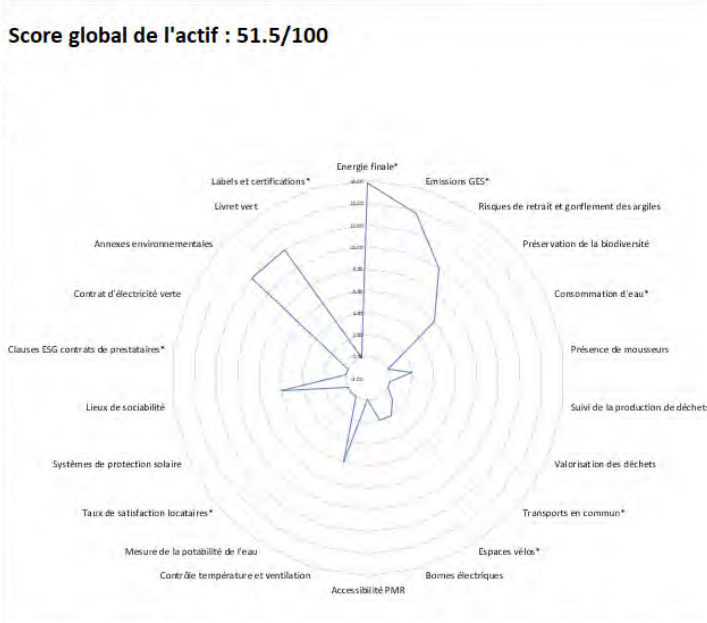
**TRAJECTOIRE CREM**  
dernière année de conformité à la trajectoire  
**2038**

**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	2	1	0
Excellence	2	1	0
Trajectoire	0	0	0
Non Mesuré	1	0	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 51.5/100**



**ADRESSE**  
LE PALLADIUM - ZAC  
BEUQUET  
69800 - Saint-Priest


**TYPLOGIE**  
Bureau

**SURFACE**  
2 376 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
11/03/2022

**VALEUR VENALE HD**  
311222925  
7 140 000.001

8001
MARGNY LES COMPIEGNE



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
23.7	9.9	13.4

**CONSOMMATION D'ENERGIE (kWhEF/m².ans)**  
de l'actif du benchmark  
**78.0 134.0**

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².ans)**  
de l'actif du benchmark  
**4.5 11.0**

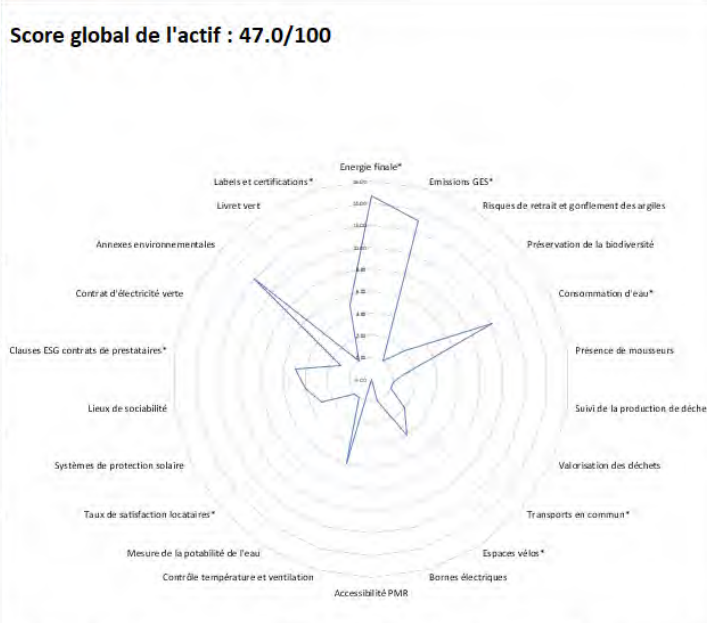
**TRAJECTOIRE CREM**  
dernière année de conformité à la trajectoire  
**2036**

**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	2	1	0
Excellence	0	0	0
Trajectoire	2	0	0
Non Mesuré	0	1	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 47.0/100**



**ADRESSE**  
156 RUE DE BEAUVAIS  
60000 - Margny-lès-  
Compiègne

**TYPLOGIE**  
Bureau


**SURFACE**  
6 010 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
24/07/2015

**VALEUR VENALE HD**  
311222925  
12 250 000.001

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8024 5 C ESPL.CH DE GAULLE-BORDEAUX



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
24.3	8.7	12.8

**CONSOMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m².aa))**  
de l'actif du benchmark  
**20.0 134.0**

Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/(m².aa))**  
de l'actif du benchmark  
**1.2 11.0**

Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant


**TRAJECTOIRE CRREM**  
dernière année de conformité à la trajectoire  
**2044**

Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant

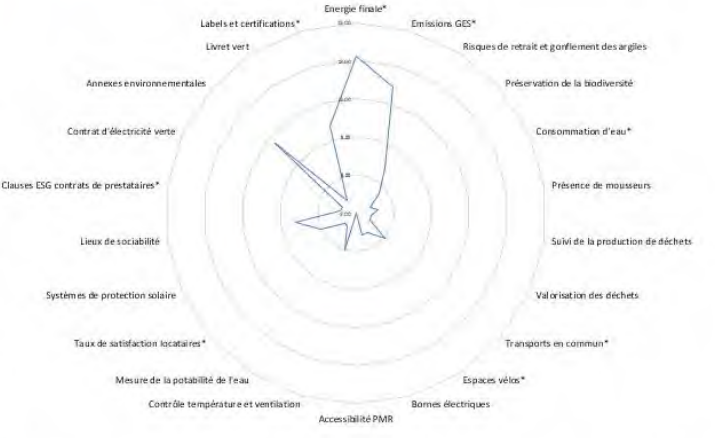
**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	3	1	0
Excellence	0	0	0
Trajectoire	0	0	0
Non évaluer	3	1	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**



**Score global de l'actif : 45.8/100**



**ADRESSE**  
5 C ESPLANADE CH DE GAULLE - Bordeaux


**TYPLOGIE**  
Bureau

**SURFACE**  
6 148 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
27/12/2019

**VALEUR VENALE HD 31/12/2025**  
19 250 000.001

8005 BORDEROUGE



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
27.0	8.7	9.9

**CONSOMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m².aa))**  
de l'actif du benchmark  
**62.2 134.0**

Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/(m².aa))**  
de l'actif du benchmark  
**3.6 11.0**

Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant


**TRAJECTOIRE CRREM**  
dernière année de conformité à la trajectoire  
**2037**

Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant

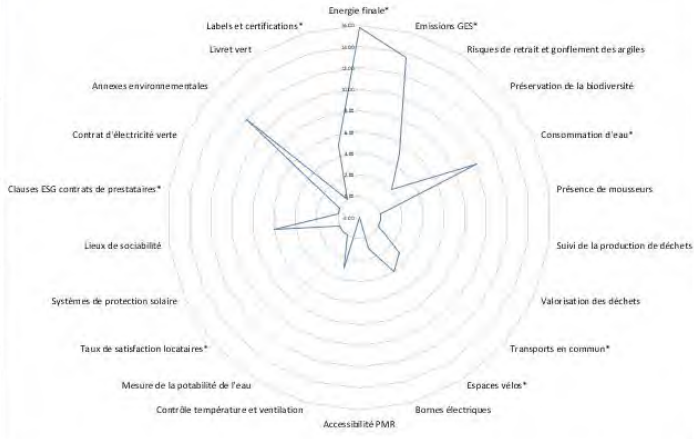
**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	3	1	0
Excellence	1	0	0
Trajectoire	1	0	0
Non évaluer	1	1	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**



**Score global de l'actif : 45.6/100**



**ADRESSE**  
IMPASSE DE BORDEROUGE - Toulouse

**TYPLOGIE**  
Bureau

**SURFACE**  
4 617 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
25/11/2016

**VALEUR VENALE HD 31/12/2025**  
12 400 000.001

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8027 MONTPELLIER EUREKA BASSETERRE



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
18.9	11.0	12.8

**CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m².aa))**

de l'actif	du benchmark
116.0	134.0

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/(m².aa))**

de l'actif	du benchmark
6.7	11.0

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CREM**

dernière année de conformité à la trajectoire  
**2034**

*Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	2	2	0
Essentiels	2	0	0
Tertiaire	0	0	0
Non essentiels	0	2	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**



Score global de l'actif : 42.8/100




ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE	DATE D'ACQUISITION	VALEUR VENALE HD
MONTPELLIER EUREKA BASSETERRE 34000 - Montpellier	Bureau	3 900 m²	08/02/2021	10 270 000.00 €

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS

**8023 CAMBRAI**



**Score global de l'actif : 4.1/100**

**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
1.2	2.9	0.0

**CONSUMATION D'ENERGIE (kWhEET/(m².ans))**

de l'actif du benchmark  
**NC 100.0**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (kgCO2e/(m².ans))**

de l'actif du benchmark  
**NC 8.2**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CREM**

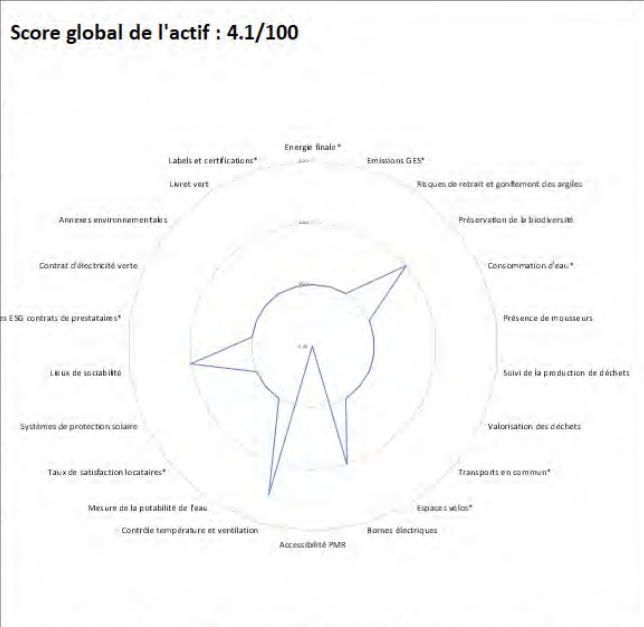
dernière année de conformité à la trajectoire  
**NC**

*Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D' ACTIONS ESG**


	E	S	G
Total	3	1	1
Excellence	0	0	1
Traitement	0	0	0
Non traités	3	1	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**



ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE	DATE D'ACQUISITION	VALEUR VENALE HD
LIEUDIT LA SOLETTE 59554 - Sully-lez-Cambrai	Entrepôt	52 377 m²	30/09/2019	42 810 000.00

**8011 BERGERAC**



**Score global de l'actif : 5.2/100**

**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
4.7	0.6	0.0

**CONSUMATION D'ENERGIE (kWhEET/(m².ans))**

de l'actif du benchmark  
**NC 251.1**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (kgCO2e/(m².ans))**

de l'actif du benchmark  
**NC 35.8**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CREM**

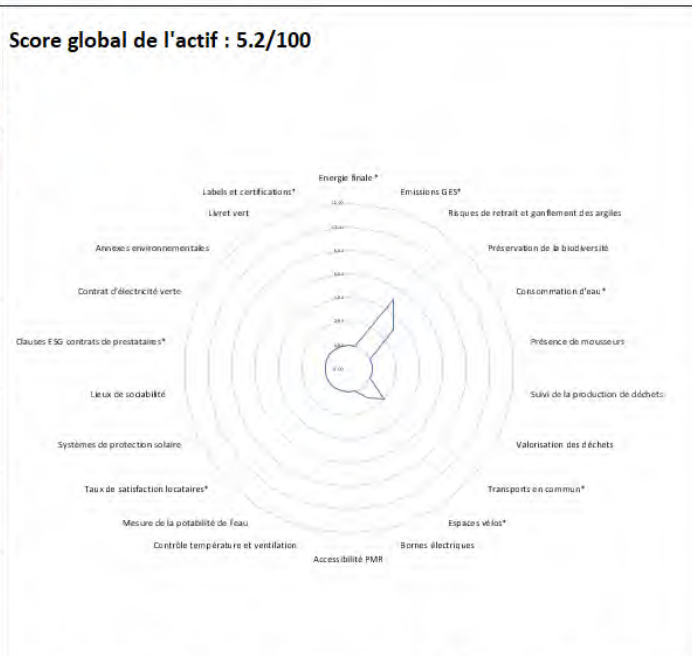
dernière année de conformité à la trajectoire  
**NC**

*Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D' ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	0	1	0
Excellence	0	0	0
Traitement	0	0	0
Non traités	0	1	0


**CERTIFICATIONS ET LABELS**



ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE	DATE D'ACQUISITION	VALEUR VENALE HD
PLACE DU MARCHÉ COURMERS 24109 - Le Livillaire	Commerce Pied d'immeuble	124 m²	30/08/2017	234 000.00

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8008 CC ST SEBASTIEN



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
4.1	2.3	0.0

**CONSUMATION D'ENERGIE (kWhEF/m².an)**

de l'actif du benchmark  
**NC 140.0**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (tCO2e/m².an)**

de l'actif du benchmark  
**NC 13.0**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CREEM**

dernière année de conformité à la trajectoire  
**NC**


*Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D' ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	3	2	1
Excellents	0	0	0
Terminés	0	0	0
Non effectués	3	2	1

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 6.4/100**



**ADRESSE**

PLACE CHARLES III  
54999 - Nancy

**TYPLOGIE**

Commerce

**SURFACE**

184 m²


**DATE D'ACQUISITION**

30/08/2017

**VALEUR VENALE HD**  
31/12/2025

1 700 000.00 |

8019 MONTVILLIERS



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
7.0	1.2	-1.2

**CONSUMATION D'ENERGIE (kWhEF/m².an)**

de l'actif du benchmark  
**NC 140.0**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (tCO2e/m².an)**

de l'actif du benchmark  
**NC 13.0**

*Plus le chiffre est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CREEM**

dernière année de conformité à la trajectoire  
**NC**

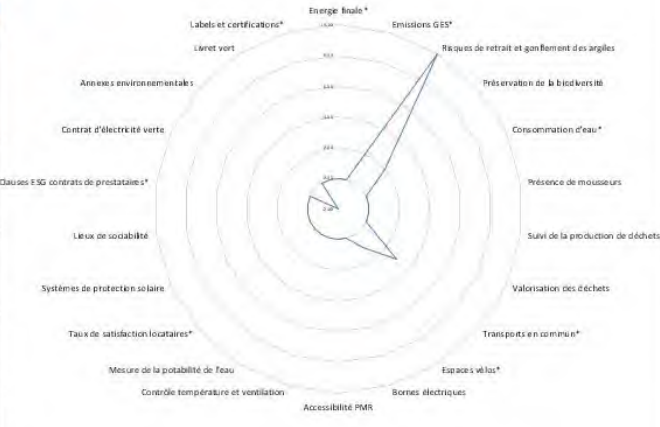
*Plus le chiffre est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D' ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	3	1	2
Excellents	0	0	0
Terminés	0	0	0
Non effectués	3	1	2

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 7.0/100**



**ADRESSE**

2AO DEUX RIVIERES  
74299 - Montvilliers

**TYPLOGIE**

Commerce

**SURFACE**

5 200 m²

**DATE D'ACQUISITION**


11/07/2019

**VALEUR VENALE HD**  
31/12/2025

7 370 000.00 |

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8007
8 SAINT JEAN



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
17	12	64

**CONSUMATION D'ENERGIE [kWh/m²/an]**

de l'actif : **NC**    du benchmark : **251.1**

Passif et des professionnels

**EMISSIONS GES [kgCO<sub>2</sub>e/m²/an]**

de l'actif : **NC**    du benchmark : **35.8**

Passif et des professionnels

**TRAJECTOIRE CBREEM**

dernière année de conformité à la trajectoire : **NC**

Passif et des professionnels


**REALISATIONS DES PLANS D'ACTION ESG**

	A	B	C
Totale	0	0	0
Environnement	0	0	0
Social	0	0	0
Gouvernance	0	0	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

•

**Score global de l'actif : 9.3/100**



**ADRESSE**  
8 RUE SAINT JEAN  
54000 - Nancy

**TYPOLOGIE**  
Commerce Pied d'immeuble

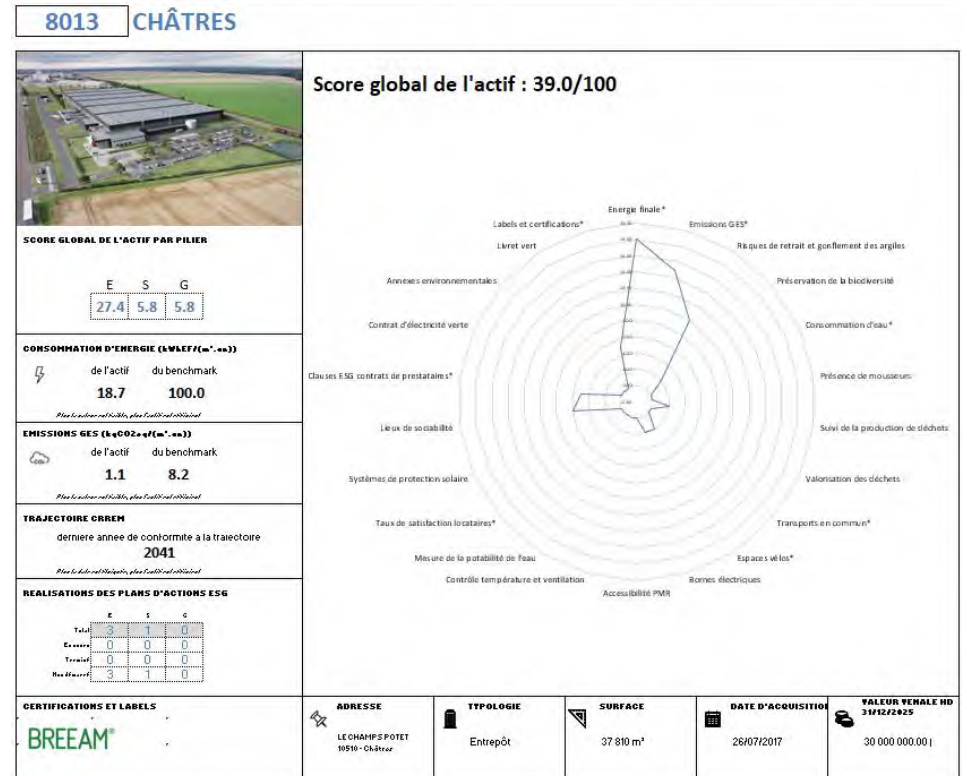
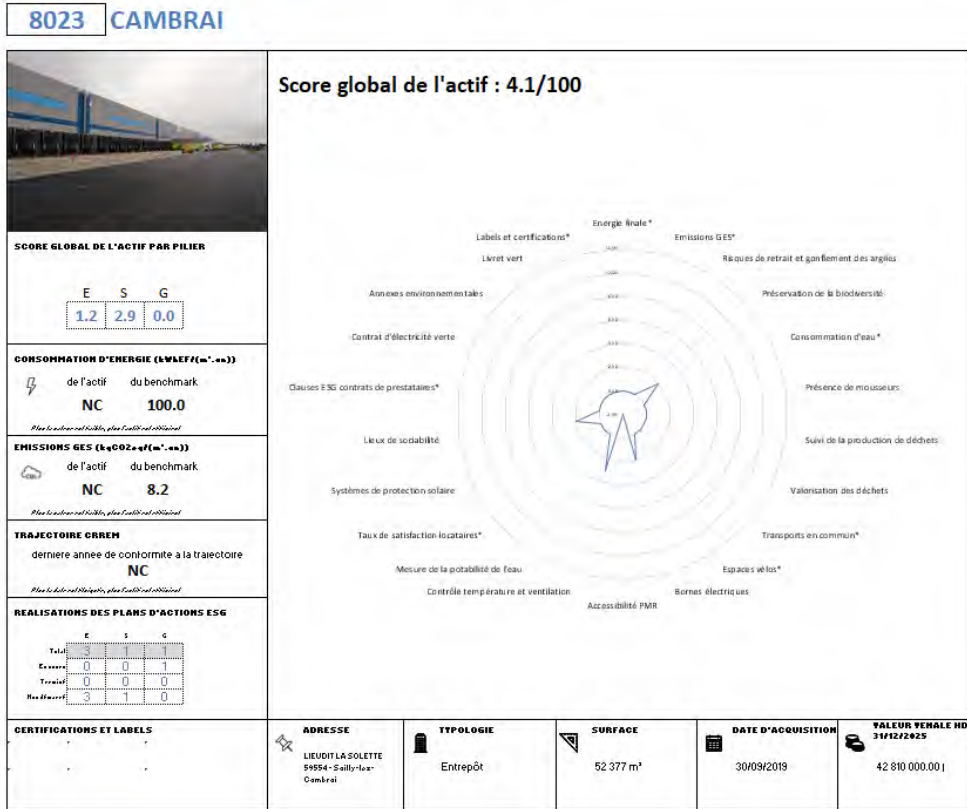
**SURFACE**  
474 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
30/06/2017

**VALEUR VERBALE MD 2012/2025**  
3 150 000,001


# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR



# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8014 AIX-EN-PROVENCE



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
2.3	7.6	14.0

**CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEFP/m².ans)**

de l'actif du benchmark  
323.2 140.0

*Plus le score est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².ans)**

de l'actif du benchmark  
38.6 13.0

*Plus le score est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CRREM**

dernière année de conformité à la trajectoire  
**2023**


*Plus le score est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	0	0	0
En cours	0	0	0
Terminé	0	0	0
Non éligible	0	0	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 23.8/100**



**ADRESSE**  
HOTEL DE CAUMONT  
13100 - Aix-en-Provence


**TYPLOGIE**  
Commerce

**SURFACE**  
2 316 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
28/12/2017

**VALEUR VENALE HD**  
311212025  
22 500 000.00 |

8024 5 C ESPL.CH DE GAULLE-BORDEAUX



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
24.3	8.7	12.8

**CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEFP/m².ans)**

de l'actif du benchmark  
20.0 134.0

*Plus le score est faible, plus l'actif est performant*

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².ans)**

de l'actif du benchmark  
1.2 11.0

*Plus le score est faible, plus l'actif est performant*

**TRAJECTOIRE CRREM**

dernière année de conformité à la trajectoire  
**2044**


*Plus le score est élevé, plus l'actif est performant*

**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	0	0	0
En cours	0	0	0
Terminé	0	0	0
Non éligible	0	0	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 45.8/100**



**ADRESSE**  
5 C ESPLANADE CH DE  
GAULLE  
33000 - Bordeaux

**TYPLOGIE**  
Bureau


**SURFACE**  
6 148 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
27/12/2019

**VALEUR VENALE HD**  
311212025  
19 250 000.00 |

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

8002 STRASBOURG



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
13.5	11.0	12.8

**CONSUMMATION D'ENERGIE (kWh/m².an)**

de l'actif : 129.0 | du benchmark : 134.0

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².an)**

de l'actif : 26.4 | du benchmark : 11.0

**TRAJECTOIRE CREM**

dernière année de conformité à la trajectoire 2023


**REALISATIONS DES PLANS D'ACTIONS ESG**

	E	S	G
Totaux	4	1	0
Excessifs	2	0	0
Trouvés	0	0	0
Non Mesurés	2	1	0

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

BREEM | NFP HOE | Bepos-energie

**Score global de l'actif : 37.3/100**



**ADRESSE**  
1 ALLEE DES ORCADES  
67000 - Strasbourg

**TYPLOGIE**  
Bureau

**SURFACE**  
4 932 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
04/04/2016

**VALEUR VENALE HD 31/12/2025**  
16 500 000.00 €

Les consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs correspondent aux données récoltées sur l'ensemble de l'année 2024 par cohérence par rapport aux années précédentes.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2025

Ville	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2025	Note ESG au 31/12/2024	Note ESG au 31/12/2023	Note ESG cible
Bordeaux Mériadeck	5 c esplanade Ch. De Gaulle 33000 BORDEAUX	Bureaux	46	44	46	59
Compiègne	156 rue de Beauvais 60280 MARGNY-LES-COMPIEGNE	Bureaux	47	54	43	66
Strasbourg	1 allée des Orcades 67100 STRASBOURG	Bureaux	37	39	40	63
Toulouse	ZAC DE BORDEROUGE 31200 TOULOUSE	Bureaux	46	45	39	62
Cormontreuil	Rue Benjamin Peret 51350 CORMONTREUIL	Commerces	31	31	34	52
Balma	2 rue Josph Hubert 31130 BALMA	Bureaux	34	35	32	43
Bordeaux Centre	2 cours du 30 juillet 33000 BORDEAUX	Bureaux	18	23	25	55
St-Martin-Boulogne	25 rue Plaine St-Martin 62280 ST-MARTIN-LES-BOULOGNE	Commerces	cédé	25	25	34
Châtres	Le Champ-Potet 10510 CHATRES	Logistique	39	39	23	47
Villeneuve-d'Ascq	46 rue des Fusillés 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	28	36	22	58
Mérignac	6 AV. Charles LINDBERGH 33700 MERIGNAC	Bureaux	28	20	20	44
Aix-en-Provence	3, rue Joseph Cabassol 13100 AIX-EN-PROVENCE	Commerces	24	20	17	23
Saint-Priest	49 Rue du Dauphiné 69800 SAINT-PRIEST	Bureaux	51	34	16	41
Montpellier	Eco'UpRue de Freyr 34000 MONTPELLIER	Bureaux	43	20	14	44
Nancy Saint-Sébastien	Rue Cyfflé 54000 NANCY	Commerces	6	12	12	20
Cambrai	Lieudit La Solette 59554 SAILLY-LEZ-CAMBRAI	Logistique	4	19	11	36
Belfort	19 Faubourg de France 90000 BELFORT	Commerces	13	10	10	22
Bergerac	Place du marché couvert 24100 BERGERAC	Commerces	5	11	8	14
Paris	51 rue de Passy 75016 PARIS 16	Commerces	13	8	8	30
Montvilliers	Zone Commerciale La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	Commerces	7	8	8	32
Nancy Saint-Jean	8 rue Saint-Jean 54000 NANCY	Commerces	9	9	6	14
La Madeleine	98 avenue de la République 59110 LA MADELEINE	Commerces	12	8	5	15

### NOTE MOYENNE PONDEREE

28

30

23

45

La note du fonds en 2025 est de 28. 5 actifs sont au-dessus de la note seuil de 40/100 (contre 3 en 2024).

La poche « Best in progress » s'élève elle à 25/100 (contre 27/100 en 2024 et 18/100 sur 2023).

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## METHODOLOGIE

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée conformément à la grille ISR, laquelle se trouve annexée au Code de transparence.

La grille a été conçue de telle sorte que les objectifs environnementaux et sociaux du fonds soient atteints, ce pourquoi l'implication des parties prenantes est essentielle.

Pour cette raison et parce que l'enjeu environnemental est prégnant, le critère environnemental possède la pondération la plus forte, c'est-à-dire 48%. Le critère social est pondéré à 25% tandis que la gouvernance compte pour 27% de la note globale.

L'échelle de notation diffère selon l'usage des immeubles : bureaux, commerces ou logistique.

Aucun actif n'est exclu par principe. La note minimale ESG requise pour être éligible au fonds est de 40/100. Si la note ESG minimale n'est pas atteinte, un plan d'action sera formalisé.

Conformément aux exigences du référentiel ISR Immobilier, Groupama Gan REIM a défini une note ESG seuil permettant de ne retenir que des actifs :

- "Best-in-class", c'est à dire dont la note est supérieure à la note ESG seuil et, par conséquent, dont la performance figure parmi les meilleures de l'univers d'investissement ;
- "Best-in-progress", dont la note est inférieure à la note ESG seuil, permettant d'identifier les actifs devant faire l'objet d'un plan d'amélioration afin de respecter les exigences légales et d'afficher des performances supérieures à la moyenne du secteur.

La note ESG seuil globale a été fixée en attribuant un seuil minimal à chacun des 22 critères de la grille ISR, laquelle repose sur trois piliers : environnement, social et gouvernance.

La note ESG seuil globale constitue l'addition de la note ESG minimale de chacun des 22 critères de la grille ISR. Ces notes ont été déterminées, au cas par cas selon les critères, en utilisant les benchmarks, références et sources suivantes :

- Les exigences fixées par la réglementation française (accessibilité PMR, gestion technique du bâtiment, mise en place d'annexes environnementales et de comités verts, mise à disposition de livrets verts, bornes électriques) ;
- Des référentiels sectoriel, en particulier les benchmarks de l'Observatoire de l'immobilier durable (consommation d'énergie, émissions de GES, consommation d'eau) ;
- Des niveaux d'exigence interne (certifications, part de contrats avec les prestataires incluant des clauses ESG, services rendus aux occupants, actions de préservation de la biodiversité sur site, exposition moyenne, faible ou nulle aux risques climatiques, etc.).

Chaque note minimale assure le respect de la réglementation, une performance égale ou supérieure aux référentiels sectoriels ainsi qu'un niveau de qualité défini comme minimal par Groupama Gan REIM.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

Conformément au référentiel ISR, le plan d'action visera, au cours d'une période de trois ans à améliorer significativement, c'est-à-dire de plus de 20 points sur 100, l'évaluation ESG moyenne de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note minimale.

Les actions mises en œuvre seront par nature spécifiques à chaque actif et à chaque critère de la grille ISR. Autrement dit, une action sera associée à chaque actif et à chaque critère. A titre indicatif, les actions déployées pourront consister en :

- La collecte de données, via la réalisation d'audits énergétiques ou la collecte de données ;
- L'amélioration des services rendus aux occupants ;
- L'obtention de certifications ;
- Etc.

Le suivi de la bonne mise en place des actions figurant dans les plans d'amélioration des actifs sera réalisé chaque année.

O P C I

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

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

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre strictement informatif et n'ont aucun caractère contractuel. Elles sont établies à partir de sources considérées comme fiables à la date de leur publication, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité.

Ce document ne constitue ni une recommandation, ni une offre ou une sollicitation d'investissement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, du prospectus et du document d'information clé (DIC) du fonds. Ces documents sont disponibles 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 agréée par l'AMF sous le n°GP-  
14000046 le 15 décembre 2014 SAS au capital de 1  
500 000 euros - RCS Paris 808 252 506  
Siège social : 8 rue Bellini - 75016 Paris