

# Rapport ESG – 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

**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.

## 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

## INDICATEURS CLÉS

Au 31 décembre 2024

### DATE DE CRÉATION

23 avril 2015

### VALEUR LIQUIDATIVE

Part A	Part P	Part G
1 034.18	1 027.40	1 005.30

### PERFORMANCES 2024

(dividendes réinvestis)

Part A	Part P	Part G
+2.55 %	+3.58 %	+2.29 %

### ACTIF NET

389 M€

### ACTIF

395 M€

### TAUX D'OCCUPATION

94,0%

### ENDETTEMENT BANCAIRE

non utilisé

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## ACTUALITE DE L'ANNEE ECOULEE

Au cours de l'année 2024, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 a cédé à une foncière privée un portefeuille de trois actifs de commerces situés respectivement à Arras, Noyon et Reims – Thillois.

Cette cession s'inscrit dans la stratégie du label du fonds étant donné que la note ISR de ces trois actifs était inférieure à la note minimale de 40/100. Pour rappel, au 31 décembre 2023, la note de l'actif de Thillois était de 9/100, celles des actifs de Noyon et de Arras étaient de 8/100.

Le prospectus a été mis à jour afin que le fonds puisse être catégorisé Article 8 (SFDR) en janvier 2024.

Le nouveau mandat de gestion locative et technique signé entre Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier comprenant des clauses ESG a pris effet le 1er janvier 2024.

En 2024, Groupama Immobilier a développé, avec le soutien d'un bureau d'étude expert, une grille d'évaluation de la performance des actifs en faveur de la biodiversité objectivant la situation à date et les éventuelles actions d'amélioration. Deux premiers audits de biodiversités, s'appuyant sur cette grille, ont été réalisés sur les actifs de Aix-en-Provence (Musée) et Saint-Priest (Bureau) et ont permis d'identifier la sensibilité des sites, les enjeux écologiques des sites mais également de proposer des mesures visant à améliorer l'attractivité du site.

Au cours de cette année, les enquêtes de satisfaction des locataires ont été lancées sur le portefeuille de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 pour des résultats attendus avant la fin de l'année 2024 ou en début d'année 2025.

Il est à noter que de nombreux échanges pédagogiques avec les différents locataires ont permis d'augmenter significativement les remontées de données énergétiques au cours de l'année 2024. En effet le taux de couverture étant passé de 58% en 2023 à 79% en 2024 toutes classes d'actif confondues.

# 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 durable.

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.

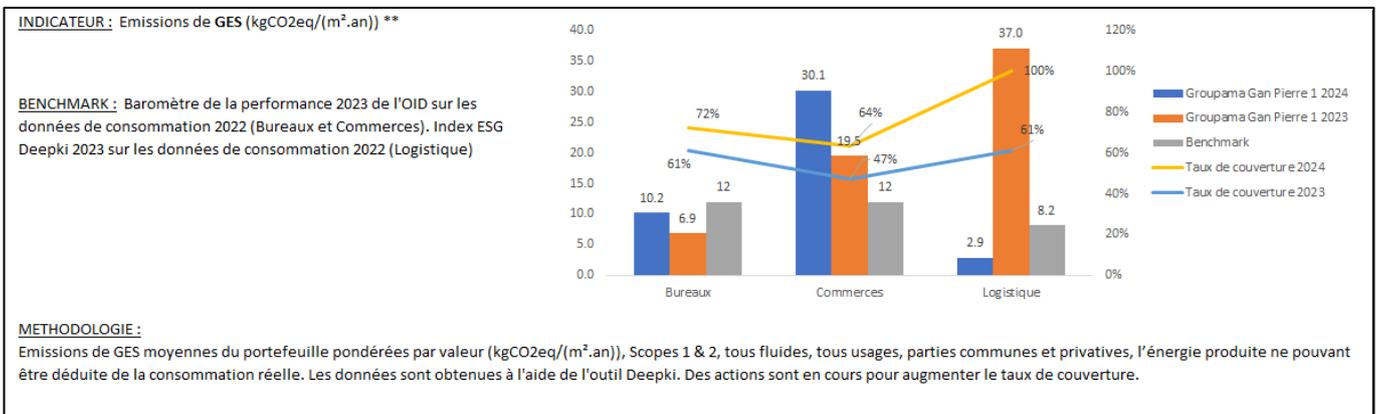
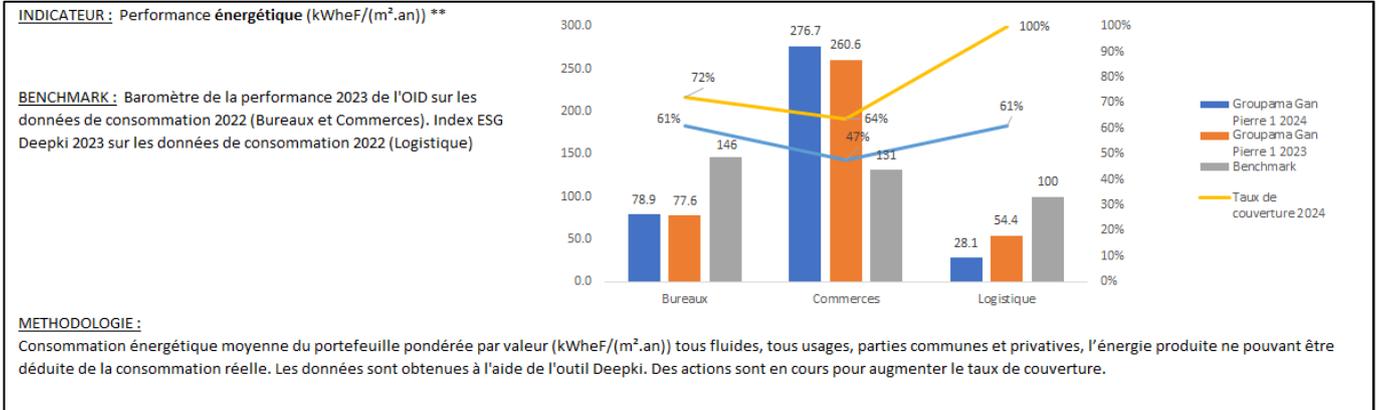
### Focus sur la stratégie d'acquisition des actifs

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.

79% des actifs de bureaux et 40% des actifs logistiques (en valeur d'expertise) ont fait l'objet d'une labellisation à l'acquisition (HQE, BBC, BREEAM, BEPos...).

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## PERFORMANCE ESG DU FONDS



\*\* indicateurs de surperformance du fonds toutes typologies d'actifs confondues :

- Energie finale moyenne de 91.5 kWhE/(m<sup>2</sup>.an) pour un benchmark de l'OID 2022 moyen de 128.6 kWhE/(m<sup>2</sup>.an) [sur 100% des actifs pondérés par typologie] ;
- Emissions GES moyennes de 10.6 KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an pour un benchmark de l'OID 2022 moyen de 10.81 KgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.an [sur 100% des actifs pondérés par typologie].

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

**BENCHMARK :** Baromètre de la performance 2023 de l'OID sur les données de consommation 2022.

Typologie	Groupama Gan Pierre 1		Taux de couverture	Benchmark
	2024	2023		
Bureaux	0.12	NC	22%	0.35
Commerces	0.26	2.30	46%	0.35
Logistique	NC	NC	0%	0.35

**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.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

**INDICATEUR :** Biodiversité

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

**TAUX 2024 :** 12 % 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 (contre aucun actif sur 2023). Une ligne de budget afférente pour les actifs les plus pertinents est toujours intégrée aux BP de 2025.

**METHODOLOGIE :**

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

**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%.

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

**METHODOLOGIE :**

Taux de satisfaction moyen

**INDICATEUR :** Contrats de prestataires

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

**TAUX 2024 :** 7 % 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)

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

**INDICATEUR :** Label et certification

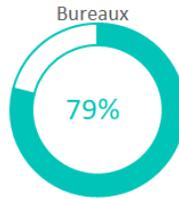
**BENCHMARK :** Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur.

**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](#).

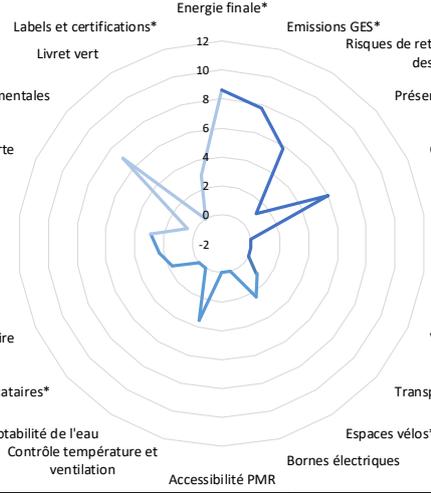
# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS



<b>ADRESSE</b> 156 rue de beauxvais 60000 - Compiègne	<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 5 979 m <sup>2</sup>
<b>DATE D'ACQUISITION</b> 24/07/2015	<b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 12 800 000.00 €	

**NOTES 2024 (sur 100)**

<b>Labels et certifications*</b> Livret vert	<b>Energie finale*</b>	<b>Emissions GES*</b> Risques de retrait et gonflement des argiles
<b>Annexes environnementales</b>		<b>Préservation de la biodiversité</b>
<b>Contrat d'électricité verte</b>		<b>Consommation d'eau*</b>
<b>Clauses ESG contrats de prestataires*</b>		<b>Présence de mousseurs</b>
<b>Lieux de sociabilité</b>		<b>Suivi de la production de déchets</b>
<b>Systèmes de protection solaire</b>		<b>Valorisation des déchets</b>
<b>Taux de satisfaction locataires*</b>	<b>Transports en commun*</b>	<b>Espaces vélos*</b>
<b>Mesure de la potabilité de l'eau</b>	<b>Contrôle température et ventilation</b>	<b>Bornes électriques</b>
<b>Accessibilité PMR</b>		

**PLAN D' ACTIONS :**

- Modernisation des GTB sur 2025 et 2026 permettant de réduire les consommations énergétiques
- Installation de Switchflow en 2025 permettant de maîtriser le débit d'eau et de prendre en charge rapidement les éventuelles fuites

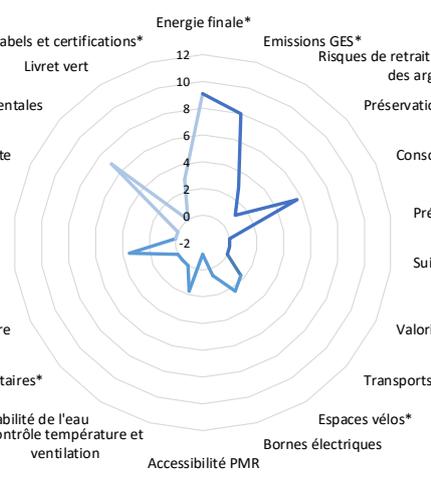
**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S) :**





<b>ADRESSE</b> Impasse de borderouge 31200 - Toulouse	<b>TYPLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 4 808 m <sup>2</sup>
<b>DATE D'ACQUISITION</b> 25/11/2016	<b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 12 450 000.00 €	

**NOTES 2024 (sur 100)**

<b>Labels et certifications*</b> Livret vert	<b>Energie finale*</b>	<b>Emissions GES*</b> Risques de retrait et gonflement des argiles
<b>Annexes environnementales</b>		<b>Préservation de la biodiversité</b>
<b>Contrat d'électricité verte</b>		<b>Consommation d'eau*</b>
<b>Clauses ESG contrats de prestataires*</b>		<b>Présence de mousseurs</b>
<b>Lieux de sociabilité</b>		<b>Suivi de la production de déchets</b>
<b>Systèmes de protection solaire</b>		<b>Valorisation des déchets</b>
<b>Taux de satisfaction locataires*</b>	<b>Transports en commun*</b>	<b>Espaces vélos*</b>
<b>Mesure de la potabilité de l'eau</b>	<b>Contrôle température et ventilation</b>	<b>Bornes électriques</b>
<b>Accessibilité PMR</b>		

**PLAN D' ACTIONS :**

- Réalisation d'une analyse de potabilité de l'eau sur l'actif ;
- Audit d'accessibilité handicapés à réaliser

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S) :**



# GROUPAMA GAN PIERRE 1

	<p><b>ADRESSE</b> 5 c esplanade ch de gaulle 33000 - Bordeaux Mériadeck</p>	<p><b>TYPLOGIE</b> Bureaux</p>	<p><b>SURFACE</b> 6 503 m<sup>2</sup></p>
<p>■ E ■ S ■ G</p> <p><b>SCORE ESG</b></p> <p>22 9 13</p> <p>44 / 100</p>	<p><b>DATE D'ACQUISITION</b> 27/12/2019</p>	<p><b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 19 450 000.00 €</p>	
<p><b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelle 44.4 Benchmark 146.0</p> <p><b>EMISSIONS CARBONE (kgCO<sub>2</sub>e/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelles 3.3 Benchmark 12.0</p> <p><b>CONSUMMATION D'EAU (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelle NC Benchmark 0.4</p>	<p><b>NOTES 2024 (sur 100)</b></p>		
<p><b>PLAN D' ACTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Audit biodiversité à réaliser ;</li> <li>- Mettre en place un livret vert ;</li> </ul>	<p><b>LABEL(S) ET CERTIFICATION(S) :</b></p>		
	<p><b>ADRESSE</b> Le champs potet 10510 - Châtres</p>	<p><b>TYPLOGIE</b> Logistique</p>	<p><b>SURFACE</b> 37 810 m<sup>2</sup></p>
<p>■ E ■ S ■ G</p> <p><b>SCORE ESG</b></p> <p>26 6 10</p> <p>42 / 100</p>	<p><b>DATE D'ACQUISITION</b> 26/07/2017</p>	<p><b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 29 800 000.00 €</p>	
<p><b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelle 18.1 Benchmark 100.0</p> <p><b>EMISSIONS CARBONE (kgCO<sub>2</sub>e/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelles 1.0 Benchmark 8.2</p> <p><b>CONSUMMATION D'EAU (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <p>Réelle NC Benchmark 0.4</p>	<p><b>NOTES 2024 (sur 100)</b></p>		
<p><b>PLAN D' ACTIONS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Audit biodiversité à réaliser en 2025 ;</li> <li>- Etude de potabilité de l'eau D1+ avec mesure de débit à réaliser pour obtenir les consommations énergétiques</li> </ul>	<p><b>LABEL(S) ET CERTIFICATION(S) :</b></p>		

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

	<p><b>ADRESSE</b> Bd de dresde 67100 - Strasbourg</p>	<p><b>TYPLOGIE</b> Bureaux</p>	<p><b>SURFACE</b> 4 828 m<sup>2</sup></p>				
	<p><b>DATE D'ACQUISITION</b> 04/04/2016</p>	<p><b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 15 850 000.00 €</p>					
<p><b>NOTES 2023 (sur 100)</b></p>							
<p>Labels et certifications* Livret vert</p>							
<p>Annexes environnementales</p>							
<p>Contrat d'électricité verte</p>							
<p>Clauses ESG contrats de prestataires*</p>							
<p>Lieux de sociabilité</p>							
<p>Systèmes de protection solaire</p>							
<p>Taux de satisfaction locataires*</p>							
<p>Mesure de la potabilité de l'eau Contrôle température et ventilation</p>							
<p>Accessibilité PMR</p>							
<p>Energie finale* Emissions GES* Risques de retrait et gonflement des argiles Préservation de la biodiversité Consommation d'eau* Présence de mousseurs Suivi de la production de déchets Valorisation des déchets Transports en commun* Espaces vélos* Bornes électriques</p>							
<p>■ E ■ S ■ G <b>SCORES:</b> 14 12 13 <b>39 / 100</b></p>							
<p><b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Réelle</td> <td>Benchmark</td> </tr> <tr> <td>113.4</td> <td>146.0</td> </tr> </table>				Réelle	Benchmark	113.4	146.0
Réelle	Benchmark						
113.4	146.0						
<p><b>EMISSIONS CARBONE (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Réelles</td> <td>Benchmark</td> </tr> <tr> <td>28.2</td> <td>12.0</td> </tr> </table>				Réelles	Benchmark	28.2	12.0
Réelles	Benchmark						
28.2	12.0						
<p><b>CONSUMMATION D'EAU (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Réelle</td> <td>Benchmark</td> </tr> <tr> <td>NC</td> <td>0.4</td> </tr> </table>				Réelle	Benchmark	NC	0.4
Réelle	Benchmark						
NC	0.4						
<p><b>PLAN D'ACTIONS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtenir du locataire la donnée de consommation d'eau 2024 ;</li> <li>- Mettre en place un livret vert pour le nouveau locataire en place ;</li> </ul>			<p><b>LABEL(S) ET CERTIFICATIONS</b></p> 				

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS



**ADRESSE**  
Zac Deux Rivières  
76290 - Montivilliers

**TYPLOGIE**  
Commerces

**SURFACE**  
5 175 m<sup>2</sup>

**DATE D'ACQUISITION**  
11/07/2019

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
7 040 000.00 €

**SCORES**

E S G

■ -1 ■ 7 ■ 2

**8 / 100**

CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle		Benchmark
NC		131.0
EMISSIONS CARBONE (kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelles		Benchmark
NC		12.0
CONSUMMATION D'EAU (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle		Benchmark
NC		0.4

**NOTES 2024 (sur 100)**



**PLAN D' ACTIONS:**

- Obtenir mandat DEEPKI pour faire remonter les données de consommations du locataire
- Réaliser audit d'accessibilité PMR
- Envoyer une enquête de satisfaction au locataire
- Proposer d'insérer une annexe environnementale au bail

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):** Aucun label



**ADRESSE**  
Bd Victor Bash  
59110 - La Madeleine

**TYPLOGIE**  
Commerces

**SURFACE**  
1031 m<sup>2</sup>

**DATE D'ACQUISITION**  
11/07/2019

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
3 350 000.00 €

**SCORES**

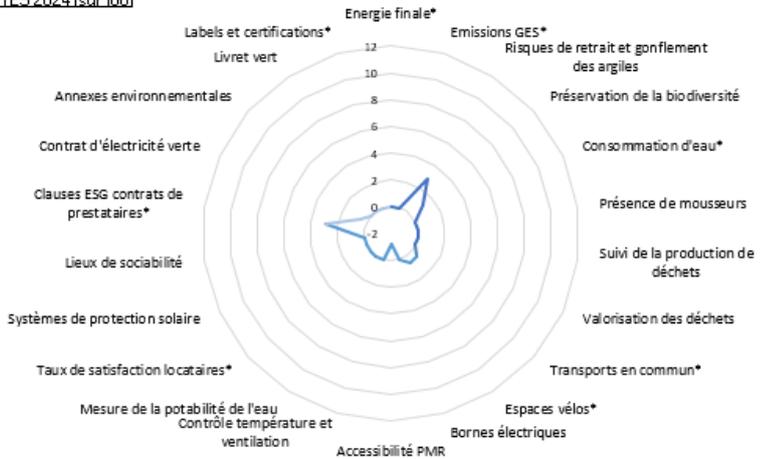
E S G

■ 4 ■ 0 ■ 3

**8 / 100**

CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle		Benchmark
NC		131.0
EMISSIONS CARBONE (kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelles		Benchmark
NC		12.0
CONSUMMATION D'EAU (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle		Benchmark
NC		0.4

**NOTES 2024 (sur 100)**



**PLAN D' ACTIONS:**

- Obtenir mandat DEEPKI pour faire remonter les données de consommations des locataires;
- Réaliser audit d'accessibilité PMR;
- Envoyer une enquête de satisfaction aux locataires;

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):** Aucun label

# GROUPAMA GAN PIERRE 1



**ADRESSE**  
51 Rue de Passy  
75016 - Paris

**TYPLOGIE**  
Commerces

**SURFACE**  
86 m<sup>2</sup>

**DATE D'ACQUISITION**  
13/04/2016

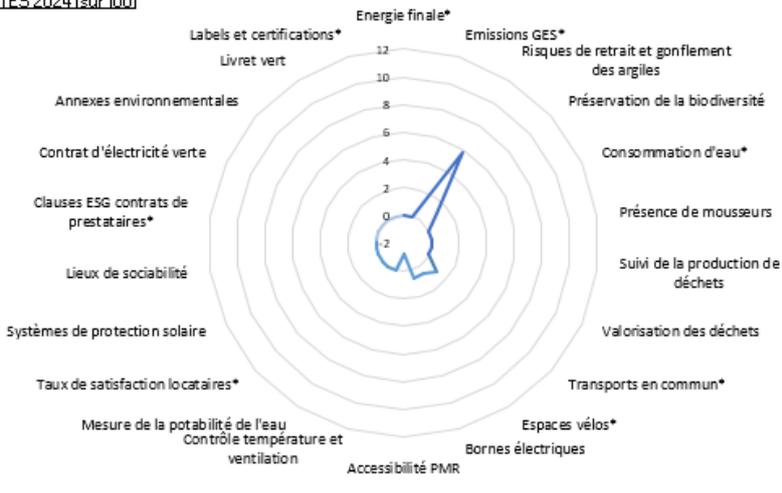
**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
2 400 000.001

**SCOREES:**

E	S	G	SCOREES
7	1		8 / 100

<b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelle  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">131.0</span>	
<b>EMISSIONS CARBONE (kgCO2eq/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelles  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">12.0</span>	
<b>CONSUMMATION D'EAU (m3/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelle  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">0.4</span>	

**NOTES 2024 (sur 100)**



**PLAN D'ACTIONS:** - Obtenir mandat DEEPI pour faire remonter les données de consommations du locataire

- Réaliser audit d'accessibilité PMR
- Envoyer une enquête de satisfaction au locataire
- Réaliser une étude de potabilité de l'eau

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**

Aucun label



**ADRESSE**  
8 Rue Saint-Jean  
54000 - Nancy Saint-Jean

**TYPLOGIE**  
Commerces

**SURFACE**  
475 m<sup>2</sup>

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

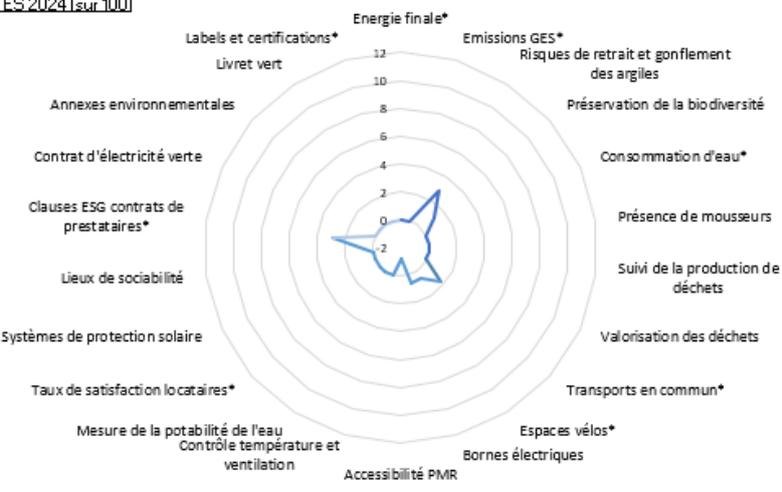
**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
3 150 000.001

**SCOREES:**

E	S	G	SCOREES
4	2	3	9 / 100

<b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelle  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">131.0</span>	
<b>EMISSIONS CARBONE (kgCO2eq/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelles  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">12.0</span>	
<b>CONSUMMATION D'EAU (m3/(m<sup>2</sup>.an))</b>	
Réelle  Benchmark	
NC <span style="margin-left: 100px;">0.4</span>	

**NOTES 2024 (sur 100)**



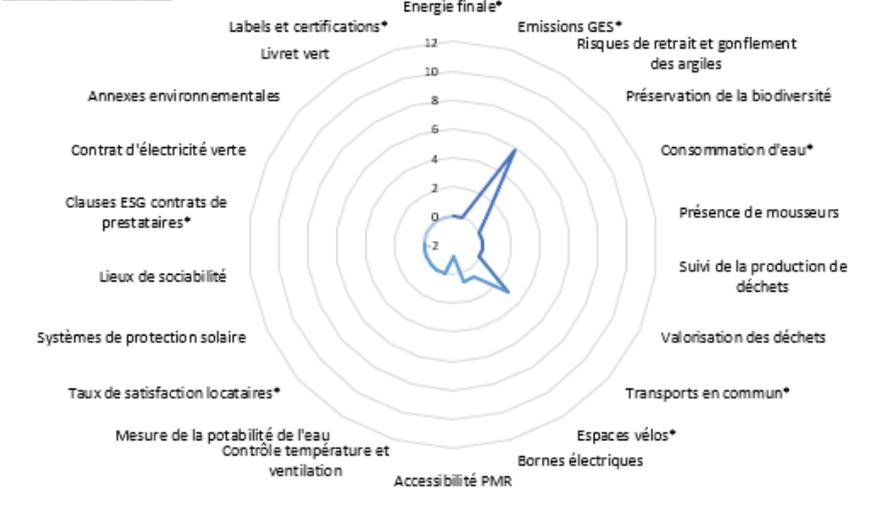
**PLAN D'ACTIONS:** - Obtenir les données consommations énergétiques du locataire suite à la signature du mandat Deepki;

- Réaliser audit d'accessibilité PMR
- Envoyer une enquête de satisfaction au locataire

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**

Aucun label

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

	<b>ADRESSE</b> 19 Faubourg de France 90000 - Belfort	<b>TYPLOGIE</b> Commerces	<b>SURFACE</b> 247 m <sup>2</sup>
	<b>DATE D'ACQUISITION</b> 30/06/2017	<b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 1030 000.00 €	
<b>NOTES 2024 (sur 100)</b>			
			
<b>SCORE ESG</b> E: 7   S: 3   G: 0 <b>10 / 100</b>		<b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelle: NC   Benchmark: 131.0	
<b>EMISSIONS CARBONE (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelles: NC   Benchmark: 12.0		<b>CONSUMMATION D'EAU (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelle: NC   Benchmark: 0.4	
<b>PLAN D'ACTIONS:</b> - Le local étant vacant : obtenir un mandat Deepki avec un éventuel nouveau locataire pour obtenir les données de consommation énergétique		<b>LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):</b> Aucun label	

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## LES 5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS EN VALEUR



**SCORE ESG**

E: 18 | S: 2 | G: 0

**19 / 100**

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

Réelle: 34.9 | Benchmark: 100.0

**EMISSIONS CARBONE (kgCO2eq/(m².an))**

Réelles: 4.3 | Benchmark: 8.2

**CONSUMMATION D'EAU (m3/(m².an))**

Réelle: NC | Benchmark: 0.4

**ADRESSE**  
Lieu dit la solette  
59554 - Cambrai

**TYPLOGIE**  
Logistique

**SURFACE**  
52 377 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
30/03/2019

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
44 000 000.001

**NOTES 2024 (sur 100)**



**PLAN D'ACTIONS:**

- Réalisation d'un audit énergétique flash ;
- Proposer au locataire l'aménagement d'espaces verts extérieurs végétalisés ou autres services ;

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**  
Aucun label



**SCORE ESG**

E: 26 | S: 7 | G: 6

**39 / 100**

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

Réelle: 18.1 | Benchmark: 100.0

**EMISSIONS CARBONE (kgCO2eq/(m².an))**

Réelles: 1.0 | Benchmark: 8.2

**CONSUMMATION D'EAU (m3/(m².an))**

Réelle: NC | Benchmark: 0.4

**ADRESSE**  
Le champs potet  
10510 - Châtres

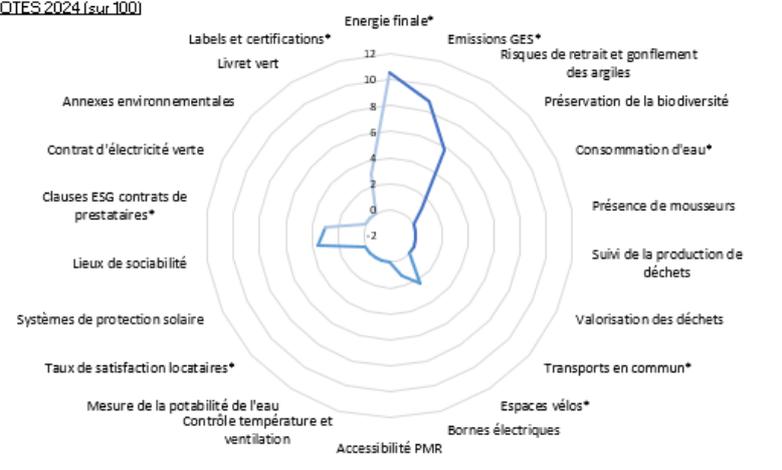
**TYPLOGIE**  
Logistique

**SURFACE**  
37 810 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
26/07/2017

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
29 800 000.001

**NOTES 2024 (sur 100)**



**PLAN D'ACTIONS:**

- Audit biodiversité à réaliser en 2025 ;
- Etude de potabilité de l'eau D1+ avec mesure de débit à réaliser pour obtenir les consommations énergétiques

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**  
**BREEAM®**

# GROUPAMA GAN PIERRE 1



**ADRESSE**  
Hotel de caumont  
13100 - Aix-en-Provence

**TYPLOGIE**  
Commerces

**SURFACE**  
2 316 m<sup>2</sup>

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

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
22 800 000.00 €

**SCORES**

E S G

6 8 7

20 / 100

CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle	⚡	Benchmark
330.4		131.0
EMISSIONS CARBONE (kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelles	☁️	Benchmark
39.1		12.0
CONSUMMATION D'EAU (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle	🚰	Benchmark
0.3		0.4

**NOTES 2024 (sur 100)**

**PLAN D'ACTIONS:**

- Réalisation d'une étude de faisabilité de remplacement de la chaudière GAZ par une système de chauffage performant énergétiquement ;

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**

Aucun label



**ADRESSE**  
5 c esplanade ch de gaulle  
33000 - Bordeaux Mériadeck

**TYPLOGIE**  
Bureaux

**SURFACE**  
6 503 m<sup>2</sup>

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

**VALEUR VENALE (31/12/2024)**  
19 450 000.00 €

**SCORES**

E S G

22 9 13

44 / 100

CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle	⚡	Benchmark
44.4		146.0
EMISSIONS CARBONE (kgCO <sub>2</sub> eq/(m <sup>2</sup> .an))		
Réelles	☁️	Benchmark
3.3		12.0
CONSUMMATION D'EAU (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> .an))		
Réelle	🚰	Benchmark
NC		0.4

**NOTES 2024 (sur 100)**

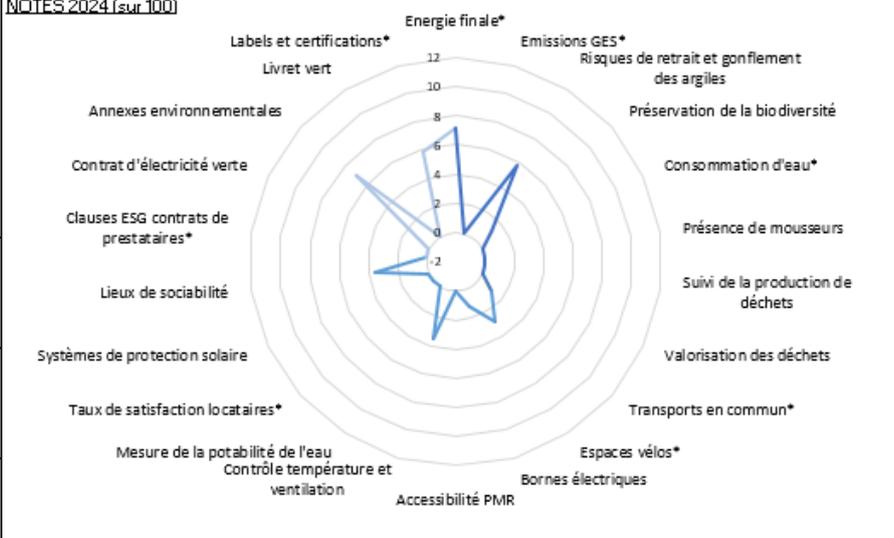
**PLAN D'ACTIONS:**

- Audit biodiversité à réaliser ;
- Mettre en place un livret vert ;

**LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):**



# GROUPAMA GAN PIERRE 1

	<b>ADRESSE</b> Bd de dresde 67100 - Strasbourg	<b>TPOLOGIE</b> Bureaux	<b>SURFACE</b> 4 828 m <sup>2</sup>
	<b>DATE D'ACQUISITION</b> 04/04/2016	<b>VALEUR VENALE (31/12/2024)</b> 15 850 000.00 €	
<b>NOTES 2024 (sur 100)</b>			
			
<b>SCORES</b> E 14   S 12   G 13   <b>39 / 100</b>			
<b>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelle 113.4   Benchmark 146.0			
<b>EMISSIONS CARBONE (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelles 28.2   Benchmark 12.0			
<b>CONSUMMATION D'EAU (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))</b> Réelle NC   Benchmark 0.4			
<b>PLAN D'ACTIONS:</b> - Obtenir du locataire la donnée de consommation d'eau 2024 ; - Mettre en place un livret vert pour le nouveau locataire en place ;		<b>LABEL(S) ET CERTIFICATION(S):</b> 	

Les consommations énergétiques pour l'ensemble des actifs correspondent aux données récoltées sur l'ensemble de l'année 2023.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2024

Ville	Adresse	Typologie	Note ESG au 31/12/2024	Note ESG au 31/12/2023	Note ESG cible
Bordeaux Mériadeck	5 esplanade Ch. De Gaulle 33000 BORDEAUX	Bureaux	44	46	59
Compiègne	156 rue de Beauvais 60280 MARGNY-LES- COMPIEGNE	Bureaux	54	43	66
Strasbourg	1 allée des Orcades 67000 STRASBOURG	Bureaux	39	40	63
Toulouse	ZAC DE BORDEROUGE 31200 TOULOUSE	Bureaux	45	39	62
Cormontreuil	Rue Benjamin Peret 51350 CORMONTREUIL	Commerces	31	34	52
Balma	2 rue Josph Hubert 31130 BALMA	Bureaux	35	32	43
Bordeaux Centre	2 cours du 30 juillet 33000 BORDEAUX	Bureaux	23	25	55
St-Martin- Boulogne	25 rue Plaine St-Martin 62280 ST-MARTIN-LES- BOULOGNE	Commerces	25	25	34
Châtres	Le Champ-Pôtet 10510 CHATRES	Logistique	39	23	47
Villeneuve- d'Ascq	46 rue des Fusillés 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	36	22	58
Mérignac	6 AV. Charles LINDBERGH 33700 MERIGNAC	Bureaux	20	20	44
Aix-en- Provence	3, rue Josph Cabassol 13100 AIX-EN-PROVENCE	Commerces	20	17	23
Saint-Priest	49 Rue du Dauphiné 69800 SAINT-PRIEST	Bureaux	34	16	41
Montpellier	Eco'UpRue de Freyr 34000 MONTPELLIER	Bureaux	20	14	44
Nancy Saint- Sébastien	Rue Cyfflé 54000 NANCY	Commerces	12	12	20
Cambrai	Avenue de la Solette 59554 SAILLY-LEZ-CAMBRAI	Logistique	19	11	36
Belfort	19 Faubourg de France 90000 BELFORT	Commerces	10	10	22
Bergerac	Place du marché couvert 24100 BERGERAC	Commerces	11	8	14
Paris	51 rue de Passy 75016 PARIS 16	Commerces	8	8	30
Montivilliers	Zone Commerciale La Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	Commerces	8	8	32
Nancy Saint- Jean	8 rue Saint-Jean 54000 NANCY	Commerces	9	6	14
La Madeleine	98 avenue de la République 59110 LA MADELEINE	Commerces	8	5	15

NOTE MOYENNE PONDEREE

30

23

45

La note du fonds en 2024 est de 30. 3 actifs sont au-dessus de la note seuil de 40/100.

# 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.

# GROUPAMA GAN PIERRE 1

---

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

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Groupama Gan REIM décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources que nous considérons fiables au moment de leur publication, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas 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,  
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 Nanterre  
808 252 506 Siège social : 136 rue des Trois  
Fontanot - 92000 Nanterre