

GROUPAMA GAN REIM

RAPPORT ESG CLIMAT 2023

ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

JUIN 2024



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

Périmètre

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), la société de gestion Groupama Gan REIM publie des informations relatives à sa stratégie, sa démarche et ses méthodologies déployées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

Entité : **Groupama Gan REIM**

Fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion :
SCPI AFFINITES PIERRE (547 M€ au 31/12/2023)



Sommaire

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	4
1. Présentation de Groupama Gan REIM	4
2. Principes directeurs de la stratégie ESG	7
3. Communication autour de la politique d'investissement durable	12
4. La participation aux travaux de place	12
B. Moyens internes déployés par l'entité	14
1. Moyens humains et organisationnels	14
2. Moyens techniques et financiers	15
3. Actions de renforcement des capacités internes	18
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité.....	20
1. La gouvernance ESG-Climat au sein de Groupama Gan REIM	20
2. Politique de rémunération	22
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre.....	24
1. Politique d'engagement	24
2. Politiques d'engagement actionnarial et de vote.....	25
E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles	27
1. Éligibilité et alignement des activités de Groupama Gan REIM à la taxinomie européenne.....	27
2. Part des énergies fossiles dans le portefeuille financier confié à Groupama Asset Management	30
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et la stratégie nationale bas carbone	33
1. Engagements climatiques	33
2. Suivi de la performance environnementale des investissements.....	34
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs long terme liés à la biodiversité .	37
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité.....	41
1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG liés à la prise en compte des critères ESG	41
2. Description des principaux risques en matière ESG	42
3. Plan d'actions visant à réduire l'exposition aux principaux risques ESG	45
4. Non-prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité.....	48
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR).....	49

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

1. Présentation de Groupama Gan REIM

Groupama Gan REIM, filiale de Groupama Immobilier (60%) et de Groupama Gan Vie (40%), est une société de gestion de portefeuille de fonds d'investissement alternatif (FIA), au sens de la directive n°2011/61/UE (directive AIFM), agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 15 décembre 2014. Elle structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier, pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

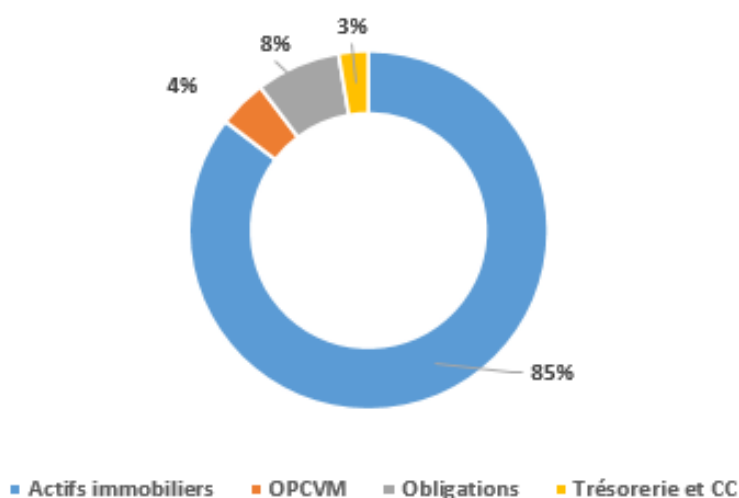
Au 31 décembre 2023, Groupama Gan REIM gère 5 FIA :

- Un OPCI grand public : Groupama Gan Pierre 1, commercialisé principalement via les contrats d'assurance vie conçus, souscrits et gérés par la société d'assurance Groupama Gan Vie
- Une SCPI : Affinités Pierre, dont les parts sont distribuées directement par l'intermédiaire des réseaux du Groupe Groupama et des réseaux tiers
- Un OPPCI dédié aux actifs de commerce : Groupama Gan Retail
- Un OPPCI dédié aux actifs logistiques : Groupama Gan Logistics
- Un Groupement Forestier : Fordev

Par ailleurs, une deuxième SCPI, dénommée Attrait Pierre, a été créée et agréée par l'AMF fin avril 2024. Elle a vocation également à être distribuée par l'intermédiaire des réseaux du Groupe Groupama et des réseaux tiers.

Les encours nets sous gestion des FIA représentent 1.294 M€ au 31 décembre 2023, dont 1.105 M€ d'actifs immobiliers, et se ventilent comme suit :

Structure des actifs de la SGP au 31/12/2023



Concernant la SCPI Affinités Pierre, dont les encours nets sous gestion s'élèvent à 547 M€ au 31 décembre 2023, les actifs immobiliers représentent 95% des encours et la trésorerie 5%.

Aux termes de divers mandats, Groupama Gan REIM, pour le compte des différents FIA, est **susceptible d'externaliser** (auprès de Groupama Immobilier ou de sociétés hors Groupe) :

- La **gestion locative et technique des actifs immobiliers** des FIA, ainsi que des missions de conseil (missions de « Property Management ») ;
- La **gestion opérationnelle technique de l'actif forestier** détenu par le Groupement Forestier (coordination du suivi, du marquage et de la vente de bois, des locations en cas de baux de chasse, etc...) ;
- L'assistance dans l'acquisition d'un bien ou l'assistance commerciale dans la recherche, l'étude et l'évaluation de biens (missions d'« **Investment Management** »).

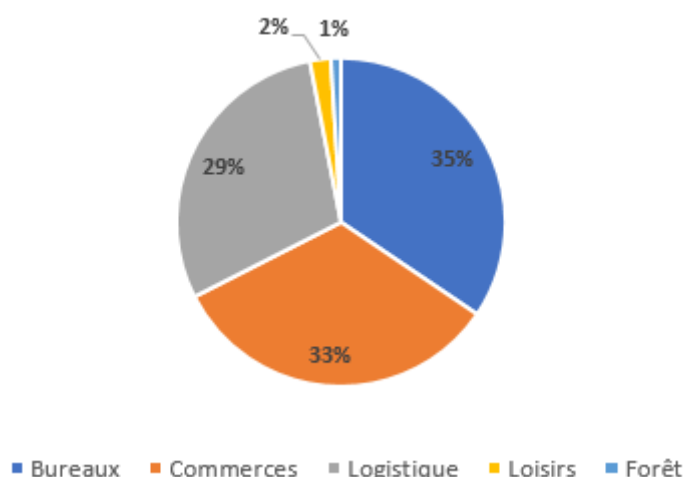
Par ailleurs, Groupama Gan REIM a délégué la **gestion financière d'une poche d'un OPCV** à Groupama Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

Groupama Immobilier et Groupama Asset Management sont deux partenaires engagés dans la démarche RSE et la Finance Durable.

Tous les OPCVM de trésorerie et les OPCVM actions gérés par Groupama Asset Management dans lesquels Groupama Gan REIM a investi promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales conformément à l'**article 8 du règlement SFDR** et sont **labellisés ISR**.

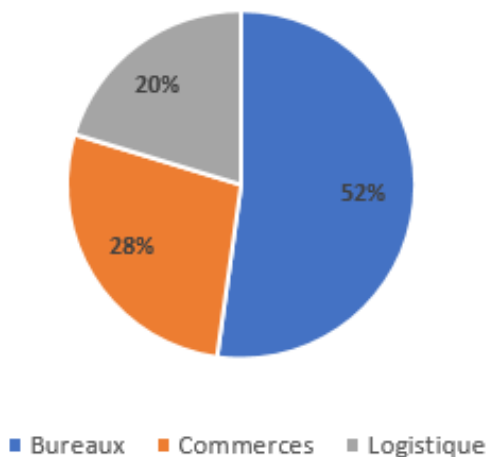
Actifs immobiliers et forestiers gérés

Répartition des encours de la SGP au 31/12/2023



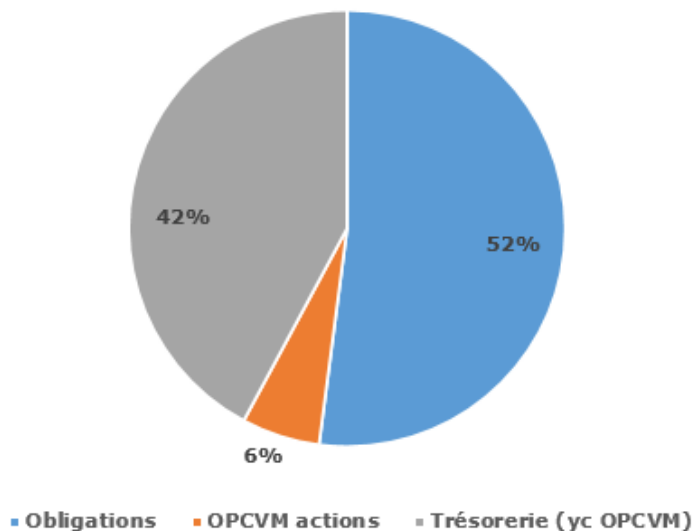
Les actifs immobiliers se répartissent équitablement sur l'ensemble du territoire français, auxquels s'ajoutent, pour la SCPI Affinités Pierre, un actif situé en Belgique et deux actifs situés en Hongrie.

Répartition des encours de la SCPI au 31/12/2023



Actifs financiers

Ventilation des actifs financiers au 31/12/2023



La SCPI Affinités Pierre, quant à elle, place uniquement et temporairement la trésorerie disponible dans des produits liquides de type « Comptes à Terme » (cela représente 1% de l’encours de la SCPI au 31 décembre 2023).

2. Principes directeurs de la stratégie ESG

2.1. Approche fondée sur la Charte d'investissement durable du Groupe

En 2022, une Charte d'investissement durable a été formalisée et adoptée par l'ensemble des entités du Groupe. Celle-ci a permis de définir des règles claires et harmonisées à la hauteur des ambitions du Groupe.

A ce jour, cette Charte est plus particulièrement axée sur la gestion des enjeux climatiques et repose sur quatre leviers qui se déclinent différemment selon les classes d'actifs ou les spécificités de certaines entités :

- Une **gestion intégrant pleinement les critères ESG** à travers la notation ESG des actifs cotés, l'analyse ESG des OPC investis avec une due diligence ESG et une approche spécifique pour les actifs immobiliers et les forêts.
- Des **politiques permettant de limiter l'exposition aux risques de durabilité** et éliminer les investissements les plus néfastes : Grands Risques ESG, politique sectorielle relative aux énergies fossiles, exclusions des secteurs du tabac et des armes controversées.
- **L'engagement pour accompagner les entreprises**, dans lesquelles Groupama est investi, à accélérer leurs transitions, notamment environnementale.
- L'identification des besoins d'investissement afin de **financer des activités ayant une incidence positive** en matière environnementale ou sociale.

2.2. Intégration ESG dans la gestion immobilière

Le secteur immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limitation du gaspillage des ressources naturelles, la lutte contre la perte de biodiversité, ainsi que dans l'atténuation du dérèglement climatique engendré par l'augmentation massive et continue des émissions carbone dans le monde (le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et il génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) français)¹.

Groupama Gan REIM est pleinement engagé à répondre aux enjeux climatiques et environnementaux et à transformer son activité afin d'atteindre un mode de gestion durable et prendre en compte les risques liés au changement climatique.

Groupama Gan REIM a donc intégré les critères extra-financiers (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au cœur de la stratégie d'investissement de ses fonds sous gestion, en cohérence avec l'Accord de Paris signé en 2015 et toutes les régulations qui ont émergé depuis 2019 en France et en Europe (Décret tertiaire, Label ISR, SFDR, taxinomie etc..).

Fondamentalement, la stratégie de Groupama Gan REIM repose sur la conviction qu'une meilleure intégration des enjeux extra-financiers contribue à une meilleure valorisation des investissements réalisés, améliore l'équilibre charges/loyers en faveur du bailleur et, in fine, apporte des bénéfices aux porteurs de parts/investisseurs.

¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>

Dans le cadre de son 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 :

A l'acquisition d'actifs par les FIA :

- Recherche d'actifs disposant préférentiellement de certifications environnementales et/ou de labels énergétiques/environnementaux lorsque leur typologie s'y prête (immeuble de bureaux, plateforme logistique par exemple) ; à défaut, engagement dans la démarche de certification en exploitation, là encore lorsque leur typologie s'y prête (les fonds de commerce en pied d'immeuble, par exemple, au regard de leur petite surface et des conditions d'usage spécifiques ne peuvent de facto prétendre à une 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 certification ou pour lesquels les certifications sont échues, recherche d'une certification en phase exploitation ;
- Meilleure appréhension de l'empreinte carbone, des consommations énergétiques et des déchets liés à l'activité ; Idem pour les locaux d'exploitation occupés par Groupama Gan REIM ;
- Meilleure maîtrise de la relation prestataires au niveau des achats.

Chacun de ces objectifs donne lieu à un indicateur, calculé annuellement :

- Taux de certification ou de labellisation environnementale/énergétique des actifs acquis éligibles au décret tertiaire ;
- Taux des ACV en phase conception obtenues pour les actifs acquis en VEFA et soumis à la RE2020 (non applicable à ce stade) ;
- Taux de certification ou de labellisation environnementale/énergétique en phase exploitation des actifs éligibles au décret tertiaire (cible 2024) ;
- Evaluation des émissions de CO2 (patrimoine géré et société de gestion) ;
- Consommation d'énergie en kWhEF/m2 par classe d'actifs ;
- Taux de prestataires ayant une certification environnementale ou une démarche équivalente engagée.

Le taux de couverture de chacun de ces indicateurs sur les actifs des fonds sous gestion fait partie intégrante du plan d'amélioration continue piloté par de Groupama Gan REIM.

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 strict sur les enjeux extra-financiers sous-tendu notamment par des certifications et/ou des labels environnementaux participant significativement à la valorisation des immeubles détenus.

67% des actifs de bureaux et 15% des actifs logistiques (en valeur d'expertise) ont obtenu une certification environnementale et/ou un label énergétique/environnemental en version construction ou exploitation dès la phase d'acquisition. La SCPI Affinités Pierre présente un taux de label/certification en phase de construction/ rénovation de 57% (en valeur).

- La **certification HQE** (Haute Qualité Environnementale) est une certification environnementale française à destination des bâtiments tertiaires (bureaux, commerces) neufs ou en rénovation. Les bâtiments certifiés HQE sont tenus de garantir un juste équilibre entre performance énergétique et économique, maîtrise de l'impact environnemental et qualité de vie pour leurs occupants.
- La certification britannique **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est un autre système de certification d'évaluation de l'impact environnemental d'un bâtiment. Elle trouve un écho particulier dans le secteur des plateformes logistiques et des centres commerciaux. L'analyse porte sur l'évaluation lors de la conception du projet et durant la vie du bâtiment, de critères environnementaux (gestion de l'énergie et de l'eau, niveau de pollution des bâtiments, valorisation des déchets...), ainsi que des aspects humains (management des personnes, accès à des transports durables, santé et bien-être des occupants).
- Le **label BBC** (Bâtiment Basse Consommation) est un label de qualité pour les bâtiments neufs ou les rénovations ayant une très faible consommation d'énergie et qui contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- La certification **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) est un système de certification pour les bâtiments écologiques. Elle évalue la performance environnementale des bâtiments selon des critères tels que l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, la réduction des émissions de CO₂, et l'utilisation de matériaux durables. Les bâtiments peuvent obtenir des niveaux de certification allant de Certifié à Platine, en fonction du nombre de points accumulés dans différentes catégories.

Par ailleurs, l'**actif forestier** géré est **certifié PEFC** (programme de reconnaissance des certifications forestières), 1er label français de qualité environnementale. La certification forestière atteste de la gestion durable de la forêt et du respect de ses fonctions environnementales, sociétales et économiques. Elle garantit l'application de règles strictes par tous les intervenants en forêt (propriétaires, exploitants et entrepreneurs de travaux forestiers). Ces règles comportent également toute une série d'exigences sur le renouvellement et la régénération naturelle de la forêt, sur le maintien de sa diversité, sur le respect de la flore, de la faune, des sols, de l'eau et des paysages, et sur les conditions de travail des intervenants en forêt.

La stratégie d'investissement responsable et robuste de Groupama Gan REIM permet une meilleure intégration des composantes environnementales :

- **Réduction du risque de transition** : protection des actifs contre une dévalorisation liée à une performance énergie/carbone en retrait vis-à-vis des critères du marché et de la réglementation.
- **Réduction du risque physique** chronique lié aux vagues de chaleurs toujours plus fréquentes et plus intenses : intégration d'un confort d'été intrinsèque rendu possible par une meilleure isolation et des systèmes d'ombrage, permettant de maintenir la qualité de vie des occupants, sans consommer plus d'énergie.
- **Amélioration de l'équilibre charges/loyers** : la diminution des consommations d'énergie et d'eau permet de diminuer les charges des locataires et de revaloriser les loyers perçus par le bailleur, ce qui génère également un impact positif pour les porteurs de parts et investisseurs.

Sous l'angle sociétal, Groupama Gan REIM intègre les **aspirations des locataires et des parties prenantes** dans sa stratégie d'acquisition en s'assurant notamment d'une distance réduite de l'actif à acquérir vis-à-vis des transports en commun ou encore en qualifiant ses capacités d'évolution pour s'adapter aux évolutions des modes de travail (coworking, bureaux, « flex », etc.). Cette préoccupation concerne également les actifs en gestion, en intégrant par exemple dans les immeubles, parfois avec des travaux conséquents, des dispositifs en faveur des mobilités douces (locaux vélos sécurisés, vestiaires) ou des mobilités décarbonées (bornes électriques de recharge de véhicule particulier). La réponse à ces aspirations permet d'offrir aux locataires une qualité de vie au travail supérieure et valorise en conséquence l'investissement locatif.

Une **grille ESG** pour l'acquisition de projets immobiliers a été élaborée avec l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et les acteurs immobiliers du marché. Depuis 2022, elle est systématiquement renseignée par les auditeurs techniques missionnés par Groupama Gan REIM, en amont d'un projet d'acquisition. Ce processus indispensable, permet d'identifier les atouts environnementaux de l'actif étudié et en parallèle les risques présents et futurs potentiels, au regard de l'état actuel et des probables évolutions de la réglementation, du climat et de l'environnement. Il vise également à assurer que le projet d'acquisition offre un confort d'usage adéquat aux futurs occupants des locaux.

Dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Groupama Gan REIM a entrepris de formaliser son engagement extra-financier à travers l'obtention du label ISR pour l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et pour la SCPI Attrait Pierre, nouvellement créée. Ces FIA ont obtenu, respectivement en mars 2024 et en mai 2024, la labellisation ISR Immobilier délivrée par L'AFNOR.

L'analyse extra-financière des actifs immobiliers candidats à l'investissement par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, et à l'avenir par la SCPI Attrait Pierre, est également réalisée via une **grille ISR** conforme au référentiel du label ISR et spécifiquement élaborée en interne par Groupama Gan REIM fin 2023. A titre d'exemple, la grille ISR de l'OPCI s'appuie sur 22 indicateurs de performance regroupés en thématiques elles-mêmes structurées en 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) faisant l'objet d'une pondération alignée avec l'ambition du FIA : le domaine « environnement », considéré comme le plus prégnant, possède la pondération la plus forte : 48%. Le domaine « Social » est pondéré à 25%, tandis que le domaine « Gouvernance » compte pour 27% de la note globale. En complément, l'échelle de notation diffère selon l'usage des immeubles : bureaux, commerces ou logistique.

Les principales thématiques abordées et évaluées au sein de cette grille ISR sont les suivantes :

- Thématiques du domaine « Environnement » regroupant les critères énergie, émissions de GES, risques climatiques, biodiversité, gestion de l'eau, gestion des déchets ;
- Thématiques du domaine « Social » regroupant les critères mobilité douce, santé et confort des occupants, enquête de satisfaction locataires, services rendus aux occupants ;
- Thématiques du domaine « Gouvernance » regroupant les critères de gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation bailleur/ preneur, outils documentaires, labels/ certifications.

Conformément aux exigences du référentiel ISR Immobilier, Groupama Gan REIM a défini une note extra-financière seuil de 40/100 permettant de ne retenir que des actifs :

- "Best-in-class", c'est à dire dont la note est supérieure à la note extra-financière seuil et, par conséquent, dont la performance figure parmi les meilleures de l'univers d'investissement ;
- « Best-in-progress », dont la note est certes inférieure à la note extra-financière seuil, mais pour lesquels un plan d'amélioration détaillé et chiffré assure une progression de la note extra-financière et une valeur supérieure à 3 ans à la note seuil.

La note extra-financière seuil globale constitue l'addition des notes extra-financières minimales de chacun des critères de la grille, déterminées pour chaque critère en utilisant des benchmarks et références de place.

Conformément au référentiel ISR, un plan d'actions extra-financier pourra être mis en place, au cours d'une période de trois ans, dont l'objectif est d'améliorer significativement l'évaluation extra-financière moyenne d'une éventuelle poche dont la note extra-financière initiale serait inférieure à la note extra-financière seuil, autrement appelée poche « best-in-progress » :

- En améliorant de 20 points sur 100 la note extra-financière moyenne de la poche d'actifs « best-in-progress » ;
- Ou, en visant l'atteinte de la note extra-financière seuil du fonds pour chaque actif contenu dans la poche « best-in-progress ».

2.3. Intégration ESG dans la gestion d'actifs financiers

L'ensemble des investissements cotés de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 bénéficient d'une notation ESG réalisée par Groupama Asset Management. La politique d'analyse des risques et opportunités ESG des actions et obligations d'entreprises de Groupama Asset Management repose sur 4 piliers :

Critères environnementaux	Critères de capital humain	Critères sociétaux	Critères de gouvernance
Ils analysent le positionnement et la capacité d'adaptation des entreprises face à la transition énergétique et écologique ainsi que les impacts des activités des entreprises en matière de protection de la biodiversité, de gestion des déchets, des pollutions, de gestion et qualité de l'eau et de consommation des matières premières.	Les critères relatifs au capital humain analysent la gestion des compétences, la formation, le climat de travail ou encore la diversité (% de femmes dans le management par exemple) au regard des meilleurs standards en la matière	Les critères sociétaux évaluent la manière dont une entreprise interagit avec l'ensemble de ses parties prenantes, notamment les clients et fournisseurs. Ils mesurent aussi la contribution aux Objectifs de Développement Durable et l'attitude citoyenne d'une société (fiscalité, controverses, développement économique local)	Les critères de gouvernance portent sur la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée, et les relations qu'elle entretient avec ses actionnaires, son Conseil d'administration et sa direction ainsi que le degré d'intégration des enjeux de développement durable.

Les analystes s'appuient sur des sources de données externes (Moody's ESG et Iceberg Data Lab) pour construire une note quantitative allant de 0 à 100 en fonction des enjeux clés ESG déterminés lors d'une l'analyse sectorielle. La méthodologie intègre une très grande majorité des PAI² obligatoires directement ou via un indicateur équivalent. Les critères considérés sont pondérés en fonction de leur matérialité et de leur pertinence pour chaque secteur.

² Principal Adverse Impact, au sens de la réglementation SFDR

3. Communication autour de la politique d'investissement durable

L'information des investisseurs sur les objectifs extra-financiers pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement est réalisée sur le site internet de Groupama Gan REIM :

- chaque année par la publication du présent rapport,
- après chaque nouvelle acquisition, par une communication sur l'investissement intégrant notamment la typologie de l'immeuble, son positionnement sur son secteur géographique et économique, ses performances environnementales (certifications / labels),
- pour les fonds labellisés ISR et article 8 au sens du règlement SFDR, par l'intégration dans le prospectus ou la note d'information des éléments sur la politique ESG, ainsi que par la publication du code de transparence, de la politique de transparence (article 10 SFDR) et du rapport annuel ESG.

4. La participation aux travaux de place

La finance responsable est en plein développement, portée par la demande des investisseurs, mais également renforcée par de nombreux acteurs de marché. Cette transition se fait par conviction mais également sous la demande grandissante des clients, des régulateurs et des ONG. Pour accélérer ce mouvement face à l'urgence climatique, les acteurs de la place se mobilisent ensemble.

Ainsi, Groupama Gan REIM, Groupama Immobilier (en charge de la gestion locative et technique des actifs immobiliers de Groupama Gan REIM) et Groupama Asset Management (en charge de la gestion de la poche financière de l'OPCI) participent à de nombreux groupes de travail, actions de place et initiatives concrètes, appliquées à leurs activités.

Dans le cadre des missions et des conseils fournis, Groupama Immobilier partage avec Groupama Gan REIM les conclusions des groupes de travail auxquels elle participe, notamment via son Chief Impact Officer Risk & Environnement.

Entité	Initiative	Rôle
Groupama Gan REIM	ASPIM	Participation au Groupe de travail « Finance Durable » et à la Commission ISR
Groupama Immobilier	Charte du Plan Bâtiment Durable	Signataire de la Charte de mobilisation des acteurs professionnels en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés
	Association Circolab	Membre fondateur ; association visant à repenser le système économique en système circulaire afin de préserver les ressources
	Biodiversity Impulsion Group (BIG)	Participation au lancement du programme de recherche sur l'empreinte biodiversité des projets immobiliers

Groupama Immobilier	IFPEB	Administrateur ; Institut Français pour la Performance Energétique du Bâtiment
	Institut FIDJI	Participation au groupe de travail pour construire une nomenclature opérationnelle et normalisée des actions à impact pour la performance énergétique, bas carbone et ESG des bâtiments existants.
	Booster du Réemploi	Membre fondateur - vise à fédérer les maîtres d'ouvrage, investisseurs, promoteurs et utilisateurs autour des pratiques de l'économie circulaire et du réemploi des matériaux dans la construction
	Fondation Palladio	Mécène ; participation à des groupes de travail sur l'enjeu de la construction des villes et des lieux de vie « pour une ville plus humaine, vivable, durable, inclusive et créatrice de valeurs »
	Paris & Co Urban Lab Paris & Co	Participation au groupe de travail sur la mise en oeuvre d'une démarche Low-Tech (économies d'énergie et de matériaux par une conception plus ingénieuse des bâtiments)
Groupama Asset Management	Principles for Responsible Investment (PRI)	Signataire fondateur en 2006 Participation aux travaux des PRI via différentes initiatives, notamment sur la Climate Action 100+
	Institut de la Finance Durable (IFD)	Membre et participation à différents groupes de travail / commissions / travaux / élaboration de guides / animation de formations... sur la Finance Durable et la promotion de l'ISR
	Forum pour l'Investissement Responsable (IFR)	
	Association Française de la Gestion financière (AFG)	
	Société Française des Analystes Financiers (SFAF)	
	Observatoire de la Responsabilité Sociale des Entreprises (ORSE)	

Plan d'amélioration continue :

- Renforcer la collecte des données énergétiques réelles des actifs, et de facto, renforcer le bilan carbone calculé au niveau de chaque fonds et de la société de gestion
- Obtenir des labels / certifications environnementales en phase exploitation pour les actifs acquis sans labels / certifications ;
- Réaliser des ACV en phase conception pour les actifs en VEFA.

B. Moyens internes déployés par l'entité

1. Moyens humains et organisationnels

Groupama Gan REIM est engagée depuis 2022 dans une démarche de certification de son système de management environnemental pour ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif immobiliers, l'identification et l'acquisition d'opportunités d'investissement, le développement et contrôle de l'activité de distribution de parts de SCPI (certification ISO 14001). ISO 14001 définit les critères d'un système de management environnemental et propose un cadre à appliquer pour mettre en place un système efficace de management environnemental. L'entreprise a renouvelé sa certification en avril 2024, à la suite de l'audit de certification AFNOR.

Par ailleurs, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 est labélisée ISR depuis le 8 mars 2024 et la SCPI Attraits Pierre depuis le 27 mai 2024.

Afin de déployer sa stratégie extra-financière, Groupama Gan REIM s'appuie principalement sur les ressources suivantes **en interne** :

- Le **Directeur des investissements** et le **Directeur de la gestion de portefeuille**, ainsi que leurs équipes, qui veillent au déploiement et au suivi des pratiques extra-financières sur les actifs ; Les équipes de gestion des fonds labellisés ISR sont notamment en charge de piloter le déploiement des règles de gestion en application du référentiel du label. Début mars 2023, pour plus d'efficacité, la **fonction de gestion des risques** sur les FIA gérés, initialement exercée par la RCCI, a été confiée au Directeur de la gestion de portefeuille. Elle intègre la gestion des risques ESG.
- La **Responsable qualité**, détachée dans l'entreprise à hauteur de 40% de son temps de travail, qui pilote les démarches de certification ISO et notamment la certification du système de management environnemental de ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif immobiliers, l'identification et l'acquisition d'opportunités d'investissement, le développement et contrôle de l'activité de distribution de parts de SCPI (certification ISO 14001).

En externe, Groupama Gan REIM fait appel à différents prestataires pour l'accompagner dans sa démarche :

- Pour la gestion locative et technique des actifs immobiliers acquis par les FIA, ainsi que des missions de conseil connexes, Groupama Gan REIM recourt principalement aux services fournis par **Groupama Immobilier** et ses équipes de Property Management, Asset Management, Risk & Green Management. Groupama Immobilier est engagé dans une démarche continue de progrès et d'innovation sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments gérés, dont les objectifs visent à structurer et améliorer ses performances, dans le souci de préserver l'environnement et les ressources naturelles.
- La société **Deepki**, qui exploite les données énergétiques et eau partagées par les locataires et permet d'obtenir une vision globale de la performance ESG des actifs

immobiliers soumis au décret tertiaire, en restant dans une démarche Low-tech, afin d'engager une transition énergétique digitale.

- La société **Eqinov**, depuis janvier 2023, dans le cadre d'une mission d'énergie management et d'assistance technique comprenant la veille, le suivi/évaluation et le pilotage de la conformité réglementaire au décret tertiaire.
- **Groupama Asset Management** pour la gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1. Groupama Asset Management est également un partenaire très engagé dans une approche responsable de la Finance. Un avenant à la convention de délégation de gestion financière avec ce dernier a été conclu à effet du 1^{er} novembre 2023, dans le cadre du projet de labellisation ISR de ce FIA, afin d'inclure dans la gestion de la poche financière la prise en compte de critères ESG.
- Le cabinet de conseil **Moonshot** depuis 2023, en vue d'organiser des formations sur les nouvelles réglementations, et de conseiller et accompagner l'entreprise dans la labellisation ISR de son OPCI Groupama Gan Pierre 1.
- La cabinet **Costrategic** en 2023, pour une mission d'assistance à la conformité réglementaire environnementale, en lien avec la certification ISO 14001.
- La société **Intent Technologies**, en 2023, grâce à sa plateforme SaaS, permet de suivre la levée des observations émises par les bureaux de contrôles et les points de surveillance fondamentaux liés à la conformité réglementaire des immeubles. Elle aide également au pilotage de l'entretien de actifs et de leurs équipements.

2. Moyens techniques et financiers

Outil de mesure des consommations énergétiques et eau

Pour les immeubles gérés soumis au **décret tertiaire** (décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019), Groupama Gan REIM consolide les données énergétiques et eau en recourant à la société Deepki. Ainsi, les données suivantes de consommation sont collectées :

- Eau
- Gaz
- Electricité
- CPCU (chauffage urbain)
- Climespace (réseau de froid urbain)

Grâce à la plateforme Deepki, la collecte des consommations énergétiques et eau est automatisée, et permet l'optimisation de la gestion et le pilotage des consommations fluides du parc immobilier. Les données collectées sont intégrées dans la plateforme Operat. 98% des actifs soumis au décret tertiaire sont intégrés dans Deepki à ce jour.

Gestion technique des bâtiments

47% des actifs de bureaux et logistique (en valeur d'expertise), ce qui représente 23 actifs, intègrent ou sont en train d'implémenter une **Gestion Technique du Bâtiment** (GTB) ou une **Gestion Technique Centralisée** (GTC), indispensable à l'optimisation des besoins en énergie.

Appliqué au périmètre de la SCPI Affinités Pierre, 27,3% des actifs (en valeur) intègrent une GTB ou une GTC ce qui représente 8 actifs sur 37, dont 2 pour lesquels les travaux d'installation d'une GTB sont en cours au moment de l'édition du présent rapport.

La Gestion Technique de Bâtiment (GTB) est un système informatique qui permet de superviser l'ensemble des équipements qui y sont installés, notamment l'alimentation électrique, le chauffage, la ventilation, la climatisation, les dispositifs incendie... L'intérêt de la GTB est aussi d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en réalisant des économies d'énergies, grâce aux fonctions suivantes :

- Régulation du chauffage,
- Régulation du refroidissement,
- Régulation de la ventilation et de la climatisation,
- Commande de l'éclairage.

La Gestion Technique Centralisée (GTC) a les mêmes objectifs, mais ce système de conduite se concentre sur un seul domaine technique (chauffage ou éclairage ou climatisation, etc.).

Les deux systèmes permettent également d'anticiper les pannes pour une meilleure durée de vie des équipements grâce à une maintenance prédictive optimale.

Pilotage des fournisseurs de services sur les immeubles

La plateforme SaaS d'Intent Technologies pilote un écosystème de fournisseurs de services et permet aux équipes de Groupama Immobilier en charge du **Property Management** des immeubles des FIA gérés par Groupama Gan REIM de :

- Optimiser le temps consacré au suivi d'exploitation et de conformité des actifs,
- Piloter la conformité réglementaire et formaliser les plans de suivi et d'action,
- Suivre la prise en charge des demandes d'intervention et piloter les contrats souscrits grâce à la digitalisation,
- Déployer des indicateurs de performance homogènes,
- Renforcer le suivi de l'état des actifs et des équipements, afin de programmer les plans pluriannuels d'investissements,
- Déployer de nouvelles offres de services connectés à destination des occupants.

L'ensemble des immeubles en gestion est en cours d'intégration dans la plateforme Intent.

Analyse de la résilience des bâtiments aux risques environnementaux

A ce jour, les actifs immobiliers en portefeuille ont été intégrés dans les outils Bat-ADAPT et BIODI-Bat de la plateforme de résilience de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, R4RE (Resilience for Real Estate). R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques : Bat-ADAPT, et un volet d'analyse des risques biodiversité : BIODI-Bat (cf. § G ci-après).

Bat-ADAPT permet de réaliser un diagnostic d'évaluation de la vulnérabilité au changement climatique d'un bâtiment grâce à l'adresse de l'immeuble et un court formulaire sur les caractéristiques de la construction à évaluer (type de matériaux, présence de protections, etc.). L'outil élabore une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. Les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations et les submersions

marines y sont évalués. Une analyse croisée des risques climatiques et de la sensibilité du bâtiment en fonction de ses caractéristiques permet d'obtenir sur une échelle de 1 à 5 la vulnérabilité aux différents aléas et d'orienter l'entreprise vers des actions adaptatives prioritaires à mettre en place dans le bâtiment, en fonction de son profil.

BIODI-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision, qui fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- La sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions,
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant,
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours de développement),
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment (en cours de développement).

Cet outil permet de **mesurer l'impact d'un investissement sur la biodiversité** et d'en faire un critère dans la décision d'investissement. Concernant les actifs déjà en portefeuille, il contribuera à cartographier le patrimoine des fonds par rapport à leur proximité des zones d'intérêt écologique ou protégées, et à définir des plans d'actions à mettre en place au niveau des immeubles (installation de supports de biodiversité ou de surfaces végétalisées...).

Sensibilisation des locataires

La gestion responsable du patrimoine passe aussi par la **sensibilisation des locataires** aux bonnes pratiques.

L'**annexe environnementale** aux baux commerciaux de plus de 2.000 m² (à usage de bureaux ou de commerces) est un document obligatoire depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ». Elle consiste en un document portant sur la performance énergétique du bâtiment, ayant pour but de faire circuler toutes les informations environnementales du bâtiment, et notamment les consommations d'énergie, entre le bailleur et le preneur de bail.

Le contenu de l'annexe environnementale est le suivant :

- La liste, le descriptif complet et les caractéristiques énergétiques des équipements existants du bâtiment pour le bailleur et des équipements qu'il a mis en place pour le preneur (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation et éclairage) ;
- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes ;
- Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes ;
- La quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur ou le preneur en assure le traitement. À défaut, la quantité que le bailleur ou le preneur a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

La signature d'une **annexe environnementale** dans les nouveaux baux conclus par Groupama Gan REIM est ainsi systématisée. Elle prévoit en complément une réunion annuelle en présentiel avec le locataire, pour faire un point sur les performances environnementales de l'immeuble. Ces comités, dits « **comités verts** », sont un réel outil de dialogue avec les locataires et permettent de connaître leurs besoins et d'améliorer les pratiques.

En 2023, 1 nouveau « bail vert » a été signé (portant leur nombre à 37, dont 6 concernant des locaux de moins de 2.000 m²), et 8 « comités verts » ont été tenus.

Ressources	Valeur relative (%)	Valeur absolue (euros)
Emplois en équivalent temps plein (ETP) (valeur relative en % des coûts salariaux 2023)	5%	191.000 €
Budget consacré aux données ESG / budget total	Pas de budget spécifique	
Investissements dans la recherche	N/A	N/A
Prestataires externes et fournisseurs de données (valeur relative en % des autres achats et charges externes 2023)	1,4%	330.000

Les dépenses totales liées à l'ESG ont augmenté de 37% en valeur absolue en 2023 par rapport à 2022, Cette croissance se poursuivra également en 2024.

Plan d'amélioration continue :

- Etendre les annexes environnementales aux nouveaux baux de moins de 2.000 m².

3. Actions de renforcement des capacités internes

Afin de renforcer son expertise en interne, Groupama Gan REIM met en place des **formations ou actions** sensibilisant les collaborateurs sur les sujets ESG.

Ainsi en 2023 :

- En mars, dans le cadre de la journée de formation annuelle des RCCI et RCSI par l'AMF, la RCCI a assisté à un **atelier thématique sur la Finance durable** dans lequel ont été évoqués les différentes réglementations (SFDR, MIF II, article 29 LEC) et les textes à venir.
- En mars également, une formation sur le **règlement SFDR** a été organisée avec la société Moonshot, à destination notamment de collaborateurs de la Gestion de fonds et de la Conformité/Contrôle Interne.
- En juin, lancement de la **semaine Qualité-Environnement** par la Responsable Qualité dans le cadre des certifications ISO obtenues.
- En août 2023, lancement du module de formation en e-learning « Finance Durable », élaboré par les équipes dédiées de la Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe. A ce jour, il a été suivi par 92% des collaborateurs.
- Durant l'année, une formation en e-learning auprès de l'organisme Lefebvre Dalloz Education a été lancée à destination de 2 collaborateurs de la Gestion de fonds, puis des 2 collaboratrices en charge de la conformité et du contrôle interne, en vue de préparer la **certification AMF sur la finance verte et responsable**. Les membres des 2 équipes ont obtenu la certification respectivement en juillet 2023 et en janvier 2024.

Par ailleurs, en 2024 et à ce jour :

- En janvier au titre de 2023, toute l'entreprise a assisté à un **REX environnemental** (retour d'expérience sur les risques environnementaux rencontrés dans l'année), animé par les équipes Risk & Green Management, Qualité et Forêts, avec la participation d'intervenants externes.
- La formation en e-learning auprès de Lefebvre Dalloz Education a été étendue à 7 autres salariés des Directions de la gestion de fonds, des investissements, des projets stratégiques et de la qualité, ainsi qu'à la Présidente de la SGP.
- En juin, la semaine Qualité-Environnement » axée cette année sur la biodiversité a permis à toute l'entreprise de participer à différents ateliers de sensibilisation (dont la « Fresque de la Biodiversité »), animés par les équipes Risk & Green Management, Qualité et Forêts, avec la participation d'intervenants externes.

Plan d'amélioration continue :

- Renforcer à compter de 2024 la fréquence des « comités verts »
- Elargir en 2024 la formation en e-learning auprès de Lefebvre Dalloz Education à l'ensemble des collaborateurs concernés, en vue d'obtenir la certification AMF sur la finance verte et responsable en 2024.



C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

1. La gouvernance ESG-Climat au sein de Groupama Gan REIM

Afin de maîtriser au mieux l'ensemble des risques auxquels elle est exposée, Groupama Gan REIM a mis en place un suivi des risques et des objectifs stratégiques, qui sont gérés au sein d'un dispositif global.

La gouvernance du dispositif est assurée par plusieurs instances :

- Les **Comités d'Investissement**, dans lesquels sont présentés les projets d'acquisition, le résultat des différents audits de due diligence, notamment sur le bâtiment, ainsi que les certifications environnementales le cas échéant. Une grille ESG est remplie dans ce cadre par l'auditeur technique. L'un des comités, avant la phase finale d'investissement, est un Comité Consultatif Immobilier Groupe réunissant pour avis, en plus des participants internes, des membres de la Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe. Spécifiquement pour les opportunités d'investissements candidats aux fonds labélisés ISR, les résultats de l'analyse ESG, la note ESG finale obtenue ainsi que le plan d'action associé dans le cas où la note obtenue est inférieure à la note minimale requise par le fonds (40/100) seront intégrés aux supports et présentés en comité d'investissement, à partir de 2024, afin de permettre une prise de décision globale qui intègre tant les volets financiers, juridiques, techniques, notariaux qu'extra-financiers.
- Un **Comité des Risques**, composé des membres de la Direction générale, du Responsable de la fonction gestion des risques sur les FIA gérés et de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et de son adjointe, pilote l'ensemble des dispositifs mis en place afin de prévenir et de limiter les risques liés à l'activité de Groupama Gan REIM, qu'il s'agisse de risques opérationnels, de risques financiers ou extra-financiers. Il se réunit a minima deux fois par an et valide notamment les politiques et cartographies des risques. Il examine les résultats des contrôles permanents et des audits, lesquels intégreront à partir de 2024 un plan de contrôle dédié aux différents référentiels ISR/ESG obligatoires et volontaires.
- Un **Comité de Surveillance Opérationnelle**, composé des membres de Direction des sociétés actionnaires de la Société de Gestion et du Directeur des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe, est en charge du suivi de la bonne marche opérationnelle de l'entreprise, de l'effectivité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques. La Responsable Finance Durable Groupe y participe en tant qu'invitée.

De plus, à compter de 2024, un **Comité ISR** est mis en place dans le cadre de la labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et de la SCPI Attrait Pierre. Composé des membres de la Direction générale, des équipes de la gestion des fonds concernés et des membres de l'équipe Conformité / Contrôle Interne, il se réunit a minima deux fois par

an et suit la conformité au référentiel du label ISR. Il valide notamment la documentation ISR et l'avancement des plans d'actions.

Par ailleurs, un **Conseil de supervision**, composé des membres de Direction des sociétés actionnaires de la Société de Gestion et du Directeur Financier Groupe, est en charge de l'orientation globale des activités de la Société de Gestion.

Au sein du Groupe, la gouvernance des enjeux de durabilité a été renforcée avec la création d'une direction dédiée à la durabilité en 2023 et l'élargissement en 2024 des missions du Comité Stratégique du Conseil d'Administration de Groupama Assurances Mutuelles. Cette organisation a été mise en place pour renforcer la diffusion de la durabilité au sein du Groupe, coordonner les travaux et optimiser le pilotage de la durabilité, prioriser les actions et axes de travail, ainsi qu'anticiper les évolutions réglementaires. In fine, ce renforcement de la gouvernance vise à diffuser une culture de la durabilité dans l'ensemble du Groupe et ainsi s'assurer de sa prise en compte par toutes les instances de gouvernance des différentes entités.

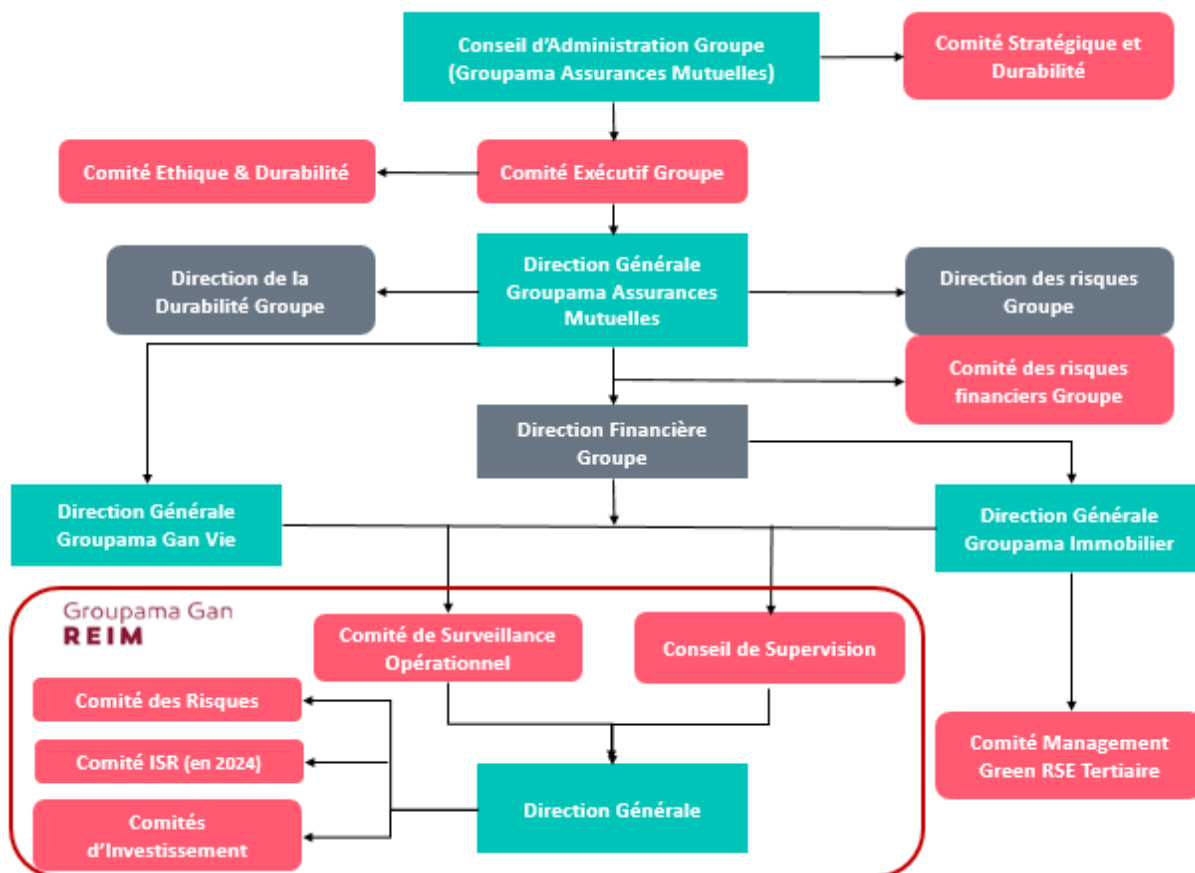
La **Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe** tient un rôle clé dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement durable et des évolutions de la Charte d'investissement durable, commune à l'ensemble des filiales. Elle pilote et contrôle notamment la mise en œuvre des politiques d'investissement durable, via des comités réguliers avec Groupama Immobilier et Groupama Asset Management.

En mars 2023, un module de formation en e-learning « Finance Durable & Climate LAB » destiné à l'ensemble des salariés du Groupe a été mis en production par les équipes dédiées de la DOFI, afin d'assurer une parfaite cohérence au sein des entités avec la stratégie du Groupe. Comme indiqué ci-avant, il a été suivi par 92% des collaborateurs de Groupama Gan REIM à ce jour.

La présence de la DOFI au sein du Comité de Surveillance Opérationnelle, du Comité de Supervision, mais également des ateliers de travail en vue de la labellisation ISR d'un OPCI, participe au pilotage de la politique d'investissement durable de Groupama Gan REIM par le Groupe.

Concernant plus particulièrement le **suivi des risques de durabilité sur les actifs immobiliers** dont la gestion est confiée à Groupama Immobilier, la Direction générale s'appuie sur le reporting et les conclusions du comité « **Management Green & RSE tertiaire** » de Groupama Immobilier. Ce comité définit la stratégie de Groupama Gan REIM pour les actifs éligibles au décret tertiaire. Il se tient de façon bimensuelle, en réunissant les fonctions suivantes :

- Asset Management
- Property Management
- Développement Durable & Innovation
- Achats, Contrôle et Audit.



2. Politique de rémunération

La politique de rémunération de Groupama Gan REIM s'inscrit dans celle du Groupe Groupama, lequel a pleinement conscience de la nécessité d'aligner les incitations financières sur les priorités stratégiques du Groupe en matière ESG, ceci afin non seulement limiter les risques de durabilité mais aussi de concourir à l'atteinte des objectifs du Groupe.

C'est pourquoi, si les risques en matière de durabilité ne sont pas, à ce jour, pleinement intégrés dans les politiques de rémunération, le Groupe va poursuivre en 2024 les travaux initiés en 2023. Ces derniers ont consisté à :

- Réaliser un travail d'inventaire chez Groupama Assurances Mutuelles et dans les entités du Groupe de l'intégration des risques de durabilité dans les politiques de rémunérations existantes ;
- Rechercher une stratégie unique et de critères cohérents entre entités.

L'objectif affirmé du Groupe est d'aboutir à une politique de rémunération intégrant des critères ESG et indicateurs de performance, qui s'appliquera à compter de l'année **2025, et ce pour l'ensemble de ses dirigeants**. En ce sens, les conclusions de ces travaux et la trajectoire définie au niveau du Groupe feront l'objet d'une validation par le Conseil d'administration de Groupama Assurances Mutuelles, puis par le Conseil d'administration de chacune des entités du Groupe.

A ce stade, Groupama Gan REIM met en œuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques. Les collaborateurs sont évalués par leurs managers lors d'une revue annuelle, en fonction d'un ensemble d'objectifs spécifiques à leur fonction.

Dans l'attente de la finalisation des travaux du Groupe, pour une partie des collaborateurs identifiés, selon le rapport de leurs missions professionnelles avec les risques en matière de durabilité appliqués au secteur immobilier, des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs de contribution à la démarche ESG de Groupama Gan REIM, seront ajoutés au sein de leurs objectifs globaux lors de leur revue annuelle à fin 2024 ; ce qui permettra une intégration des résultats de ces indicateurs de performances ESG au sein de la rémunération discrétionnaire sur l'année courante 2025.

Selon un mécanisme comparable et en adéquation avec les travaux menés au niveau du groupe Groupama, les Dirigeants de Groupama Gan REIM inscriront au moins un objectif lié à la définition, l'application et le déploiement de la stratégie ESG au sein de leurs propres objectifs annuels pour l'année 2025.

La gestion des risques en matière de durabilité est primordiale pour assurer le maintien de la valeur des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés par Groupama Gan REIM. En intégrant la responsabilité de la gestion de ces risques aux différents niveaux de la société, Groupama Gan REIM renforce son devoir fiduciaire envers ses porteurs de parts.

Plan d'amélioration continue :

- Lors des prochains investissements, intégrer dans les Comités Consultatifs Immobiliers Groupe une synthèse ou les points marquants de la grille ESG remplie par l'auditeur technique de l'immeuble.
- Présenter au Comité de Surveillance Opérationnelle la feuille de route ESG de Groupama Gan REIM, ainsi que le suivi des plans d'amélioration continue et les indicateurs associés.
- Présenter les risques extra-financiers au Comité des risques et/ou au comité ISR (y compris politique, cartographie complétée, dispositif de contrôle) (cf. § H.3).
- Adapter la politique de rémunération de Groupama gan REIM en fonction de la politique de rémunération révisée au niveau du Groupe Groupama.
- A partir des revues annuelles de fin 2024 et pour une certaine catégorie de collaborateurs, intégrer des objectifs qualitatifs et quantitatifs sur la thématique de gestion du risque en matière de durabilité, pour intégration dans les évaluations et donc au sein des rémunérations discrétionnaires à fin 2025.

D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre

1. Politique d'engagement

La politique d'engagement s'applique aux actifs immobiliers gérés. Groupama Gan REIM attache une grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation de ses immeubles.

Collaboration avec les Property Managers

Le Property Manager est en charge de la gestion locative et technique des immeubles (Groupama Immobilier pour la France) et de la relation avec les prestataires techniques sous-traitants (sociétés de travaux et de maintenance).

Groupama Immobilier est un partenaire particulièrement engagé dans la démarche RSE. Il met notamment en œuvre l'ensemble des moyens techniques dédiés à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie de gestion des actifs immobiliers (Deepki, Bat-ADAPT, BIODI-Bat, etc...). Il participe également à la définition de la feuille de route liée aux exigences du décret tertiaire dans les business plans annuels par actif (démarches engagées et coûts associés, trajectoire énergétique, estimation du coût des travaux / prestations nécessaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs fixés...). De plus, Groupama Immobilier intègre une charte environnementale dans les contrats avec les sociétés de travaux et de maintenance auxquelles elle fait appel.

Des réunions régulières (tous les mois et demi environ) ont lieu entre l'équipe de la Gestion de fonds de Groupama Gan REIM et les équipes de la Direction de l'Immobilier Tertiaire et de la Direction de l'Immobilier Résidentiel (asset managers et property managers) de Groupama Immobilier, afin de partager l'ensemble des sujets d'actualité sur les immeubles.

Dans le cadre du **mandat de gestion locative et technique renouvelé** à compter du 1^{er} janvier 2024 sur les FIA grand public, de nouvelles exigences ont été intégrées à destination du property manager, notamment :

- La complétude annuelle d'une grille ISR pour chacun des actifs de ces FIA, à partir du modèle de grille préalablement défini par Groupama Gan REIM (cf. § A.2.2) ;
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications en exploitation disponibles sur les actifs gérés (BREEAM, HQE, BBC...).

Dialogue avec les locataires

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », la signature d'une **annexe environnementale** dans les nouveaux baux commerciaux de plus de 2.000 m² conclus par Groupama Gan REIM est systématisée (cf. B.2).

Elle consiste en un document portant sur la performance énergétique du bâtiment, ayant pour but de faire circuler toutes les informations environnementales du bâtiment, et notamment les consommations d'énergie, entre le bailleur et le preneur à bail.

Elle prévoit une réunion annuelle en présentiel avec le locataire, pour faire un point sur les performances environnementales de l'immeuble. Ces comités, dits « **comités verts** », sont un outil de dialogue avec les locataires et permettent d'aborder avec eux les sujets environnementaux liés à l'usage et à l'exploitation du bâtiment, ainsi que les pistes d'amélioration de la performance.

En 2023, 1 nouveau « bail vert » a été signé et 8 « comités verts » ont été tenus.

Plan d'amélioration continue :

- Interroger les promoteurs et entreprises du BTP et de la construction, intervenant dans les projets immobiliers, sur leur propre démarche ESG. Prendre en compte ce critère dans la sélection des projets d'investissements en VEFA ou les restructurations à venir. Identifier avec eux les pistes d'amélioration pertinentes à mettre en œuvre.
- Intégrer les sujets de performance ESG des actifs immobiliers à l'ordre du jour des réunions régulières avec les property managers ; y inclure a minima une fois par an une présentation par les property managers des mises à jour des grilles ISR des fonds labellisés.

2. Politiques d'engagement actionnarial et de vote

Compte-tenu de la répartition des actifs financiers des fonds gérés (OPCVM actions 6% versus Obligations 52% et Trésorerie et assimilé 42%), les politiques s'appliquent uniquement aux OPCVM actions détenus.

Du fait de son activité, Groupama Gan REIM ne dispose pas de ses propres politiques. La politique d'engagement et de vote aux assemblées générales des participations en actions cotées des OPCVM est déléguée entièrement à Groupama Asset Management dans le cadre de sa délégation de gestion de la poche financière d'un OPCI.

Pour Groupama Asset Management, l'engagement actionnarial traduit la volonté d'assumer pleinement son statut d'investisseur responsable. Sa politique d'engagement³ et sa politique de vote⁴ sont perçues comme constituant le complément nécessaire aux autres politiques ESG, en particulier les politiques sectorielles.

Dans le cadre de sa politique d'engagement actionnarial, Groupama Asset Management a concentré ses efforts en 2023 sur les thèmes suivants :

- Les risques en matière de durabilité ;
- La transition énergétique et environnementale ;
- La création et le partage de valeur au sein des sociétés.

Les objectifs des séquences d'engagement ont, comme précédemment, consisté à :

- Identifier et limiter les risques ESG dans les entreprises ;
- Améliorer la qualité des données ESG ;

³ https://www.groupama-am.com/publication/politique_d-engagement_2024-1.pdf

⁴ https://www.groupama-am.com/publication/politique_de_vote_2024-1.pdf

- Identifier et partager les bonnes pratiques sectorielles auprès des entreprises détenues.

Enfin, Groupama Asset Management continue de promouvoir ses intérêts via trois canaux principaux :

- Des initiatives d'engagements individuels avec les entreprises ciblées, ainsi qu'un dialogue actionnarial direct et régulier avec la direction des entreprises ;
- Les engagements collaboratifs, coordonnés par des instances nationales, internationales ou des pairs ;
- La politique de vote en Assemblée générale, existant depuis 2001, accompagnée de la possibilité de discuter des projets de résolutions présentés.

La politique d'engagement actionnarial se double d'une politique de plaidoyer, qui se matérialise par la participation à des travaux de place, afin de sensibiliser et d'impliquer l'ensemble des parties prenantes, investisseurs et entreprises en collaborant auprès des instances de place, des régulateurs ou d'organismes (cf. § A.4).

En termes de vote, l'assemblée générale est un évènement privilégié, permettant aux entreprises de communiquer et rendre compte à leurs actionnaires, et ce, en toute transparence. C'est aussi le moyen pour les investisseurs de marquer leur approbation ou leur opposition aux actions menées par les dirigeants des entreprises. Il constitue un axe fort de la stratégie ESG, en particulier en matière de dialogue sur les sujets de gouvernance.

Les principes directeurs de la politique de vote de Groupama Asset Management sont axés sur :

- le traitement équitable des actionnaires,
- l'équilibre des pouvoirs entre les instances de direction et les instances de contrôle,
- la transparence et l'équité des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux,
- l'intégrité de l'information communiquée par l'entreprise,
- la gestion raisonnée des fonds propres,
- la reconnaissance par l'entreprise de responsabilités sociales et environnementales vis-à-vis de ses parties prenantes.

Les votes d'opposition viennent signaler un désaccord sur des pratiques menées, en lien avec les thèmes d'engagement, en cas de désaccord sur un sujet précis. Par souci de lisibilité, Groupama Asset Management ne pratique pas l'abstention.

Comme chaque année, la politique de vote a été renforcée en 2023, afin de mieux s'assurer de la prise en compte des critères ESG et des enjeux climatiques. Ses principales évolutions recouvrent :

- Un objectif de diversité et de rajeunissement des administrateurs ;
- Une meilleure prise en compte de l'ESG dans la rémunération des dirigeants ;
- Le vote contre le renouvellement du président du Conseil d'administration en cas d'absence de stratégie RSE intégrant des objectifs climat ou en cas d'absence de comité RSE.

Le bilan des engagements et des votes⁵ est établi globalement au niveau de Groupama Asset Management pour l'ensemble des fonds gérés par cette entité.

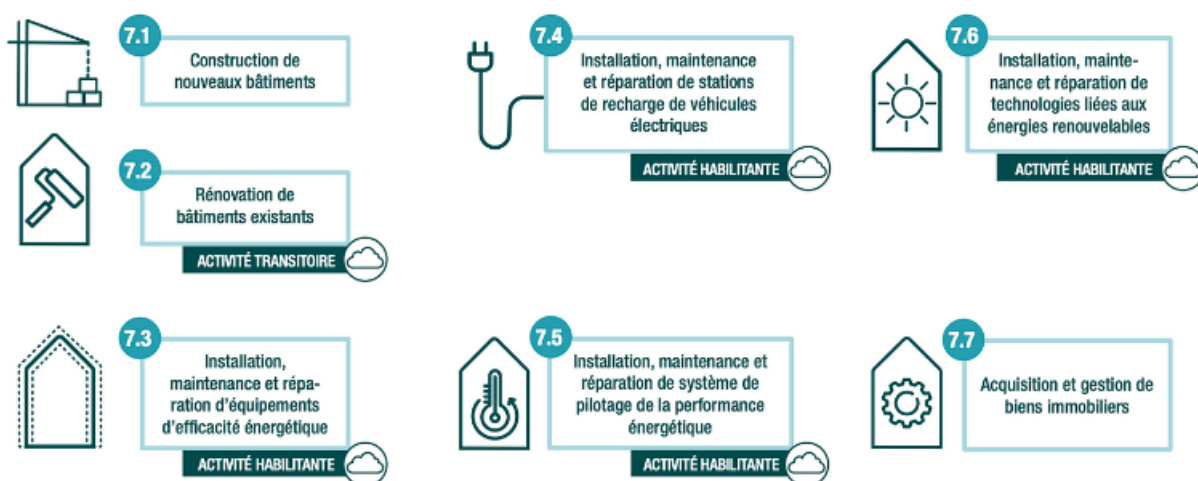
⁵ <https://www.groupama-am.com/publication/bilan-engagement-et-vote-2024.pdf>

E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles

1. Éligibilité et alignement des activités de Groupama Gan REIM à la taxinomie européenne

Investissements immobiliers

Le panel des activités éligibles à la taxinomie recense les activités ayant le plus d'impact sur la poursuite de chaque objectif environnemental, tout en ayant une marge de progression importante. Le secteur du bâtiment et de la gestion immobilière, par son impact environnemental, fait partie des secteurs éligibles à la taxinomie, dans les catégories « d'Acquisition et gestion de bâtiments », ainsi que « Construction de nouveaux bâtiments » et « Rénovation de bâtiments existants ».



Les activités de Groupama Gan REIM se concentrent sur la catégorie 7.7 de la taxinomie : acquisition et gestion de biens immobiliers.

100% des actifs immobiliers gérés en portefeuille par Groupama Gan REIM sont éligibles à la taxinomie. De facto, 100% des actifs immobiliers détenus par la SCPI Affinités Pierre sont également éligibles à la taxinomie.

Les activités éligibles sont alignées si elles respectent les critères d'examen technique suivants :

- Apporter une contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique : les bâtiments doivent, soit avoir un DPE de classe A, soit être dans le top 15% national en énergie primaire par catégorie d'actifs et attester de la présence d'une GTB si la puissance installée est >290kW ;
 - o Les données de consommations de chaque actif, issues de données réelles renseignées sur la plateforme DEEPMI ont été comparées au top 15% des consommations d'énergie primaire par classe d'actif et par pays, selon le benchmark Deepki. Les DPE ont été collectés sur l'intégralité du patrimoine.
 - o Pour l'année 2023, sur le périmètre global de Groupama Gan REIM, 14 actifs ont été identifiés comme appartenant au top 15% ou présentant un DPE A (respectivement 5 actifs et 9 actifs), dont 10 avec une GTB installée ou en cours d'installation.

- Sur le sous-périmètre de la SCPI Affinités Pierre en 2023, 4 actifs ont été identifiés comme appartenant au top 15% ou présentant un DPE A (respectivement 2 actifs et 2 actifs), dont 2 avec une GTB installée ou en cours d'installation.
- Ne pas nuire (Do Not Significant Harm) ou ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs environnementaux, en l'occurrence l'adaptation au changement climatique.
 - Pour chaque actif, une étude des risques physiques a été menée, et pour tous les risques majeurs identifiés, un plan d'action à 5 ans doit être promulgué. L'analyse des risques physiques mentionnée dans le chapitre H « Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques », menée à partir de l'outil BAT ADAPT, a permis d'identifier les risques majeurs (élevés ou très élevés) sur les actifs.
- Respecter les garanties sociales minimales : Groupama Gan REIM s'assure du respect de conditions de travail décentes sur les chantiers dans le cadre d'acquisition d'actifs en VEFA, et s'engage à impliquer les communautés locales dans les projets immobiliers dès leur phase de planification. Par ailleurs Groupama Gan REIM assure une transparence de ses pratiques par la publication de rapports ESG Climat depuis plus de 2 ans. La société applique également une politique anti-corruption très stricte de lutte contre la corruption et les comportements non-éthiques dans tous les aspects de la gestion de fonds immobilier.

Il est à noter deux appréciations techniques sur lesquels se basent les calculs d'alignement à la taxinomie du périmètre d'actifs sous gestion de Groupama Gan REIM :

- Les Diagnostics de Performance Énergétique sont considérés comme non fiables et/ou erronés. En effet les méthodes de calcul des niveaux de DPE sont souvent basées sur de la donnée théorique. Selon Groupama Gan REIM, il paraît non pertinent de déclarer un alignement à la catégorie 7.7 de la taxinomie de ses actifs immobiliers en se basant sur la méthode DPE. Par conséquent, la société privilégie le calcul selon la méthode « TOP 15 ».
- Afin de mieux appréhender la performance énergétique de ses actifs sous gestion, la société a initié une modélisation des consommations énergétiques théoriques sur les actifs sur lesquels elle n'a pas collecté de données réelles, reportées sur la plateforme Deepki. Pour se faire, elle a fait appel aux bases de données de comparables de la société « Smart-e », ce qui lui permet de cartographier le profil énergétique complet de son patrimoine même en l'absence de données réelles. Pour autant, ces données estimées ne peuvent en aucun cas servir de base de calcul à l'alignement à la catégorie 7.7 de la taxinomie européenne.

Il est à noter qu'aucun investissement immobilier de Groupama Gan REIM n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Plan d'amélioration continue :

- Augmenter le taux de couverture de la collecte des données énergétiques réelles et fiabiliser les informations techniques sur les types et classes des GTB (gestion technique des bâtiments).
- Mettre en place les plans d'adaptation au changement climatique sur les actifs qui présentent un risque physique majeur.

Investissements financiers

Le « Règlement Taxinomie » est également une des pièces centrales de la stratégie réglementaire européenne dans le cadre de son plan finance durable.

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers des FIA gérés par Groupama Gan REIM sont principalement investis en obligations (95%) et accessoirement en OPCVM actions (5%). A ce stade, Groupama Asset Management, qui gère cette poche financière ne calcule pas la part du portefeuille aligné à la taxinomie, dans la mesure où les données des entreprises concernées ne sont pas connues.

On peut noter que l'intégration de la taxinomie dans la stratégie de la poche obligataire est, aujourd'hui, qualitative puisque la part verte est incluse dans l'analyse environnementale interne de Groupama Asset Management. En effet, la part verte permet d'identifier comment l'entreprise se positionne face à la transition énergétique et écologique. Plus la part verte d'une entreprise est proche de 0%, plus celle-ci sera assujettie à des risques de transition vers une économie bas carbone (et inversement). Par ailleurs, dans une démarche d'intégration ESG systématique, l'analyse globale d'une entreprise par Groupama Asset Management permet de mesurer l'impact des critères ESG sur les critères financiers.

La mise en place du règlement Taxinomie sera progressive pour les acteurs financiers mais également les entreprises. Par conséquent, les informations nécessaires au calcul de la part verte d'une entreprise seront publiées progressivement et de plus en plus transparentes.

Néanmoins, il n'est pas possible de s'engager à ce stade sur la proportion exacte des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement Taxinomie.

La proportion des investissements pouvant être considérée comme durable sur le plan environnemental au titre du Règlement Taxinomie est estimée comme suit :

- Pour la donnée concernant les entreprises, Groupama Asset Management utilise un indicateur de « part verte » fourni par un fournisseur de données, qui estime les secteurs couverts par la taxinomie (activités éligibles) et les parts du chiffre d'affaires des entreprises respectant les critères techniques de la taxinomie, le principe de DNSH (Do No Significant Harm) et les garanties minimales sociales (activités alignées).
- Pour la donnée concernant les obligations vertes, soit 24% du portefeuille obligataire, par manque de données, la part verte est définie comme la part des fonds levés par ces obligations alloués à des projets dans des activités éligibles à la Taxinomie européenne.

Par conséquent, la part verte de la poche obligataire représenterait la part verte du chiffre d'affaires aligné des entreprises pondérée par leur poids en portefeuille et la part verte éligible des obligations vertes pondérées par le poids de ces entreprises dans le portefeuille.

Par ailleurs, pour les fonds de Groupama Gan REIM classés en article 6 SFDR, la réglementation ne contraint pas à effectuer ce calcul.

Plan d'amélioration continue :

- Les FIA, classés article 8 au sens de SFDR depuis 2024, reporteront leur alignement à la taxinomie européenne à compter de 2025.

2. Part des énergies fossiles dans le portefeuille financier confié à Groupama Asset Management

La hausse continue des émissions carbone est responsable de l'augmentation de la température et des changements climatiques, due aux activités humaines. Les énergies fossiles jouent un rôle central dans cette hausse car ces émissions de CO2 sont issues à 39% de la combustion de charbon, 30% du pétrole et 19% du gaz naturel⁶.

De plus, le charbon possède le facteur d'émissions de CO2 le plus élevé par rapport au pétrole brut et au gaz naturel (méthane).

Dans le cadre de la gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, comme dans l'ensemble des portefeuilles qu'elle gère, Groupama Asset Management applique une politique d'exclusion du charbon et une politique en matière de pétrole et de gaz.

Politique en matière de charbon thermique

La politique charbon du Groupe prévoit une sortie définitive des entreprises impliquées dans le charbon thermique au plus tard en 2030 pour les pays de l'Union Européenne et de l'OCDE et au plus tard en 2040 pour le reste du monde.

Cette politique d'exclusion s'applique à l'ensemble de la chaîne de valeur du charbon thermique, y compris aux entreprises développant de nouveaux projets en la matière. Elle prend la forme d'un désengagement progressif, renforcé en 2023, de toute entreprise dont :

- Le chiffre d'affaires ou le mix de production énergétique repose à plus de 20% sur le charbon thermique ;
- La production annuelle de charbon dépasse 10 millions de tonnes (contre 20 millions en 2022) et celles dont la capacité installée des centrales au charbon dépasse 5GW (contre 10GW en 2022).

Ce renforcement fait suite à la publication, le 14 mars 2023 par le Comité scientifique et d'expertise (CSE) de l'Observatoire de la Finance Durable (OFD), d'un rapport sur les énergies fossiles, rappelant que l'ensemble des infrastructures liées au charbon devaient fermer à horizon 2030 dans l'UE/pays de l'OCDE et en 2040 dans le reste du monde et formulant 5 recommandations parmi lesquelles un renforcement du calendrier de sortie.

Groupama Asset Management s'appuie sur les données d'Urgewald à travers sa liste Global Coal Exit List (GCEL) pour identifier les entreprises concernées. L'analyse interne menée par Groupama Asset Management peut conduire à des conclusions divergentes de la stricte application des données Urgewald. Dans ce cas, une analyse détaillée de la stratégie de sortie du charbon de l'entreprise est réalisée, une action d'engagement est instaurée et la stratégie de l'entreprise est revue à minima annuellement.

⁶ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-climat-2022/pdf/chiffres-cles-du-climat-2022-integral.pdf> (p 30)

La poche financière de l'OPCI est exposée au charbon à hauteur de 0,5%.

Politique en matière de pétrole et de gaz

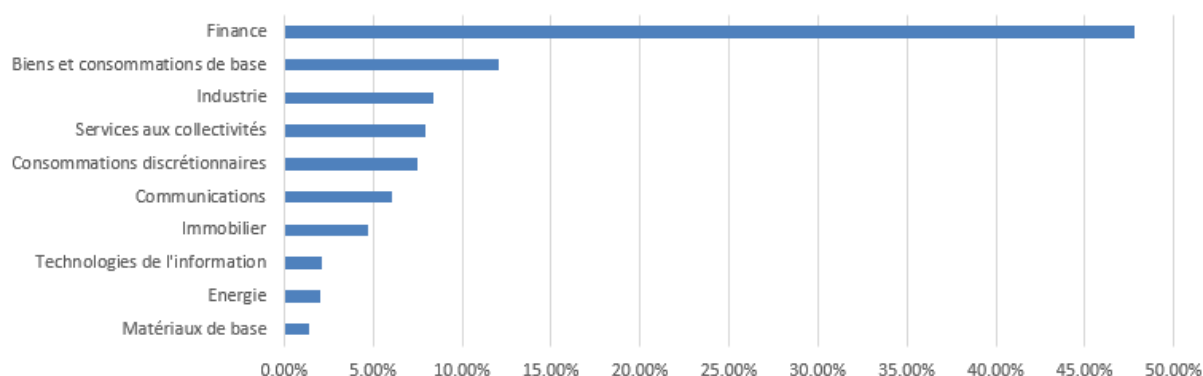
Conscient du rôle primordial du secteur pétrolier et gazier, et en accord avec les préconisations des scénarios de l'Agence Internationale de l'Énergie (AIE), Groupama Asset Management a mis en place depuis 2022 une politique relative aux énergies fossiles non conventionnelles (ENFC). Le scénario Net Zéro Emissions (NZE) de l'AIE, qui est le plus ambitieux, implique l'arrêt immédiat des nouveaux projets pétroliers et gaziers ainsi que la réduction progressive de la production pétrolière et gazière.

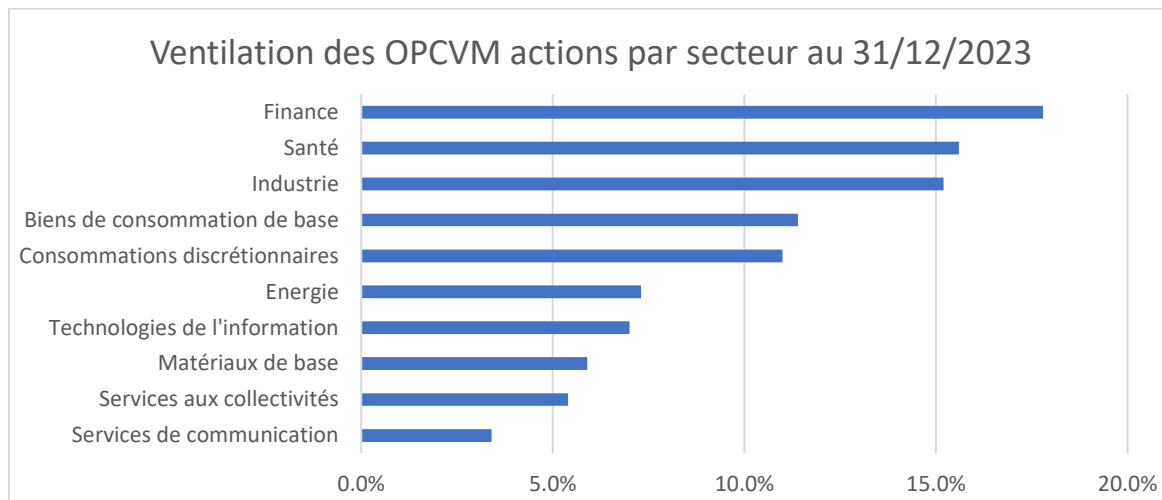
Aussi, Groupama Asset Management n'investit plus dans les entreprises concourant au développement de nouveaux projets pétroliers et gaziers non conventionnels, à l'exception des besoins de financement spécifiquement fléchés vers des projets allant dans le sens de la transition.

Groupama Asset Management s'appuie sur les données d'Urgewald à travers sa liste Global Oil and Gas Exit List (GOGEL) pour identifier les entreprises concernées. L'analyse interne menée par Groupama Asset Management peut conduire à des conclusions divergentes de la stricte application des données Urgewald. Dans ce cas, une analyse détaillée de la stratégie de sortie du pétrole ou du gaz non conventionnel de l'entreprise est réalisée, une action d'engagement est instaurée et la stratégie de l'entreprise est revue à minima annuellement.

Sur l'ensemble du portefeuille obligataire et des OPCVM actions de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, Groupama Gan REIM est très faiblement exposé au secteur de l'énergie. Au 31 décembre 2023, les obligations et OPCVM actions détenues dans ce secteur représentaient 2,82 M€ d'encours, soit **2,6% des encours financiers en actions et obligations**, dont 2,5% d'exposition aux EFNC (contre 3,25 M€ et 3,4% des encours financiers au 31 décembre 2022).

Ventilation des obligations par secteur au 31/12/2023





F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et la stratégie nationale bas carbone

1. Engagements climatiques

L'Accord de Paris, adopté en 2015, représente une étape majeure dans la lutte mondiale contre le changement climatique. En fixant des objectifs ambitieux de limitation du réchauffement climatique en deçà de 2° C, avec des efforts pour le limiter à 1,5° C, cet accord incite les nations à prendre des mesures significatives pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre (GES). Chaque pays signataire est tenu de formuler des contributions déterminées au niveau national (CDN) et de développer des stratégies spécifiques pour atteindre ces objectifs.

Dans ce cadre, le secteur de l'immobilier joue un rôle crucial. Les bâtiments représentent une part significative des émissions mondiales de GES, en raison de leur consommation énergétique pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage mais aussi par leur construction en tant que tel. Par conséquent, la stratégie nationale bas-carbone dans le secteur immobilier définit les orientations et les actions à entreprendre pour aligner les politiques nationales avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. La SNBC se penche sur la manière dont notre pays intègre ces objectifs dans sa politique immobilière, en détaillant les mesures prises, les progrès réalisés et les défis à relever.

Les derniers travaux du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) soulignent l'urgence d'une action climatique renforcée. Le rapport spécial du GIEC sur les conséquences d'un réchauffement planétaire de 1,5° C, publié en 2018, indique que pour limiter le réchauffement à ce niveau, les émissions mondiales de CO2 doivent atteindre un pic dès 2020 et diminuer de 45 % par rapport aux niveaux de 2010 d'ici 2030, pour atteindre la neutralité carbone autour de 2050. De plus, le sixième rapport d'évaluation du GIEC, publié en plusieurs parties entre 2021 et 2022, réaffirme la nécessité de transitions rapides et de grande envergure dans les secteurs de l'énergie, des infrastructures, des transports et de l'utilisation des sols, y compris le secteur immobilier.

L'alignement avec les objectifs internationaux nécessite une approche multidimensionnelle, intégrant les notions de double matérialité : atténuation et adaptation. L'atténuation concerne les efforts pour réduire les émissions de GES, notamment à travers la conception et la construction de bâtiments, la rénovation énergétique, la sélection de sources énergétiques propres, et l'efficacité énergétique des équipements. L'adaptation, quant à elle, implique des mesures pour préparer et adapter les bâtiments et les infrastructures aux impacts inévitables du changement climatique, comme l'élévation du niveau de la mer, les vagues de chaleur, et les phénomènes météorologiques extrêmes.

Dans le but de renforcer sa stratégie climat, Groupama Gan REIM a mis en oeuvre diverses mesures, qu'elle s'engage à poursuivre :

- Renforcer sa démarche générale et ses moyens d’actions (cf. § B) :
 - o Engagement en 2022 dans une démarche de certification de son système de management environnemental : **certification ISO 14001** obtenue en avril 2023 ;
 - o Développement et structuration des procédures à l’aide **d’outils et d’indicateurs de suivi et de performance** (Deepki, Bat-ADAPT, ...) ;
 - o **Coopération avec des cabinets externes** pour saisir les opportunités et réduire les risques liés aux enjeux carbone sur la durée de vie des bâtiments, notamment la société Eqinov en 2023 pour la réalisation de revues stratégiques liées aux exigences applicables du décret tertiaire.

- **Suivre la performance environnementale des investissements immobiliers et financiers** (voir ci-après) ;

- Créer une **offre d’actifs financiers axés sur l’ESG et le climat**, via la labellisation ISR :
 - o d’un OPCI en mars 2024, afin de pouvoir l’intégrer dans les contrats d’assurance en gestion déléguée en version durable proposés par Groupama Gan Vie ;
 - o d’une SCPI en mai 2024.

- **Poursuivre la décarbonation du portefeuille actions et obligations** en lien avec la stratégie du Groupe et plus particulièrement de Groupama Asset Management (avenant à la convention de délégation de gestion financière avec ce dernier à effet du 1^{er} novembre 2023, afin d’inclure dans la gestion de la poche financière d’un OPCI la prise en compte de critères ESG).

2. Suivi de la performance environnementale des investissements

Investissements immobiliers

Dans la construction de sa stratégie, Groupama Gan REIM accorde une importance particulière à la mesure de l’empreinte carbone de son patrimoine immobilier et des activités de la société de gestion. Il s’agit d’un indicateur à piloter annuellement dans le cadre de la certification ISO 14001 (cf. § A.2) a minima sur les scopes 1 et 2.

	Scope 1	Scope 2	Scope 3	
			Amont	Aval
Patrimoine Immobilier	- Gaz	- Usages électriques - Climatisation, réseau de chaud et de froid	- Matériaux et déchets de construction - Chantier	- Déchets générés - Transport et déplacement
Société de gestion	- Flotte de véhicules	- Consommation d’électricité, de chaleur et de froid	- Déplacement domicile-travail - Déplacements professionnels - Achat de produits et services	- Déchets d’activité - Investissements

Pour ce faire, dans la phase de vie du bâtiment, grâce à la plateforme **Deepki**, Groupama Gan REIM automatise la collecte des consommations énergétiques dans les bâtiments soumis au décret tertiaire. En complément, en 2023, l'outil **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)** a été ajouté aux fonctionnalités de Deepki.

Le CRREM est un outil qui définit les voies de décarbonisation à horizon 2050. S'appuyant sur le rapport du GIEC et les ambitions climatiques de l'Europe, il vise un scénario de limitation du réchauffement climatique à 1,5 voire 2°C maximum pour chaque pays et secteur d'activité.

Il convient toutefois d'en souligner les limites méthodologiques à ce stade. En effet, les trajectoires carbone du CRREM peuvent inclure des incertitudes dans les données d'entrée, des hypothèses simplificatrices et des erreurs de modélisation. De plus, les facteurs d'émissions carbone utilisés ne sont pas forcément les plus à jour. Par ailleurs, les résultats sont également subordonnés à la qualité de la complétude des données collectées (consommations, inventaire d'équipements techniques...) et à l'engagement des parties prenantes impliquées (locataires, fournisseurs ...).

Depuis 2022, une « Fiche environnementale » est utilisée par le property manager comme un outil de pilotage de la qualité environnementale des actifs éligibles au décret tertiaire, et permettre une vue d'ensemble des actions sur le patrimoine et un zoom sur chaque actif concerné : performance énergétique, locataires, score ESG, indicateurs de consommation, histogramme des consommations, et plan d'investissements environnementaux.

Sur l'exercice 2023, Groupama Gan REIM a collecté de la donnée énergétique réelle qualifiée comme fiable et exploitable sur 8,7% de son patrimoine en valeur.

La donnée énergétique réelle est qualifiée comme fiable par Groupama Gan REIM dès lors que plus de 80% de la donnée remonte sur l'année de reporting, tant sur un taux de couverture surfacique que temporel.

Sur le périmètre pour lequel Groupama Gan REIM relève des données réelles, les résultats sont les suivants :

- Moyenne des intensités énergétiques : 93 KWh/ m²/ an – énergie finale
- Moyenne des intensités énergétiques : 143 KWh/ m²/ an – énergie primaire
- Moyenne des intensités carbone : 4,6 kgeqCO₂/ m²/ an Moyenne des années de dérive « stranded » par rapport à la trajectoire CRREM : 20236

Investissements financiers

Indicateur de mesure	2023		
	Unité	Portefeuille global	Couverture
Intensité carbone (scope 1-2)	tCO ₂ e/M€ CA	97,9	94,9%
Intensité carbone (scope 1-2-3 amont)	tCO ₂ e/M€ CA	3310,2	94,9%
Température équivalente SB2A	°C	2,81	94,8%
NEC	%	-1%	94,8%

Les indicateurs ci-avant ont été calculés pour la première fois en 2023. A partir de 2024, par comparaison avec l'année précédente, ils permettront de mesurer l'évolution de l'intensité carbone du portefeuille.

Plan d'amélioration continue :

- Renforcer l'utilisation d'outils et d'indicateurs de suivi et de performance (Deepki, Bat-ADAPT, BIODI-Bat, fiche environnementale...) ou définissant les voies de décarbonisation à horizon 2050 (CRREM) ;
- Coopérer avec des cabinets externes pour saisir les opportunités et réduire les risques liés aux enjeux carbone sur la durée de vie des bâtiments ;
- Poursuivre la décarbonation du portefeuille actions et obligations en lien avec la stratégie du Groupe et plus particulièrement de Groupama Asset Management.



G. Stratégie d'alignement avec les objectifs long terme liés à la biodiversité

La biodiversité, essentielle à la vie et aux activités humaines, connaît depuis quelques décennies un déclin dont l'ampleur et le rythme sont inédits, et sa préservation est un enjeu essentiel. Les activités humaines sont la principale cause du déclin de la biodiversité sur terre. Elles impactent en particulier le sol, l'atmosphère et l'eau.

Le rapport mondial sur les risques 2023 du World Economic Forum a classé la dégradation de la biodiversité et l'effondrement des écosystèmes en quatrième place parmi les 10 principaux risques mondiaux pour la société dans les 10 ans à venir.

Le dernier rapport du GIEC, publié en mars 2023, reconnaît l'interdépendance du climat, des écosystèmes, de la biodiversité et des sociétés humaines, plaçant ainsi ce défi au même niveau que celui du changement climatique.

La Convention sur la diversité biologique, adoptée le 5 juin 1992 lors du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro, est un document clé pour le développement soutenable. Elle a fixé des objectifs pour tous les États parties, dont la France. Ces objectifs ont été précisés dans l'Accord issu de la COP 15 de Montréal en décembre 2022, qui a défini quatre objectifs à horizon 2050 et 23 cibles à horizon 2030. Les principaux objectifs sont les suivants :

- La conservation de la diversité biologique (Objectif A de la COP 15) : maintenir, améliorer et restaurer l'intégrité, la connectivité et la résilience de tous les écosystèmes en augmentant significativement leur superficie, réduire par dix le taux et le risque d'extinction des espèces, et préserver leur diversité génétique.
- L'utilisation durable de la diversité biologique (Objectif B de la COP 15) : gérer et utiliser la biodiversité de manière durable, tout en valorisant, maintenant, préservant et renforçant les contributions de la nature à l'humanité.
- Le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation des ressources génétiques (Objectif C de la COP 15) : inclure les populations autochtones et les communautés locales dans ce partage, en veillant à la protection des connaissances traditionnelles.
- La mise en œuvre de moyens adéquats (Objectif D de la COP 15) : assurer des moyens financiers, renforcer les capacités, promouvoir la coopération technique et scientifique, et faciliter les transferts technologiques nécessaires vers les pays moins avancés pour atteindre les objectifs.

La diversité biologique comprend toutes les formes de vie sur Terre, y compris les écosystèmes, les animaux, les plantes, les champignons, les micro-organismes et la diversité génétique.

Le secteur immobilier joue un rôle crucial dans la réalisation de ces objectifs. Les bâtiments et les infrastructures ont un impact significatif sur la biodiversité, notamment à travers l'utilisation des terres, la consommation de ressources naturelles et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Dans ce contexte, la stratégie nationale pour la biodiversité dans le secteur immobilier s'inscrit dans la Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB), couvrant la période de 2022 à 2030, et repose sur trois principes fondateurs :

- La sobriété dans l'usage des ressources naturelles : minimiser l'utilisation des ressources pour préserver la biodiversité. Cela inclut l'optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux durables et la réduction de l'empreinte écologique des constructions.
- La cohérence des actions : aligner les politiques publiques et les partenariats avec le secteur privé, et coordonner les interventions à différents niveaux (local, national, international). Les acteurs du secteur immobilier doivent collaborer avec les autorités locales, les organisations environnementales et les communautés pour intégrer des pratiques durables dans la conception, la construction et la gestion des bâtiments.
- L'opérationnalité : mettre en œuvre des actions concrètes pour entraîner les changements nécessaires à la transition écologique. Cela inclut la rénovation des bâtiments existants pour améliorer leur performance énergétique, la conception de nouveaux bâtiments respectueux de la biodiversité et la promotion de comportements écoresponsables parmi les occupants.

En intégrant ces principes, le secteur immobilier peut contribuer de manière significative à la conservation de la biodiversité, à l'utilisation durable des ressources naturelles et à la résilience face aux changements climatiques, tout en répondant aux objectifs définis par la Convention sur la diversité biologique et l'Accord de la COP 15.

En tant qu'investisseur dans l'immobilier, Groupama Gan REIM est consciente à la fois de l'importance de la biodiversité pour le bien être humain, la sécurité alimentaire, la santé et l'environnement, mais également de son impact sur le climat et l'érosion de la biodiversité.

Ainsi, Groupama Gan REIM doit mettre en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte la biodiversité, afin de préciser le périmètre de la chaîne de valeur retenue, et comprendre les objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans. Les questions d'artificialisation des sols et d'optimisation des espaces verts sont actuellement intégrés dans les réflexions au niveau des fonds.

Dans cette perspective, Groupama Gan REIM a intégré en 2023 l'ensemble de ses actifs immobiliers dans l'outil cartographique d'aide à la décision **BIODI-Bat** de la plateforme de résilience de l'OID, R4RE (Resilience for Real Estate). Afin d'intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de l'immobilier, BIODI-Bat fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- La sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions,
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant,
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours de développement),
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment (en cours de développement).

Cet outil permet de **mesurer l'impact d'un investissement sur la biodiversité**, et d'en faire un critère dans la décision d'investissement.

Concernant les actifs déjà en portefeuille, il contribuera à cartographier le patrimoine des fonds par rapport à leur proximité des zones d'intérêt écologique ou protégées, et à définir des plans d'actions à mettre en place au niveau des immeubles (installation de supports de biodiversité ou de surfaces végétalisées...).

Enfin, Groupama Gan REIM souhaite s'appuyer sur les travaux de la **chaire d'Agriculture Urbaine** portée par la fondation AgroParisTech, soutenue par Groupama Immobilier au côté du groupe Groupama depuis 2021. Cette chaire va permettre d'accompagner le développement de l'agriculture urbaine au service de la résilience des villes.

Le critère "État de la biodiversité" sur BIODI-Bat évalue la qualité écologique d'un site immobilier en plusieurs étapes :

1. Inventaire des Espèces et des Habitats : Recensement des espèces végétales et animales, et classification des habitats présents sur le site.
2. Évaluation de la Diversité des Espèces : Mesure du nombre d'espèces (richesse spécifique) et de leur importance écologique.
3. Analyse de la Connectivité Écologique : Évaluation de la capacité des espèces à se déplacer entre différents habitats via des corridors écologiques et la fragmentation des habitats.
4. Évaluation de la Structure des Habitats : Analyse de la diversité et de la complexité des strates végétales dans les habitats.
5. Analyse de la Qualité des Habitats : Mesure de la naturalité, de la présence d'espèces indicatrices, et de l'absence de polluants et d'espèces invasives.
6. Calcul de l'Indice de Biodiversité (IB) : Combinaison des données pour obtenir un indice global de biodiversité avant et après le développement du projet.
7. Comparaison Avant et Après Développement : Évaluation de l'impact du projet sur la biodiversité et adaptation des mesures de gestion.
8. Recommandations et Suivi : Propositions pour améliorer la gestion des habitats, favoriser la biodiversité urbaine, et suivre l'évolution de la biodiversité.

Ces étapes permettent de mesurer et d'améliorer l'impact des projets immobiliers sur la biodiversité de manière rigoureuse et durable.

En 2023, 78% des actifs en valeurs d'expertise ont fait l'objet d'une analyse sur l'outil BIODI-Bat, dont 61,7% des actifs (en valeur) sur le sous périmètre d'analyse de la SCPI Affinités pierre. Il en ressort que les actifs sont peu situés sur des zones de conservation, où il y a urgence à agir pour protéger des spots de biodiversité, potentiellement menacés. Pour la majorité, ils sont situés dans des zones de reconquête, où l'enjeu est de recréer des espaces favorables au vivant.

Aussi, à l'échelle de la société de gestion, sur le périmètre analysé, le résultat moyen de l'indicateur BiodiBat « Etat de la biodiversité » est de 27% sur l'exercice 2023. Sur le sous-périmètre des actifs de la SCPI Affinités Pierre analysés, le résultat est de 28%. Le score global reflète la capacité d'un site à soutenir la biodiversité. Un score élevé indique une forte capacité à accueillir et à maintenir diverses espèces.

Des axes d'améliorations sont identifiés et seront développés sur les sites qui le permettent d'ici à 2030 :

- Augmentation de la quantité et la qualité des espaces verts disponibles,
- Amélioration des pratiques de gestion favorisant la biodiversité, comme l'absence de pesticides,
- Déploiement d'infrastructures favorisant la biodiversité, comme les toitures végétalisées et les murs végétaux.

Plan d'amélioration continue :

- Poursuivre la mesure et l'analyse des pressions et des dépendances du portefeuille sur la biodiversité.
- Exploiter de manière accrue les données issues de BIODI-Bat.
- Améliorer les résultats de l'état de la biodiversité fourni par BIODI-Bat en déployant des plans d'actions tel que l'amélioration des pratiques, la densification végétale des sites et l'installation d'infrastructures favorisant la biodiversité.
- Définir une stratégie d'alignement sur les objectifs mondiaux en matière de biodiversité et fixer des objectifs à horizon 2030.



H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG liés à la prise en compte des critères ESG

Groupama Gan REIM a défini une **cartographie des risques opérationnels** couvrant les activités de la société de gestion et une cartographie des risques financiers sur les fonds d'investissement alternatif gérés. Les risques ESG sont présentés dans la section suivante (cf. § H.2)

Ces cartographies sont **mises à jour annuellement**, notamment pour intégrer les évolutions des pratiques et de la réglementation, et sont approuvées en Comité des risques.

En parallèle, Groupama Gan REIM s'est engagé en 2022 dans une **démarche de certification de son système de management environnemental** pour ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif immobiliers, l'identification et l'acquisition d'opportunités d'investissement, le développement et contrôle de l'activité de distribution de parts de SCPI (certification ISO 14001). ISO 14001 définit les critères d'un système de management environnemental et propose un cadre à appliquer pour mettre en place un système efficace de management environnemental. **L'entreprise a obtenu cette certification en avril 2023**, à la suite de l'audit de certification AFNOR. Cette certification a été renouvelée en avril 2024.

Dans le cadre de l'ISO 14001, Groupama Gan REIM a réalisé une analyse environnementale de ses activités propres et de leurs impacts sur l'environnement, qui ont donné lieu à différents plans d'actions (sensibilisation des parties intéressées, établissement du bilan carbone du siège, gestion des déchets...). Concernant les activités de gestion locative et technique déléguées, la SGP s'appuie sur l'analyse environnementale de son property manager, également certifié ISO 14001. En complément, une première analyse de l'exposition aux risques de durabilité a été réalisée, sur la base des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier (cf. § H.2).

Des business plans annuels sont élaborés pour chaque actif immobilier sous gestion, intégrant une **feuille de route liée aux exigences du décret tertiaire** (démarches engagées et coûts associés, trajectoire énergétique, estimation du coût des travaux / prestations nécessaires d'ici 2030 pour atteindre les objectifs fixés...).

Début mars 2023, le Comité des risques a confié la responsabilité de la gestion des risques sur les FIA gérés, y compris les risques ESG, au Directeur de la gestion de portefeuille.

2. Description des principaux risques en matière ESG

La gestion des risques de Groupama Gan REIM en matière ESG repose sur le principe de **double matérialité**, issu du règlement SFDR « Sustainable Finance Disclosure Regulation », entré en vigueur en mars 2021.

Ce concept, au cœur de la stratégie européenne pour orienter les financements vers la transition écologique, permet de prendre en compte l'ensemble des parties prenantes et vise à clarifier la prise en compte des aspects de durabilité dans les processus d'investissements, à savoir :

- Risque de durabilité : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement,
- Principales incidences négatives : effets négatifs importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité, et qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement.



La gestion des risques en matière de durabilité et la stratégie de limitation des incidences négatives sur la durabilité sont intrinsèquement liées. En effet, dans le cadre de l'investissement immobilier, il existe un lien direct et vertueux entre la lutte contre les incidences négatives (limitation des dépenses d'énergie et donc des émissions de gaz à effet de serre (GES) contribuant au réchauffement climatique, maîtrise des consommations, prise en compte des attentes sociétales) et la protection de la valeur des actifs immobiliers (via la gestion du risque physique et du risques de transition).

Pour Groupama Gan REIM, l'enjeu est donc double :

- Gérer les risques financiers liés aux facteurs environnementaux, notamment climatiques (risques physiques et de transition),
- Favoriser les impacts positifs de la gestion financière sur les facteurs de durabilité, notamment en participant à la lutte contre le réchauffement climatique et à la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Les risques environnementaux sont traditionnellement classés selon la typologie suivante :

- Le risque physique, aigu ou chronique, est lié aux phénomènes environnementaux, notamment climatiques, qui peuvent causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif.
- Le risque de transition est lié aux changements politiques, juridiques, technologiques et sociaux (impact réputationnel, changement de préférence des consommateurs) entraînés par la transition écologique et pouvant affecter négativement le rendement de Groupama Gan REIM

- A ces derniers s'ajoute le risque de responsabilité, qui résulte d'éventuelles actions juridiques engagées contre un acteur en cas d'insuffisante prise en compte par l'entreprise des enjeux environnementaux, par exemple le non-respect de la trajectoire de réduction des émissions carbone fixées au niveau national.

Une première analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité a été réalisée, sur la base des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier. Les probabilités d'occurrence, d'intensité et l'horizon de temps qui les caractérisent restent à déterminer.

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Actualité du risque	Origine
ENVIRONNEMENT				
Risque Physique	Vague de chaleur Feux de forêts	Dérèglement climatique / Hausse des températures	Emergent	Exogène
	Sécheresse Précipitations (pluie, grêle, neige, glace) Inondations (fluviales, pluviales...) Elévation du niveau de la mer	Dérèglement climatique / Modification de la pluviométrie	Emergent	Exogène
	Glissement de terrains, affaissements Dégradation des sols Séismes	Dérèglement climatique / Constitution de sols	Emergent	Exogène
	Tempêtes, tornades	Dérèglement climatique / Configuration des vents	Emergent	Exogène
	Perte de biodiversité	Pollution des sols induite par l'usage passé du foncier Artificialisation des sols Déclin de la pollinisation => pertes de récoltes	Actuel	Endogène / Exogène
Risque de transition	Législatif	Renforcement des exigences réglementaires Nouvelles normes de construction (surcout éventuel des dépenses travaux) Exposition aux litiges	Actuel	Exogène
	Technologique	Insuffisance des solutions de réduction des émissions carbone (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.) Substitution de matériaux existants avec des produits à faibles émissions => augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques	Emergent	Exogène

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Actualité du risque	Origine
ENVIRONNEMENT (suite)				
Risque de transition	Mobilité	Prix des carburants en hausse Mauvaise implantation des actifs dans le maillage des transports en commun Zones de stationnements non-adaptées aux nouveaux modes de transports (voiture électrique, locaux vélos)	Actuel	Endogène / Exogène
	Marché	Dépréciation de la valeur des actifs si intégration de performances extra-financières insuffisantes dans l'évaluation Conditions de financement désavantageuses sur actifs non performants Changement du comportement des investisseurs => investissements corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs Marché de la rénovation énergétique non mature : nombre d'entreprises insuffisant, nombre ETP qualifiés...	Emergent	Exogène
Risque de responsabilité	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité Changement du comportement des investisseurs, feedback négatif	Emergent	Endogène
SOCIAL				
Risque social	Pollution sonore	Proximité des actifs à des infrastructures de transports tel qu'un aéroport ou une autoroute Proximité à des lieux de vie sociale drainant un flux important de personnes (salle de concerts, bars, boîte de nuit etc.)	Actuel	Exogène
	Santé des usagers des immeubles	Présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non Qualité de l'air intérieur Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Actuel	Endogène / Exogène
	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Actuel	Exogène
GOVERNANCE				
Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant des données privées Piratage des infrastructures GGREIM ou de ses prestataires	Actuel	Exogène
	Direction générale	Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers	Emergent	Endogène

3. Plan d'actions visant à réduire l'exposition aux principaux risques ESG

La prise en compte des enjeux de durabilité dans les portefeuilles immobiliers

Au préalable, les risques de la SGP sont faibles d'une manière générale, compte-tenu d'une **politique d'acquisition exigeante** du point de vue ESG et de la mise en œuvre d'un **système de management environnemental** dans le cadre de la certification ISO 14001.

En effet, Groupama Gan REIM organise un **audit préalable** de toute opportunité d'investissement, dans le cadre de due diligences portant sur l'actif. Une attention particulière est également portée sur les performances environnementales des actifs immobiliers, les méthodes de construction éco-responsable et les niveaux de certifications obtenus. Des caractéristiques sociales sont également considérées, telles que la proximité de l'immeuble avec les transports en commun, la capacité à recevoir des personnes à mobilité réduite ou l'usage du bâtiment.

Les immeubles étant récents et présentant déjà un haut niveau de qualité environnementale, ils nécessitent peu ou pas de travaux de rénovation ou d'isolation à ce stade. 33 % des actifs de bureaux en valeur d'expertise répondent aux exigences de la réglementation thermique RT 2012 (173 570 M€).

Dans la phase de vie du bâtiment, grâce à la plateforme **Deepki**, la collecte des consommations énergétiques et eau est automatisée dans les bâtiments soumis au décret tertiaire, et permet ainsi l'optimisation de la gestion et le pilotage des consommations fluides.

Des « **Comités Verts** » annuels permettent d'aborder avec les locataires les sujets environnementaux liés à l'usage et à l'exploitation du bâtiment, ainsi que les pistes d'amélioration de la performance.

Enfin, 47% des actifs de bureaux et logistique (en valeur d'expertise) de la société de gestion (27,3% pour la SCPI Affinités Pierre) intègrent ou sont en train d'implémenter, une **Gestion Technique du Bâtiment** (GTB) ou une **Gestion Technique Centralisée** (GTC), indispensable à l'optimisation des besoins en énergie (cf. § B.2).

La prise en compte des enjeux de durabilité dans l'actif forestier

Les actifs forestiers sont très exposés aux risques physiques, tels que le risque tempête, le risque incendie et le risque phytosanitaire.

Le changement climatique renforce ces risques : événements climatiques extrêmes (dont les tempêtes) plus fréquents et plus violents ; sécheresse aggravant le risque d'incendie, notamment dans des régions qui n'étaient pas concernées et qui sont donc peu préparées ; prolifération de parasites, insectes et champignons lors des saisons exceptionnellement chaudes et sèches. Le changement climatique entraîne aussi une modification de la répartition des espèces végétales : certaines essences ne sont ainsi plus adaptées à leur environnement.

Dans le cadre de la gestion de la forêt détenue par le Groupement Forestier Fordev, des solutions sont déployées afin de prévenir ces risques ou d'en limiter les impacts :

- **Prévention de l'impact des tempêtes :**
 - o Raccourcissement du cycle de production des forêts (de 60-65 ans à 45 ans) afin de réduire l'exposition au risque (diminution du stock de bois concerné)
 - o Adaptation des essences (exemple : pin maritime aux racines mieux ancrées)
- **Prévention du risque d'incendie :** en s'appuyant sur des associations comme la Défense de la Forêt française Contre les Incendies (DFCI) :
 - o Entretien des routes et des accotements (débroussaillage, mise à la terre), afin de créer des barrières naturelles à la propagation des incendies et d'éviter les départs de feu dus aux mégots
 - o Entretien et création de fossés
 - o Création et entretien de forage, entretien de réserves d'eau
 - o Organisation de la surveillance
- **Prévention du risque phytosanitaire :** adaptation des essences lors du reboisement

La limitation de l'exposition aux risques de durabilité dans le portefeuille financier

Dans le cadre de la gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, les risques de durabilité, composés de la liste des Grands Risques ESG établie par Groupama Asset Management et de sa politique énergies fossiles, sont pris en compte dans les décisions de gestion des actifs financiers de la manière suivante :

- Liste des Grands Risques ESG : elle est composée des sociétés pour lesquelles les risques ESG pourraient remettre en cause leur viabilité économique et financière ou pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de l'entreprise, de la marque et donc engendrer une perte de valeur boursière importante ou une dégradation significative des agences de notation. Cette liste, revue tous les 6 mois par Groupama Asset Management, classe les entreprises en deux sous-ensembles :
 - o **Niveau élevé de controverses** d'après le fournisseur de données Moody's ESG et validé par l'analyse interne de Groupama Asset Management ;
 - o Celles pour lesquelles la **gouvernance** est évaluée comme **défaillante** par les analystes de Groupama Asset Management.

Ces valeurs sont exclues et doivent être vendues le cas échéant.

- Politique énergies fossiles : l'objectif de cette politique est de diminuer l'exposition de la poche obligataire aux risques climatiques, que ce soit aux risques physiques ou aux risques de transition. Afin de limiter ces risques, une liste d'exclusion de valeurs est définie, selon les critères détaillés dans la politique générale de Groupama AM, disponible sur le site internet www.groupama-am.com (cf. § E.2). Ces valeurs sont exclues.
- Politique d'exclusion des armes controversées : elle concerne les entreprises impliquées dans la production, la commercialisation ou la distribution d'armes controversées (bombes à sous munition, mines anti-personnel, armes à l'uranium appauvri, armes chimiques, armes biologiques, armes incendiaires ou utilisant du phosphore blanc). Ces valeurs ne peuvent être investies.

L'analyse de l'exposition du portefeuille financier global (actions-obligations d'entreprises) aux risques de durabilité a été effectuée en 2023, et sera poursuivie chaque année pour en mesurer l'évolution.

2023	%	Taux de couverture (%)
Score de risque physique (%)	17,6	88,4
Score de risque de transition (%)	37,7	88,4

Le plan d'amélioration continue

Afin de compléter la politique de gestion des risques financiers, une **politique de gestion des risques extra-financiers** est en cours d'élaboration en 2024 et la **cartographie des risques ESG** complétée, conjointement par le Directeur de la gestion de portefeuille et du Contrôle Interne (RCCI). Elles seront ensuite revues annuellement et présentées au Comité des risques.

L'exposition et la vulnérabilité des actifs immobiliers aux risques climatiques significatifs identifiés seront évaluées, en amont de l'acquisition et annuellement ensuite, grâce à l'outil Bat-ADAPT de la plateforme de résilience de l'OID, R4RE (Resilience for Real Estate). A ce jour, les actifs immobiliers en portefeuille ont été intégrés dans Bat-ADAPT et les travaux de contrôle de la qualité de ces données sont menés. En 2024, les résultats de ces analyses seront présentés dans les Comités d'investissement, puis dans les business plans annuels et permettront de mettre en œuvre les plans d'actions nécessaires pour limiter les risques identifiés.

L'impact des investissements sur la biodiversité est actuellement analysé grâce à l'outil BIODI-Bat de la même plateforme de résilience de l'OID, R4RE. Les résultats obtenus deviendront un critère dans la décision d'investissement.

Une **estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques** identifiés en matière ESG sur la valorisation du portefeuille devra être élaborée, intégrant notamment la proportion des actifs exposés, ainsi que l'horizon de temps associé à ces impacts.

Une **grille ISR** avec une **notation associée** est mise en place depuis fin 2023 pour chaque actif immobilier de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, dont la labellisation ISR a été obtenue en mars 2024. Elle intègre divers indicateurs de performance par critère ESG, pondéré en fonction de leur importance estimée par la SGP. La grille ISR sera étendue aux actifs investis par la SCPI Attrait Pierre à compter de 2024 et potentiellement aux actifs d'autres FIA ultérieurement.

Par ailleurs, dans le cadre d'un appel d'offre mené en 2023 concernant le **mandat de gestion locative et technique renouvelé** à compter du 1^{er} janvier 2024 sur les FIA grand public, de nouvelles exigences ont été intégrées à destination des soumissionnaires, notamment :

- La complétude annuelle d'une grille ISR / ESG pour chacun des actifs, à partir d'un modèle de grille préalablement définie par la société de gestion.
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications disponibles sur les actifs gérés (BREEAM, HQE, BBC...).

Des **contrôles permanents** de niveau 1 par les équipes de la gestion de portefeuille permettront de s'assurer de la cohérence des données intégrées dans les grilles ESG par immeuble. Au niveau 2, l'équipe Conformité / Contrôle interne vérifiera que la communication relative à l'ESG réalisée par la SGP est conforme à la réalité et aux exigences réglementaires.

Corrélativement, le support du **Comité des risques** intégrera un volet ESG (appréciation de l'exposition aux risques, pilotage des actions participant à la maîtrise des risques et états d'avancement); le **Comité ISR** intégrera notamment la validation de la documentation ESG, le suivi de la conformité au label ISR, de l'évolution de la note extra-financière des actifs du fonds et notamment de la poche d'actifs « best-in-progress », ainsi que des actions du plan d'amélioration continue du présent rapport...).

4. Non-prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers prévoit qu'une transparence soit opérée sur les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Groupama Gan REIM étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. La SGP n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité, mais est tenue d'expliquer pour quels motifs la mise en œuvre n'est pas pertinente à son échelle en vertu du principe « comply or explain ».

Bien que Groupama Gan REIM prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la réflexion sur la priorisation des incidences négatives de ces investissements n'est pas encore totalement aboutie, et les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. Plus concrètement, sur les indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers :

- PAI 17 sur l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : la cartographie des actifs qui sont exposés, ou pas, à des combustibles fossiles est en cours de constitution ;
- PAI 18 sur l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : il manque à ce stade sur certains actifs des données de consommation énergétique, non communiquées par les locataires, et les DPE des bâtiments ne sont pas tous connus.

La décision relative à la prise en compte des principales incidences négatives sera revue annuellement.

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

A ce stade, Groupama Gan REIM propose deux produits classés article 8 ou 9 au sens du Règlement SFDR :

- OPCI Groupama Gan Pierre 1, classé article 8 au sens du règlement SFDR,
- SCPI Attrait Pierre, créée en 2024 et classée article 8 au sens du règlement SFDR.

Les Autres FIA commercialisés par Groupama Gan REIM sont catégorisés article 6 au sens du règlement Disclosure.

Par ailleurs, une **démarche de labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1** et de la SCPI Attrait Pierre a été initiée en 2023, laquelle a permis d'aboutir, respectivement en mars 2024 et en mai 2024 à l'obtention du label ISR délivré par l'organisme de contrôle de l'AFNOR, pour une durée de 3 ans, sous condition de respect annuel du référentiel du Label ISR appliqué aux valeurs immobilières.



www.groupamagan-reim.fr



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



136 rue des Trois Fontanot - CS 90219 - 92022 Nanterre Cedex
Tél. : +33 (0)9 69 32 97 80 - www.groupamagan-reim.fr
Société par Actions Simplifiée au capital de 1 500 000 €
RCS Nanterre 808 252 506 - N° de SIRET 808 252 506 00031
Agrément AMF n° GP 14000046