

Intégration des informations extra-financières dans les décisions d'investissement Groupama Gan REIM

Mise en œuvre du règlement « SFDR / Disclosure » (EU) 2019/2088 (articles 3, 4, 5)

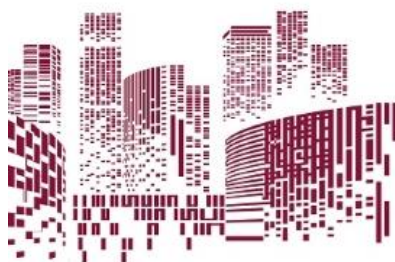
Article 3 : Transparence des politiques relatives aux risques en matière de durabilité

Article 4 : Transparence des incidences négatives en matière de durabilité

Article 5 : Transparence des politiques de rémunération en ce qui concerne l'intégration du risque en matière de durabilité

Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



1	Présentation de Groupama Gan REIM	3
1.1	Groupama Gan REIM : société de gestion de portefeuille en immobilier	3
1.2	Produits financiers proposés par Groupama Gan REIM.....	3
1.3	Gouvernance de la stratégie d'investissement	4
2	Stratégie d'investissement Responsable : une démarche environnementale et sociétale vertueuse.....	5
2.1	Principes directeurs de la stratégie : favoriser le retour sur investissements	5
2.2	Gestion des risques en matière de durabilité et des incidences négatives	5
3	Politique de gestion des risques en matière de durabilité.....	6
3.1	Qu'est-ce qu'un risque en matière de durabilité ?	6
3.2	Les grands principes de la gestion des risques en matière de durabilité.....	7
3.2.1	Une gestion centrée sur le risque climatique.....	7
3.2.2	L'analyse de l'ensemble des risques ESG permet une meilleure résilience du portefeuille	7
3.3	Gestion du risque en matière de durabilité	8
3.3.1	Gestion du risque climatique et environnemental	8
3.3.2	Gestion du risque sociétal	8
4	Gestion des incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	9
4.1	Que sont les incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?.....	9
4.2	La gestion des incidences négatives chez Groupama Gan REIM.....	10
4.2.1	Principes directeurs de la gestion des incidences négatives.....	10
4.2.2	Gestion des incidences négatives.....	11
5	Politique de rémunération	13

1 Présentation de Groupama Gan REIM

1.1 Groupama Gan REIM : société de gestion de portefeuille en immobilier

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), véhicules d'investissement immobilier, pour une clientèle d'investisseurs diversifiée.

Groupama Gan REIM propose une **création de valeur pérenne et responsable**, à la fois pour les clients/locataires et pour les épargnants/investisseurs, appuyée sur :

- Une structuration adaptée de véhicules d'investissement (OPCI, OPPCI et SCPI).
- L'identification d'une large gamme d'opportunités d'investissement (bureaux, commerce, entrepôts/logistique).
- Une gestion d'actifs dynamique orientée sur la création de valeur, en y intégrant l'analyse environnementale et sociétale.
- Une gestion des fonds visant à optimiser la visibilité et la liquidité des capitaux investis.
- Le recours à des prestataires spécialisés (Property Management, Asset Management Financier, Evalueurs indépendants, Avocats, Auditeurs techniques, Auditeurs financiers, Notaires).

Groupama Gan REIM dispose de la certification ISO 9001 depuis 2019.

1.2 Produits financiers proposés par Groupama Gan REIM

Groupama Gan REIM gère 5 FIA, représentant à fin 2020 environ 850 M€ d'actifs sous gestion.

- Un OPCI grand public : Groupama Gan Pierre 1
- Une SCPI : Affinités Pierre
- Un OPPCI dédié aux actifs de commerce : Groupama Gan Retail France
- Un OPPCI dédié aux actifs logistiques : Groupama Gan Logistics
- Un Groupement Forestier

Pour la gestion locative et technique des biens immobiliers acquis pour les FIA, Groupama Gan REIM recourt aux services fournis par Groupama Immobilier. De plus, Groupama Gan REIM a conclu avec Groupama Immobilier un mandat de recherche d'investissements immobiliers. Enfin, Groupama Gan REIM a conclu avec Groupama Asset Management un mandat de délégation de gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1.

1.3 Gouvernance de la stratégie d'investissement

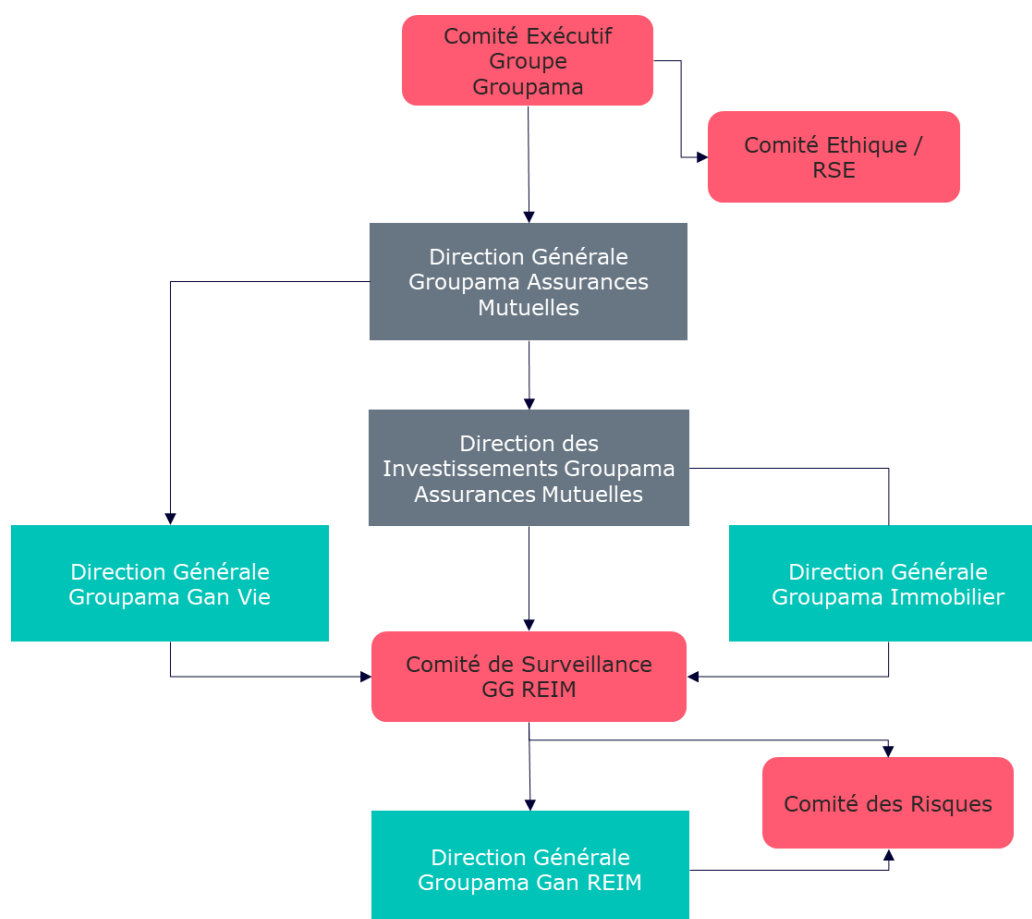
Groupama Gan REIM, société de gestion de FIA agréée par l'AMF depuis le 15 décembre 2014, est dotée d'un Comité de Surveillance, dont le président est le Directeur Général de Groupama Immobilier.

La direction exécutive de Groupama Gan REIM est assurée par le Directeur Général et la Directrice Générale Adjointe.

Le RCCI (Responsable Conformité et Contrôle Interne) veille à ce que la Société de Gestion de Portefeuille respecte toutes les normes réglementaires et professionnelles qui s'appliquent à son activité.

Dans ce cadre, un Comité des Risques, présidé par le Président de Groupama Gan REIM, pilote l'ensemble des dispositifs mis en place afin de prévenir et de limiter les risques liés à l'activité de Groupama Gan REIM.

Gouvernance de Groupama Gan REIM :



2 Stratégie d'investissement Responsable : une démarche environnementale et sociétale vertueuse

2.1 Principes directeurs de la stratégie : favoriser le retour sur investissements

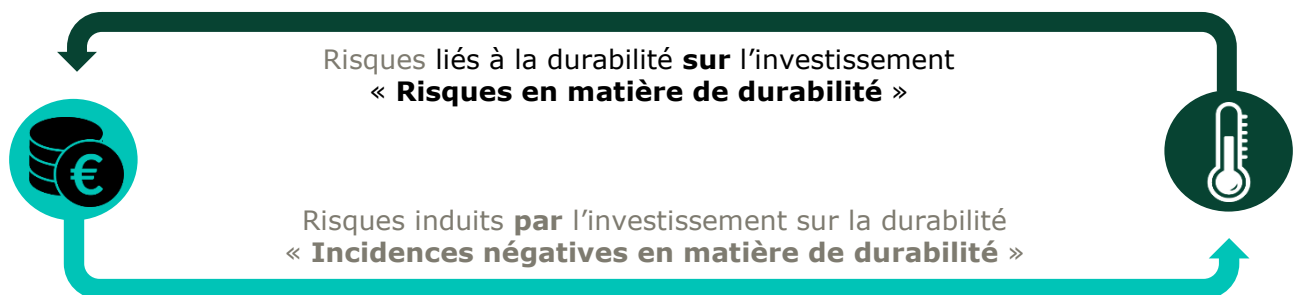
Le secteur de l'immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limitation du gaspillage des ressources naturelles et dans la lutte contre le changement climatique (le bâtiment représente 30% des émissions de CO2 françaises). Groupama Gan REIM s'inscrit pleinement dans cette démarche favorisant la protection de l'environnement et du climat.

La stratégie d'investissement de Groupama Gan REIM repose sur le principe qu'une meilleure intégration des composantes environnementales et sociétales favorise la valorisation des investissements réalisés et améliore l'équilibre charges / loyers en faveur du bailleur et donc des porteurs de parts/des investisseurs.

L'accent est particulièrement mis sur l'analyse des éléments environnementaux (maîtrise des dépenses énergétiques et de consommation d'eau), qui ont un lien direct avec le modèle financier des investissements. Au-delà de l'environnement, l'intégration des besoins sociétaux (nouveaux modes de travail, qualité de vie, mobilité douce, etc.) est également favorable à la valorisation des actifs.

2.2 Gestion des risques en matière de durabilité et des incidences négatives

Le Règlement Disclosure dissocie **les risques en matière de durabilité** (risques subis par le portefeuille d'investissement liés à des événements extra-financiers) des **incidences négatives** générées par le portefeuille sur la durabilité.



Pour Groupama Gan REIM, la **gestion des risques en matière de durabilité** (événements extra-financiers pouvant affecter la valeur du portefeuille) et la stratégie de **limitation des incidences négatives sur la durabilité** (incidences du portefeuille sur les facteurs de durabilité : questions environnementales, sociales et de personnel, respect des droits de l'homme, lutte contre la corruption) sont intrinsèquement liées.

En effet, dans le cadre de l'investissement immobilier, il y a un lien direct et vertueux entre **la lutte contre les incidences négatives** (limitation des dépenses d'énergie et donc d'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** (revalorisés via la gestion du risque de transition).

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

- Gérer les risques financiers liés aux facteurs ESG, notamment climatiques (risques physiques et de transition, voir 3.2.1 - *Une gestion centrée sur le risque climatique*).
- 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 Carbone¹.

3 Politique de gestion des risques en matière de durabilité

(Article 3 du Règlement Disclosure)

3.1 Qu'est-ce qu'un risque en matière de durabilité ?

Pour le règlement Disclosure², un « risque en matière de durabilité » est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Exemples de « risques en matière de durabilité » :

•Environnement	Social	Gouvernance
<ul style="list-style-type: none">•Pollution et mauvaise gestion des déchets : conséquences juridiques pour l'entreprise•Inadaptation à la lutte contre le changement climatique (moteurs thermiques, charbon...)•Appareils de production ou bâtiments situés en zone inondable	<ul style="list-style-type: none">•GPEC (Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences) déficiente et ressources humaines inadaptées•Atteintes graves aux droits de l'homme : conséquences juridiques et commerciales•Ambiance délétère dans l'entreprise entraînant une vague de suicides : conséquences juridiques et commerciales	<ul style="list-style-type: none">•Manque de contre-pouvoirs dans le management de l'entreprise entraînant de mauvaises décisions•Corruption et manque d'intégrité avec conséquences juridiques (amendes) pour l'entreprise

La gestion des « risques en matière de durabilité » est centrale dans la gestion financière des portefeuilles de Groupama Gan REIM.

¹ Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas Carbone est la feuille de route de la France pour la lutte contre le changement climatique. Adoptée en 2015 et révisée en 2018-2019.

² Règlement SFDR, point 22) de l'article 2 (définitions)

3.2 Les grands principes de la gestion des risques en matière de durabilité

3.2.1 Une gestion centrée sur le risque climatique

Le risque climatique est au cœur de la volonté d'anticipation des risques et opportunités de Groupama Gan REIM.

L'objectif est de protéger la valeur des actifs acquis par chacun des FIA en limitant les risques liés au changement climatique et leurs impacts financiers. Le changement climatique constituant une nouvelle catégorie de « risque systémique ».

Reprenant les propos de Mark Carney, Président du Conseil de la Stabilité Financière³, la Task-Force on Climate Related Financial Disclosure (TCFD), a défini le risque climat selon deux catégories : **les risques physiques et les risques de transition**.

- Les **risques physiques**, aigus ou chroniques, sont les risques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques.
- Les **risques de transition** sont les risques résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : risque réglementaire, risque technologique, risque de réputation, risque de marché.

Lorsque ces risques se matérialisent, l'impact est significatif sur le modèle économique des entreprises, des organisations ou même des Etats : destruction d'actifs ou pertes de vie humaines, perte de chiffre d'affaires, coût plus élevé des ressources, production de biens rendus obsolètes, etc.

Les actifs immobiliers peuvent être concernés par le risque physique (destruction ou dégradation importante des actifs, immeubles inadaptés du fait d'une isolation insuffisante face à des épisodes de canicule plus fréquents) et le risque de transition (réglementation environnementale plus exigeante, désaffectation de la clientèle (locataires et investisseurs) pour des actifs moins efficaces du point de vue énergétique...).

3.2.2 L'analyse de l'ensemble des risques ESG permet une meilleure résilience du portefeuille

Au-delà du risque Climat, Groupama Gan REIM prend en compte l'ensemble des critères ESG dans sa politique de gestion des risques en matière de durabilité, notamment :

- Prise en compte des attentes sociétales (qualité de vie, mode de travail, mode de transport).
- Qualité de la gouvernance des parties prenantes et partage des valeurs (fournisseurs, partenaires, clients).

³ Mark Carney : « la Tragédie des Horizons », 2015

3.3 Gestion du risque en matière de durabilité

3.3.1 Gestion du risque climatique et environnemental

3.3.1.1 Stratégie d'acquisition des actifs

Groupama Gan REIM s'inscrit dans une **démarche environnementale vertueuse** en privilégiant les immeubles récents, restructurés ou neufs (acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)), avec un cahier des charges environnemental strict : ces immeubles bénéficient des dernières normes environnementales (RT 2012 puis RE 2020, HQE, BBC, BREEAM, décret tertiaire...).

La nouvelle norme RE 2020 appliquée aux constructions neuves depuis le 1^{er} janvier 2021, permet ainsi de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs**, en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique** et la baisse des consommations des bâtiments neufs, notamment via la performance de l'isolation (indicateur de besoin climatique, « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures**, en introduisant un objectif de confort en été, et une meilleure protection vis-à-vis des épisodes de canicule.

Ainsi, en appliquant ce cahier des charges environnemental, Groupama Gan REIM

- **Réduit le risque de transition** : protection des actifs contre une dévalorisation liée à une performance énergétique en retrait vis-à-vis des critères du marché.
- **Réduit le risque physique chronique** lié aux vagues de chaleurs plus fréquentes et plus fortes en offrant une meilleure isolation et un meilleur confort et permettant de maintenir la qualité de vie des occupants.
- **Améliore 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 des FIA grand public et les investisseurs pour les FIA institutionnels.

3.3.1.2 Stratégie de gestion des actifs

Les immeubles détenus dans les portefeuilles des FIA de Groupama Gan REIM font l'objet d'une prestation de gestion locative et technique réalisée par Groupama Immobilier.

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.

3.3.2 Gestion du risque sociétal

3.3.2.1 Les aspirations des parties prenantes et des locataires

Groupama Gan REIM intègre les aspirations des locataires et des parties prenantes dans sa stratégie d'acquisition ou de gestion, en favorisant :

- Les nouveaux modes de travail (co-working, bureaux « flex », ...).
- La mobilité douce (distance vis-à-vis des transports en commun, bornes électriques pour recharge de véhicules ou de vélos électriques, parkings à vélos sécurisés).

La réponse à ces aspirations permet d'offrir aux locataires une qualité de vie supérieure et valorise l'investissement locatif.

3.3.2.2 L'impact du risque pandémique sur le marché de l'immobilier

L'épidémie de Covid 19 a entraîné une accélération d'un phénomène déjà initié, lié à la digitalisation croissante : le mode de travail évolue, le télétravail ou travail à distance prend une place majeure, les bureaux se transforment en « flex office »... le marché de l'immobilier de bureaux pourrait être durablement transformé et la surface des locaux diminuée.

Les bureaux ne disparaissent pas, mais vont encore se transformer, même s'ils ne cessent déjà de s'adapter depuis des années ; le bureau conservera toutefois un rôle essentiel de lien social et d'échange, tout à fait complémentaire avec un télétravail partiel souhaité par de nombreux employés. Cette mutation des bureaux se fera progressivement.

Les immeubles de Groupama Gan REIM sont déjà adaptés à cette transformation :

- Immeubles neufs ou récents ou ayant fait l'objet de restructuration pour les actifs de bureaux et logistiques : ces actifs immobiliers peuvent faire l'objet de VEFA, représentant un caractère stratégique et adapté pour leurs utilisateurs/locataires.
- Conception adaptée et modulaire aux besoins évolutifs des locataires : « flex office », « coworking »...

4 Gestion des incidences négatives sur les facteurs de durabilité

(Article 4 du Règlement Disclosure)

4.1 Que sont les incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Les incidences négatives des décisions d'investissement sont les **impacts générés par l'investissement** sur les facteurs de durabilité. Le règlement Disclosure définit ainsi les facteurs de durabilité⁴ : questions environnementales, sociales et de personnel, respect des droits de l'homme, lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Ces incidences négatives (« Principal Adverse Impacts ») sont mesurées via des indicateurs d'impact appropriés.

⁴ Règlement SFDR, point 24) de l'Article 2

Exemples :

<p>Contribution au réchauffement climatique / émissions de GES</p> <ul style="list-style-type: none">• Emissions Carbone (tCO2)• Part de l'énergie consommée renouvelable	<p>Impacts sur la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none">• Part des sociétés situées dans des zones à biodiversité sensibles	<p>Gestion des déchets</p> <ul style="list-style-type: none">• Volume de déchets non recyclés	<p>Protection des droits de l'homme</p> <ul style="list-style-type: none">• Part des sociétés ne respectant pas les conventions internationales (OCDE, ONU, OIT)	<p>Lutte anti corruption</p> <ul style="list-style-type: none">• Part des entreprises impliquées dans des controverses "corruption"
--	--	---	--	---

4.2 La gestion des incidences négatives chez Groupama Gan REIM

4.2.1 Principes directeurs de la gestion des incidences négatives

Le Groupe Groupama, engagé sur les questions environnementales et sociales, est signataire du Global Compact⁵ de l'ONU et soutient les conventions internationales (OCDE⁶, OIT⁷, ONU⁸). Groupama est particulièrement engagé pour la lutte contre le réchauffement climatique en se mobilisant pour l'Accord de Paris et en participant à la Stratégie Nationale Bas Carbone⁹.

En décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris a été signé par 195 pays, ainsi que la Communauté Européenne. L'un des objectifs de l'Accord de Paris est **l'atténuation** : maintenir l'augmentation de la température mondiale **en dessous de 2°** d'ici à 2100 par rapport à l'ère préindustrielle (1890).

Pour Groupama Gan REIM, la gestion des incidences négatives est étroitement liée à la stratégie d'investissement visant à limiter les risques en matière de durabilité : la maîtrise des consommations d'énergie et d'eau, la meilleure performance environnementale, la réponse aux aspirations des locataires : ces actions permettent simultanément de **réduire les incidences négatives** et de **limiter les risques en matière de durabilité** sur le portefeuille immobilier.

⁵ Le Global Compact propose un cadre d'engagement simple, universel et volontaire, qui s'articule autour de dix principes relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

⁶ « Principes Directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales »

⁷ « Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux du travail et son suivi », 1998, révisée en 2010 ; « Déclaration tripartite de l'Organisation Internationale du Travail sur les entreprises multinationales et la politique sociale », 2017

⁸ « Principes Directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme »

⁹ Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas Carbone est la feuille de route de la France pour la lutte contre le changement climatique. Adoptée en 2015 et révisée en 2018-2019.

4.2.2 Gestion des incidences négatives

4.2.2.1 Stratégie d'identification et de hiérarchisation des incidences négatives et positives

4.2.2.1.1 Gouvernance

L'identification et la hiérarchisation des incidences négatives fait partie de la stratégie d'investissement dont la gouvernance est décrite au chapitre 1.3 - *Gouvernance de la stratégie d'investissement*.

4.2.2.1.2 Méthodologie : l'utilisation des données pour améliorer la performance environnementale

En 2021, Groupama Gan REIM consolidera les données énergétiques et eau des immeubles gérés en recourant à la société Deepki. Deepki est une entreprise innovante qui exploite les données existantes de ses clients de façon low tech pour optimiser la gestion des ressources énergies et eau d'un parc immobilier afin d'engager une transition énergétique digitale. Ainsi, les données suivantes de consommation seront collectées :

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

Grâce aux données Deepki, la collecte des consommations énergétiques et eau est automatique, et permet l'optimisation de la gestion et le pilotage des consommations fluides.

Ces données permettront la mise en conformité avec le « décret tertiaire », via le versement des données énergétiques sur la plateforme Operat.

Le décret tertiaire précise les modalités d'application de l'article 175 de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Cet article impose une réduction de la consommation énergétique du parc tertiaire français : -40% d'ici 2030, -50% d'ici 2040, -60% d'ici 2050 par rapport à 2010.

4.2.2.1.3 Le cas particulier du Groupement Forestier FORDEV

L'un des FIA de Groupama Gan REIM est un Groupement Forestier, FORDEV. Ce type d'investissement offre de nouvelles perspectives à l'heure d'une prise de conscience planétaire sur l'importance de la forêt, par les enjeux multiples, économiques et écologiques, qu'elle représente.

Les forêts représentent en particulier un rôle extrêmement positif dans le stockage de carbone et dans l'utilisation du bois évitant des émissions de carbones.

Les carbones forestiers intègrent les carbones :

- Résultant de l'accroissement annuel de la masse ligneuse¹⁰ des forêts.
- Stockés dans le bois, l'humus et le sol des forêts.

¹⁰ Masse de la partie ligneuse (tronc, écorce, branches, brindilles) des arbres, vivants ou non, arbustes et buissons.

- Evités par l'injection dans l'économie du matériau bois sous toutes ses formes et source d'économie de carbone par substitution à d'autres matériaux énergivores (métaux, carburants fossiles, PVC, etc.).
- Stockés dans les produits transformés issus de coupes.

4.2.2.2 Référence aux standards internationaux

La gestion des incidences négatives fait référence à de nombreuses initiatives et conventions internationales :

- **ONU :**
 - Le Groupe Groupama est signataire du **Global Compact**, qui propose un cadre d'engagement simple, universel et volontaire, qui s'articule autour de dix principes relatifs au respect des Droits Humains, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.
 - « Principes Directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme »
- **Organisation Internationale du Travail (OIT) :**
 - « Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux du travail et son suivi », 1998, révisée en 2010
 - « Déclaration tripartite de l'Organisation Internationale du Travail sur les entreprises multinationales et la politique sociale », 2017
- **OCDE :** « Principes Directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales »
- **Accord de Paris :** En décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris a été signé par 195 pays, ainsi que la Communauté Européenne. L'un des objectifs de l'Accord de Paris est l'atténuation : maintenir l'augmentation de la température mondiale en dessous de 2° d'ici à 2100 par rapport à l'ère préindustrielle (1890). L'Accord de Paris est décliné en France par la **Stratégie Nationale Bas Carbone**, feuille de route pour la lutte contre le changement climatique (adoptée en 2015 et révisée en 2018-2019)
- Scénarios GIEC/AIE/SBT
 - Le **GIEC, Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat** a été créé en 1988 en vue de fournir des évaluations détaillées de l'état des connaissances scientifiques, techniques et socio-économiques sur les changements climatiques, leurs causes, leurs répercussions potentielles et les stratégies de parade. Dans les rapports d'évaluation, le GIEC propose des scénarios (Representative Concentration Pathway) pour modéliser le réchauffement climatique à venir.
https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/03/WG1AR5_SPM_brochure_fr.pdf
 - Ces scénarios sont utilisés par **l'Agence Internationale de l'Energie** afin de déterminer au niveau sectoriel les budgets carbone à ne pas dépasser pour atteindre l'objectif international de limitation des températures à 2°.
 - L'initiative **Sciences Based Target (SBTI)** développe ces calculs de budget carbone au niveau de chaque entreprise

5 Politique de rémunération

La politique de rémunération de Groupama Gan REIM s'inscrit dans celle du Groupe Groupama, qui fera l'objet d'une révision en 2021.

A ce stade, la politique de rémunération de Groupama Gan REIM n'intègre pas les risques en matière de durabilité. En revanche, une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour intégrer ces risques. Les critères de durabilité définis seront intégrés à la politique de rémunération des collaborateurs en vue de la prochaine campagne de fixation des objectifs annuels.