

OPCI GROUPAMA GAN PIERRE 1

POLITIQUE DE TRANSPARENCE

(Article 10 SFDR)



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

Réponse à l'article 10 SFDR
Groupama Gan REIM – OPCI Groupama Gan Pierre 1

RÉSUMÉ

1. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE	Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas défini d'objectif d'investissement durable.
2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	<p>L'OPCI Groupama Gan Pierre 1 est labélisé ISR. A ce titre, il intègre des critères ESG en phase d'investissement comme de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Phase d'investissement</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Politique d'investissement orientée vers des actifs performants du point de vue environnemental et social o Due diligence ESG - <u>Période de détention</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Analyse de chaque actif au moyen de la grille ISR dans l'année suivant son acquisition o Elaboration et mise en œuvre d'un plan d'amélioration dans le cas où l'actif n'atteindrait pas la note minimale de 40/100 <p>Politique d'engagement auprès des locataires, prestataires et property managers</p>
3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DU FONDS	<p>Le fonds Groupama Gan Pierre 1 entend promouvoir trois types de caractéristiques sociales et environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la transition écologique, d'une part, en atténuant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte de biodiversité et, d'autre part, améliorer leur résilience - Prendre en compte les attentes sociétales en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport partagés, aux mobilités douces et à des services de qualité - Associer les parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers
4. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN SUIVI ESG	L'ensemble des participations fait l'objet d'un suivi ESG à travers la grille ISR du fonds.
5. CONTROLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES	<p>Le dispositif de contrôle interne se compose de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors d'acquisitions, un auditeur technique externe intervient, sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'audit initial. En fonction des résultats de l'audit, le Comité d'investissement décide ou non d'investir.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'équipe Conformité / Contrôle interne s'assure annuellement par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée • Le Comité des Risques, composé entre autres de la RCCI et de la fonction gestion des risques, se réunit à minima deux fois par an et contrôle entre autres les risques extra-financiers
6. MÉTHODES	<p>Le fonds s'appuie sur une grille ISR propriétaire. Cette grille permet de suivre les risques et d'identifier les points forts et les points d'amélioration ESG de chaque participation.</p> <p>Chaque actif est noté sur une échelle de 0 à 100 et doit atteindre une note minimale de 40/100. Dans le cas où cette note ne serait pas atteinte, un plan d'amélioration est mis en place.</p>
7. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES	<p>L'ensemble des données ESG sont obtenues directement auprès des actifs du fonds. La collecte et le traitement des données sont réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grâce au travail de l'équipe d'analystes ESG et des property managers - A l'aide de moyens techniques externes permettant de récolter des données de consommation d'énergie et d'eau ainsi que d'émissions de GES (Deepki), d'analyse des risques physiques (Bat-Adapt) et biodiversité (Biodi-Bat) - L'outil Intent permet d'optimiser le traitement des données
8. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES	<p>Toutes les données de l'ensemble des actifs ne sont pas encore disponibles à ce jour, notamment en raison du déploiement en cours des outils techniques mentionnés (Deepki, Bat-Adapt, Biodi-Bat) ou de la date d'acquisition des actifs.</p>
9. DILIGENCE RAISONNABLE	<p>Dans le cas de nouvelles acquisitions, une grille d'audit est complétée par des auditeurs techniques mandatés. Ces analyses permettent au fonds d'identifier les principaux risques de durabilité et d'incidences négatives des participations.</p>
10. POLITIQUE D'ENGAGEMENT	<p>Groupama Gan REIM intègre trois parties prenantes clés dans sa stratégie d'engagement à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La délégation de la gestion locative et technique des immeubles et de la relation avec les prestataires techniques sous-traitants à des property managers ; - Des clauses ESG insérées dans les contrats conclus avec les prestataires ; - Des annexes environnementales aux baux, des comités verts et des livrets verts de l'actif transmis aux locataires
11. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ	<p>Aucun indice n'est désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.</p>

1. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas défini d'objectif d'investissement durable.

2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le fonds OPCI Groupama GAN Pierre 1 (ci-après dénommé le « Fonds ») souhaite, via la prise en compte de critères ESG, allier performance financière et extra financière.

Le Fonds acquiert majoritairement des actifs immobiliers tertiaires (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, établissements hôteliers, établissements de services, de santé et de loisirs) et, accessoirement (dans la limite maximum de 10 % de l'actif de la SPPICAV), des locaux résidentiels. Les biens sont situés principalement à Paris, en région parisienne, ou dans les grandes métropoles régionales françaises ou européennes.

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), présentant de hauts niveaux de performance environnementale et sociale. Il a pour objectif de :

- Participer à la transition écologique et sociale, en créant des immeubles performants sur le plan environnemental et offrant aux occupants des services de qualité ;
- Rendre les biens immobiliers attractifs du point de vue financier et extra financier, pour les locataires comme pour les investisseurs.

3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DU FONDS

Partie immobilière du portefeuille :

Le fonds poursuit les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, mesurées au moyen d'une note ISR :

Critères environnementaux :

A travers chacun de ses actifs, le Fonds entend, d'une part, participer à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique et, d'autre part, contribuer à la préservation de la biodiversité en ville.

La lutte contre le changement climatique passe par :

- La réduction de la consommation d'énergie finale (KwhEF/m².an) ;
- La baisse des émissions de gaz à effet de serre (KgCO₂eq/m².an) ;
- L'exposition aux risques climatiques est évaluée à l'aide de l'outil Bat-Adapt. Dans la grille de notation ESG, un risque spécifique, à savoir le retrait et le gonflement des argiles, est retenu.

En matière de biodiversité, sont mesurées :

- Les actions de préservation de la biodiversité sur site ;
- La gestion de l'eau, via la consommation d'eau ($m^3/(m^2 \cdot an)$), et la présence de mousses.

Le fonds suit également la gestion des déchets.

Critères sociaux :

Le Fonds poursuit les objectifs sociaux suivants :

- Faciliter l'accès aux mobilités propres (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo, bornes électriques) ;
- Elargir l'offre de services rendus aux habitants (lieux de sociabilité, espaces verts, espaces de restauration) mais également mesurer la potabilité de l'eau et mettre en place des systèmes de protection solaire ;
- Améliorer la santé et le confort des occupants, en contrôlant la température et la ventilation et en portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite (le respect de la réglementation est attendu) ;
- Donner satisfaction aux locataires, qui pourront s'exprimer via une enquête régulière et ainsi faire part de leurs besoins.

Critères de gouvernance :

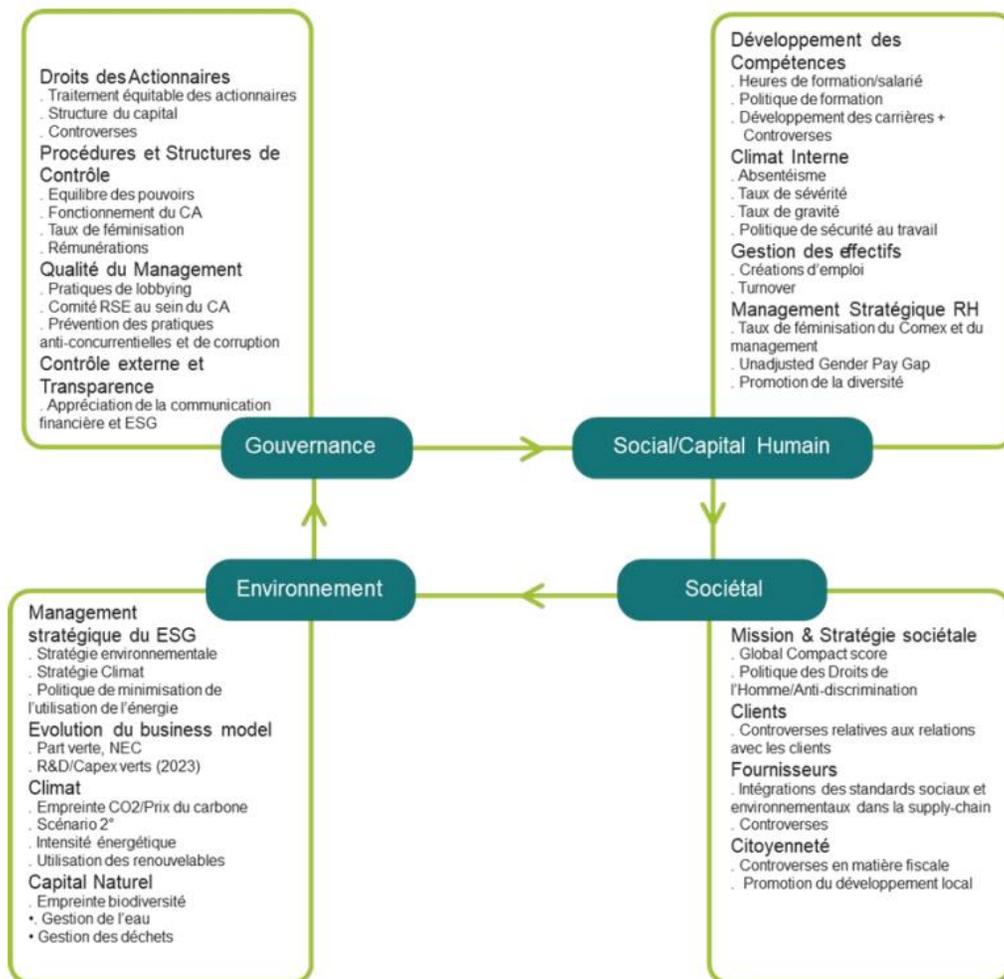
Le Fonds souhaite associer les prestataires et locataires à la gouvernance du fonds :

- Conclusion de contrats incluant des clauses ESG (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- Mise à disposition de livrets verts aux occupants ;
- Par ailleurs, la société de gestion s'engage à initier des démarches de certification et d'obtention de labels, en phase de construction comme d'exploitation (HQE/BREEAM/LEED, etc.) ;
- Conclusion de contrats de fourniture d'électricité verte

Partie mobilière du portefeuille :

Les encours en actions sont investis dans des OPC labellisés ISR. Les encours obligataires sont investis en direct et d'une manière compatible avec les exigences du référentiel ISR.

Groupama AM a mis en place une méthodologie d'analyse des émetteurs privés en prenant en compte les critères sur les piliers ESG suivants :



Pour les émetteurs souverains, la notation extra-financière est réalisée à partir d'indicateurs publiés pour la majorité par la Banque Mondiale et l'OCDE et regroupés ensuite autour des trois grands piliers E, S et G. Ces analyses aboutissent à une note comprise entre 0 et 100.

La méthodologie d'analyse est complétée par la prise en compte de deux catégories de convictions fortes qui viennent ajuster les quintiles quantitatifs : les Grands Risques ESG, et les Opinions gérants.

- Grands Risques ESG : valeurs identifiées comme étant particulièrement porteuses de risques ESG. Ces valeurs sont exclues de l'univers éligible.
- Opinions gérants : Il s'agit des valeurs, présentant des divergences fortes entre le score quantitatif et l'opinion qualitative ESG des gérants. Ces entreprises sont sélectionnées parmi les valeurs dont la note est inférieure à 40, à condition qu'elles ne fassent pas partie de la liste des Grands risques ESG. Seules 5 valeurs de l'univers d'investissement peuvent faire l'objet d'une opinion gérant demandée par les gérants de l'OPC. La note de ces valeurs est modifiée à 50

4. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN SUIVI ESG

L'intégralité des participations fait l'objet d'un suivi ESG décrit dans la stratégie d'investissement.

5. CONTROLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

Partie immobilière du portefeuille :

Analyse des caractéristiques environnementales ou sociales :

L'analyse des éléments ESG est intégrée à la due diligence effectuée par un auditeur technique, laquelle constitue un prérequis à la soumission d'une opportunité d'investissement au comité d'Investissement. La grille d'audit comprend l'ensemble des sujets de durabilité suivants : efficacité énergétique, consommation d'eau, gestion des déchets, biodiversité, mobilité ou encore santé, bien-être et implication des occupants.

De même, chaque actif en portefeuille est analysé annuellement au moyen de la grille ISR du fonds. Si un actif n'atteint pas la note minimale de 40/100, un plan d'amélioration, s'étendant sur une durée de trois ans, est défini et mis en œuvre. Spécifique à chaque actif, le plan d'amélioration porte sur les éléments de la grille ISR affichant une note insuffisante. Il peut s'agir de collecter des données ou encore de réaliser les actions liées à chaque indicateur de performance : action de préservation de la biodiversité, analyse de risque climatique, obtention d'un label, etc.

La politique d'engagement, décrite plus bas, permet également de s'assurer de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales.

Dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne suit les étapes suivantes :

- Contrôle de 1^{er} niveau : lors d'acquisitions, un auditeur technique externe intervient sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'audit initial, réalisé au moyen de la grille ESG présentée dans la section « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales » du présent document. En fonction des résultats de l'audit, le Comité d'investissement décide ou non d'investir. Par ailleurs, dans le cadre de la gestion des actifs gérés (et notamment sur les aspects ESG / ISR) les Fund managers suivent les engagements pris à l'échelle des FIA et des actifs immobiliers tout au long de leur gestion, ainsi que l'intégration, dans les business plans des actifs sous gestion, des plans de Capex visant à atteindre les objectifs ESG fixés sur les immeubles concernés.
- Contrôle de 2nd niveau : l'équipe Conformité / Contrôle interne s'assure par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée et les risques de durabilité correctement encadrés : contrôle des contraintes d'investissement ESG décrites dans les

prospectus / notes d'information, du suivi des objectifs, de la mise en place des grilles ISR sur chaque actif, contrôle de la communication globale et spécifique aux fonds labellisés, ainsi que de l'existence de la documentation réglementaire et des reportings périodiques nécessaires etc... L'équipe Conformité / Contrôle interne est également chargée de vérifier la bonne mise en place de nos plans d'actions dans nos investissements.

En sus, Groupama Gan REIM a défini une cartographie des risques de durabilité sur les actifs immobiliers. Cette cartographie est mise à jour annuellement, notamment pour intégrer les évolutions des pratiques et de la réglementation, et est approuvée en Comité des risques.

Ce dernier, composé entre autres de la RCCI et du responsable de la fonction gestion des risques, 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 des risques opérationnels ou des risques financiers. Il se réunit à minima deux fois par an et valide notamment les politiques et cartographies des risques. Il examine les résultats des contrôles permanents et des audits.

Partie mobilière du portefeuille :

Plusieurs niveaux de contrôle sont exercés :

Contrôle interne :

- Ex-ante : le gérant s'assure que les titres en portefeuille appartiennent bien à son univers d'investissement éligible grâce à l'outil Notes ESG ;
- Ex-ante et ex-post via le serveur de contraintes de SimCorp Dimension, un contrôle est effectué afin que les valeurs exclues ne puissent pas faire l'objet d'un ordre à l'achat ;
- Ex-post : un contrôle est effectué sur le respect des objectifs ESG.

Le contrôle de second niveau du respect des contraintes d'investissements relatives à l'approche ISR/ESG déterminée est effectué sur base annuelle par l'équipe Contrôle Interne. Le Contrôle Interne s'assure également, en termes de communication ESG, que la SGP s'est dotée d'une politique d'engagement actionnarial et d'un rapport annuel sur l'engagement, ou bien fait référence à celles de Groupama Asset Management, délégataire de la gestion financière.

Contrôle externe :

Le processus de gestion ISR est régulièrement évalué dans le cadre des procédures d'appels d'offres ISR auxquelles participe la société de gestion et du process de labellisation ISR.

6. MÉTHODES

Le fonds s'appuie sur une grille d'audit ESG et sur une grille ISR propriétaires. Ces grilles permettent de suivre les risques et d'identifier les points forts et les points d'amélioration ESG de chaque participation.

Les éléments composants la grille ISR sont ceux décrits dans la partie « Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier » du présent document. Ils portent sur :

- Les caractéristiques environnementales : climat, biodiversité et eau ;
- Les attentes sociétales : mobilité propre, services rendus aux habitants, santé et le confort des occupants ;
- La gouvernance, à travers l'association des parties prenantes à la gestion des actifs.

7. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES

Partie immobilière du portefeuille :

L'ensemble des données ESG sont obtenues et traitées directement auprès des actifs du fonds, via des moyens humains et techniques.

Moyens humains :

La collecte et le traitement des données sont réalisés :

- Par les auditeurs techniques, dans le cas de nouvelles acquisitions ;
- Grâce au travail de l'équipe d'analystes ESG et des property managers, lors de l'évaluation annuelle des actifs.

Moyens techniques

Des moyens techniques externes permettent de récolter des données :

- L'outil Deepki permet de collecter les données suivantes :
 - Consommation d'énergie finale ;
 - Emissions de gaz à effet de serre ;
 - Consommation d'eau.
- L'outil Bat-Adapt permet de synthétiser l'ensemble des risques climatiques par adresse en fonction des caractéristiques du bâtiment (façade, matériaux, etc.). Il fournit un pourcentage de risque sur les 6 risques suivants :
 - Le retrait et le gonflement des argiles ;
 - Le risque d'inondation par remontée de nappes ;
 - Le risque d'inondation par ruissellement ou débordement des cours d'eau ;
 - Le risque de submersions marines ;
 - Les vagues de chaleur ;
 - Le risque de sécheresse.

- Biodi-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision permettant d'intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de la ville. Il fournit une analyse à plusieurs niveaux :
 - Sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions ;
 - Potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant ;
 - Impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement ;
 - Co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment.
- La plateforme SaaS d'Intent Technologies 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.

Partie mobilière du portefeuille :

Groupama Asset Management dispose d'une équipe d'analystes internes ESG et financiers. Au sein de l'équipe de recherche, les analystes s'appuient sur les prestataires externes suivants : Moody's ESG, Iceberg Data Lab, ISS et ECGS. Chaque analyste est responsable de l'analyse financière et ESG de ses secteurs d'attribution.

Afin de compléter et d'approfondir leur recherche, les analystes bénéficient d'analyses et d'études extérieures complémentaires, issues de courtiers et/ou d'analystes extérieurs spécialisés qui intègrent les enjeux ESG. Ils assurent également un dialogue régulier/constant avec les entreprises et parties prenantes et une veille internet.

Les analystes disposent d'outils formalisés pour exprimer leurs recommandations et les partager avec les équipes de gestion.

8. LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNÉES

Toutes les données de l'ensemble des actifs ne sont pas encore disponibles à ce jour, notamment en raison du déploiement en cours des outils techniques mentionnés (Deepki, Bat-Adapt, Biodi-Bat) ou de la date d'acquisition des actifs.

Les équipes de Groupama Gan REIM sont sensibilisées à cette problématique et déploient leurs meilleurs efforts afin de collecter les données, notamment parce qu'elles sont nécessaires à l'évaluation ISR des actifs et à la mise en œuvre des plans d'amélioration.

9. DILIGENCE RAISONNABLE

Préalablement à toute acquisition, un auditeur technique externe intervient sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'audit initial, réalisé au moyen d'une grille d'audit ESG. La grille d'audit comprend entre autres l'ensemble des sujets de durabilité suivants : efficacité énergétique, consommation d'eau, gestion des déchets, biodiversité, mobilité ou encore santé, bien-être et implication des occupants, risques ou opportunités socioéconomiques.

A la suite d'analyse de l'audit initial, le Comité d'investissement décide ou non d'investir.

10. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La politique d'engagement constitue un élément central de la politique d'investissement responsable. En effet, nos objectifs environnementaux et sociaux reposent sur la mise en œuvre d'actions idoines au niveau des actifs. Pour ce faire, nous avons mis en place un ensemble de procédures et alloué des moyens dédiés.

Afin d'assurer le succès de notre politique d'engagement, nous attachons une grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation de ses immeubles.

Afin de mettre en œuvre au mieux sa politique d'engagement, le Fonds s'assure de disposer des informations nécessaires à un dialogue de qualité avec ses interlocuteurs. Pour ce faire, Groupama Gan REIM collabore étroitement avec Groupama Immobilier, qui met 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.

Collaboration avec les Property Managers

Le Property Manager, certifié ISO9001 et ISO 14001, est en charge de la gestion locative et technique des immeubles (Groupama Immobilier) et de la relation avec les prestataires techniques sous-traitants (sociétés de travaux et de maintenance).

Groupama Gan REIM participe 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...).

L'insertion de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires est en outre l'un des critères de la grille ESG. De même, 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 portefeuille 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), afin de partager l'ensemble des sujets d'actualité sur les immeubles.

Dans le cadre d'un appel d'offre concernant le mandat de gestion locative et technique à renouveler à compter du 1er 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 Groupama Gan REIM ;
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications 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 2000 m² conclus par Groupama Gan REIM est systématisée.

Cette annexe 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.

L'annexe environnementale prévoit en outre 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.

Rapport d'engagement

Chaque année, le Fonds publie un rapport d'engagement présentant les résultats de sa politique en la matière, notamment le nombre de parties prenantes avec lesquelles il est entré en contact et le nombre démarchés engagés ou encore le taux de succès et d'échec.

11. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ

Aucun indice n'est désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



OPCI Grand Public **GROUPAMA GAN PIERRE 1**

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, vous devez lire attentivement le Prospectus, les Statuts, le dernier bulletin trimestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.

