

Politique de durabilité

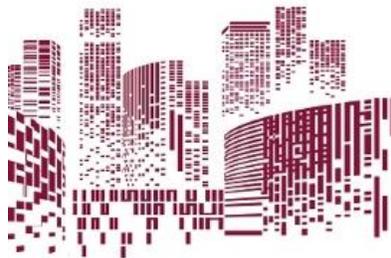
GROUPAMA GAN REIM

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



Juillet 2025

Sommaire

1. Présentation de Groupama Gan REIM.....	3
A. Groupama Gan REIM : société de gestion de portefeuille en immobilier.....	3
B. Vision ESG de Groupama Gan REIM.....	4
C. Gouvernance de la gestion des risques ESG.....	5
2. Politique de gestion des risques en matière de durabilité.....	7
A. Identification des risques en matière de durabilité.....	7
B. Gestion des risques en matière de durabilité.....	10
3. Gestion des incidences négatives sur les facteurs de durabilité.....	14
A. Mesure des principales incidences négatives.....	14
B. Mesures prises pour limiter les principales incidences négatives.....	14
4. Politique de rémunération.....	16

1. Présentation de Groupama Gan REIM

A. Groupama Gan REIM : société de gestion de portefeuille en immobilier

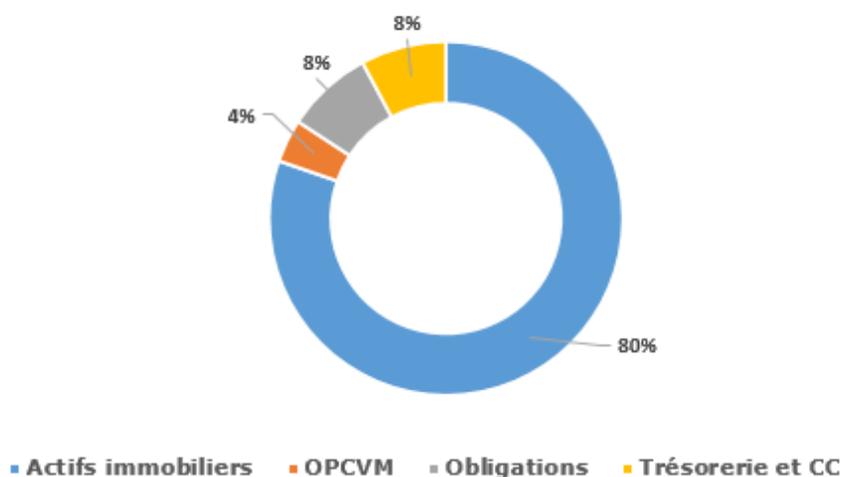
Groupama Gan REIM, filiale de Groupama Immobilier (60%) et de Groupama Gan Vie (40%), est une société de gestion de portefeuille de fonds d'investissement alternatif (FIA), au sens de la directive n°2011/61/UE (directive AIFM), agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 15 décembre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

A ce jour, Groupama Gan REIM gère **6 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 ;
- Deux SCPI : Affinités Pierre et Attraités 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

Les encours nets sous gestion des FIA représentent 1.309 M€ au 31 décembre 2024, dont 1.051 M€ d'actifs immobiliers, et se ventilent comme suit :

Structure des actifs de la SGP au 31/12/2024



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 de l'OPCI à Groupama Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

B. Vision ESG de Groupama Gan REIM

a) Principes directeurs de la stratégie

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 est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre (GES) en France, représentant près de 30% des émissions).

Groupama Gan REIM, engagée à répondre aux **enjeux climatiques et environnementaux**, a 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.

L'accent est particulièrement mis sur l'analyse des éléments environnementaux (maîtrise des dépenses énergétiques et des consommations 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.

b) Cadre de gestion des risques

Le Règlement 2019/2088 du Parlement Européen (ci-après SFDR) dissocie les **risques en matière de durabilité** (risques subis par le portefeuille d'investissement liés à des événements extra-financiers) des **principales incidences négatives** (PAI) générées par le portefeuille sur la durabilité.



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, etc.) 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 (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 ;
- 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.

C. Gouvernance de la gestion des risques ESG

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** :

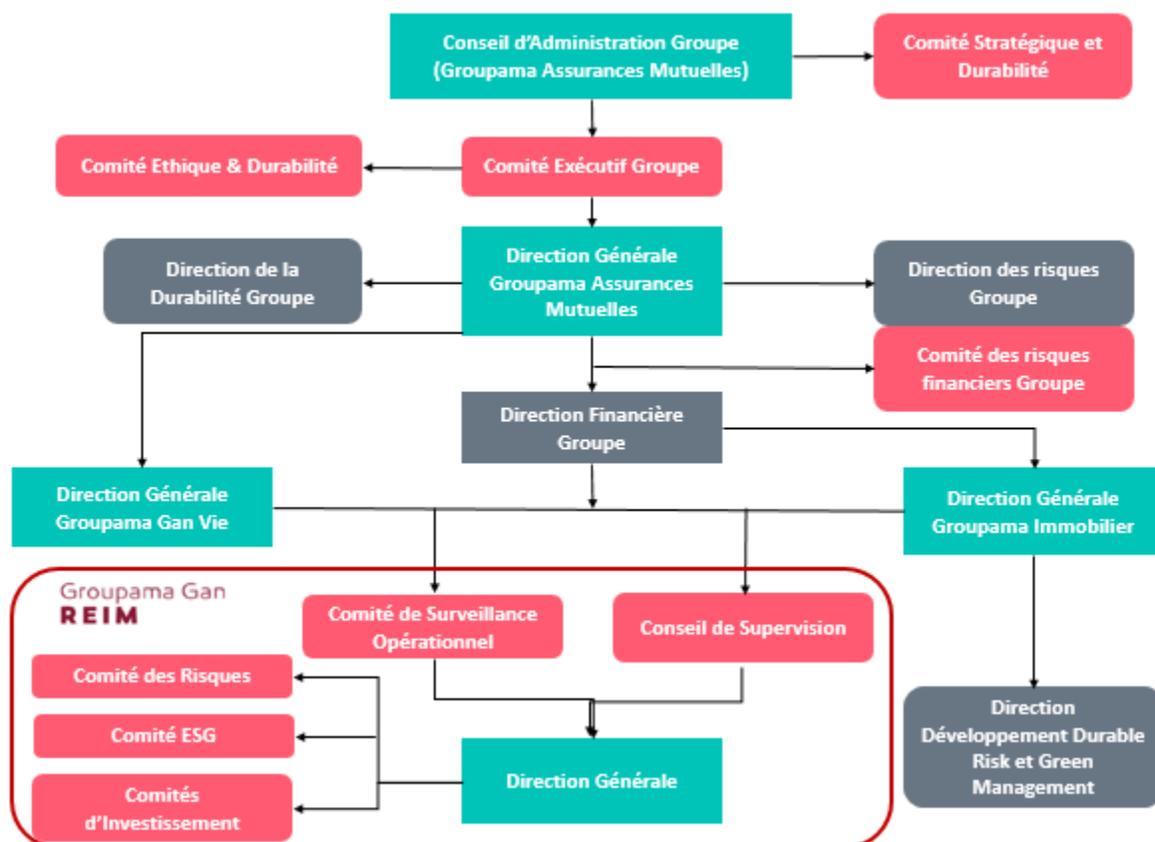
- Les **Comités d’Investissement**, dans lesquels sont présentés les projets d’acquisition, le résultat des différents audits de due diligence, notamment sur le bâtiment, ainsi que les certifications environnementales le cas échéant. Une grille ESG est remplie dans ce cadre par un auditeur technique. Spécifiquement pour les opportunités d’investissements candidats aux fonds labélisés ISR, les résultats de l’analyse ISR, la note ISR 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 sont intégrés aux supports et présentés en comité, afin de permettre une prise de décision globale qui intègre tant les volets financiers, juridiques, techniques, notariaux qu’extra-financiers.
- Le **Comité ISR**, renommé **Comité ESG** en 2025, a été mis initialement 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 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.
- Le **Comité des Risques**, composé des membres de la Direction générale, du Responsable de la fonction gestion des risques sur les FIA gérés et de l’équipe Conformité / Contrôle Interne (RCCI), 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 intègrent depuis 2024 un plan de contrôle dédié aux différents référentiels ISR/ESG obligatoires et volontaires.

- Le **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.

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.

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 la Direction « **Développement durable – Risk et Green management** » de Groupama Immobilier, laquelle propose notamment à Groupama Gan REIM une stratégie pour les actifs éligibles au décret tertiaire ou appartenant aux fonds labellisés ISR.



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 et durabilité 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. 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.

2. Politique de gestion des risques en matière de durabilité

A. Identification des risques en matière de durabilité

Aux termes du règlement SFDR, 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 ».

Groupama Gan REIM a défini une cartographie des risques opérationnels couvrant les activités de la société de gestion, une cartographie des risques financiers sur les fonds d'investissement alternatif gérés, ainsi qu'une cartographie des risques en matière de durabilité sur les actifs immobiliers (ci-après). 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 ou en comité ESG pour cette dernière.

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
ENVIRONNEMENT			
Risque Physique	Vague de chaleur Feux de forêts	Dérèglement climatique / Hausse des températures	Exogène Chronique et aigu
	Sécheresse Précipitations (pluie, grêle, neige, glace) Inondations (fluviales, pluviales...) Élévation du niveau de la mer	Dérèglement climatique / Modification de la pluviométrie	Exogène Chronique et aigu
	Glissement de terrains, affaissements Dégradation des sols Séismes	Dérèglement climatique / Constitution de sols	Exogène Chronique et aigu

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
ENVIRONNEMENT (suite)			
Risque physique	Tempêtes, tornades	Dérèglement climatique / Configuration des vents	Exogène aigu
	Perte de biodiversité	Pollution des sols induite par l'usage passé du foncier Artificialisation des sols Déclin de la pollinisation => pertes de récoltes	Exogène et endogène Chronique
Risque de transition	Législatif	Renforcement des exigences réglementaires Nouvelles normes de construction (surcote éventuel des dépenses travaux) Exposition aux litiges Perte de valeur et/ou désintérêt des locataires	Exogène Chronique et aigu
	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	Exogène Chronique
	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)	Endogène / Exogène Chronique
	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	Exogène Chronique
Social			
Risque de responsabilité	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité des entités sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité Changement du comportement des investisseurs, feedback négatif	Endogène Chronique

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
Social (suite)			
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.)	Exogène Chronique
	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	Endogène / Exogène Chronique et aigu
	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Exogène Chronique et aigu
Gouvernance			
Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant des données privées Piratage des infrastructures de la SGP ou de ses prestataires	Exogène Aigu
	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	Endogène Chronique

Une première analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité a été réalisée, basée sur les principaux risques identifiés, et concentrée sur les risques climatiques physiques, qui constituent les principaux enjeux pour l'immobilier, tant en termes de valorisation que de confort et de bien-être des occupants.

Pour ce faire, Groupama Gan REIM analyse l'exposition aux risques physiques climatiques à l'aide de l'outil **Bat-ADAPT**, lequel permet d'évaluer l'exposition d'un bâtiment au changement climatique à partir de son adresse. Il génère une cartographie analysant les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment, avec des projections temporelles pour 2030, 2050, 2070 et 2090. **Les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations et les submersions marines** y sont évaluées.

L'outil propose également une analyse croisée de l'exposition climatique et de la sensibilité du bâtiment en fonction de ses caractéristiques, attribuant une vulnérabilité sur une échelle de Faible, Moyen, Elevée à Très élevé. Ceci permet d'identifier les aléas les plus critiques et d'orienter l'entreprise vers des actions d'adaptation prioritaires.

En parallèle, Groupama Gan REIM est titulaire depuis 2023 de la 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**).

Concernant les activités de gestion locative et technique déléguées, Groupama Gan REIM s'appuie sur l'analyse environnementale de Groupama Immobilier, son **property manager**, également certifié ISO 14001.

L'**actif forestier** géré est également très exposé aux risques en matière de durabilité, tels que le risque tempête, le risque incendie, le risque phytosanitaire. Le changement climatique accentue 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.

Par ailleurs, la gestion des valeurs mobilières de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 est déléguée par mandat à Groupama Asset Management, qui définit, suit et gère ses propres risques en matière de durabilité. Les fonds délégués sont investis dans une poche « actions » ou « obligations » qui prennent en compte des critères ESG ;

- La poche actions est en permanence investie dans des OPCVM labellisés ISR et classés article 8 SFDR. La sélection de ces OPC repose sur une intégration de critères ESG (sociaux, environnementaux et de gouvernance) en complément des critères financiers traditionnels dans les processus d'analyse et de sélection de valeurs.
- La poche obligataire prend en compte des critères relatifs à chacun des facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. Le Délégué de la gestion financière s'attache à sélectionner les émetteurs les mieux notés d'un point de vue ESG (approche « Best-in-universe ») dans l'univers d'investissement.

Enfin, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et la SCPI Attrait Pierre ont obtenu, respectivement en mars 2024 et en mai 2024, la labellisation ISR Immobilier délivrée par L'AFNOR. Ces fonds sont également classés article 8 au sens du règlement SFDR et promeuvent donc des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

B. Gestion des risques en matière de durabilité

a) Stratégie d'acquisition des actifs

Groupama Gan REIM cherche tout d'abord à éviter les risques en matière de durabilité à travers sa **politique d'acquisition des actifs**. Cette stratégie 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.

Elle s'incarne dans une démarche environnementale vertueuse 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**, via la réponse à la **réglementation** (RT 2012 puis RE 2020, décret tertiaire, etc.) et une politique de **labellisation** (HQE, BBC, BREEAM, etc.).

La stratégie d'acquisition et de gestion intègre par ailleurs les **aspirations des locataires et des parties prenantes**, en favorisant l'adaptation des immeubles :

- Aux nouveaux modes de travail (coworking, bureaux « flex », etc.) ;
- A la mobilité douce (distance réduite vis-à-vis des transports en commun, bornes électriques pour recharge de véhicules ou de vélos électriques, parkings à vélos sécurisés).

Pour mettre en application sa politique d'acquisition, Groupama Gan REIM réalise notamment un **audit préalable de toute opportunité d'investissement**, dans le cadre de due diligences. Une attention particulière est portée aux **performances environnementales** des actifs immobiliers, aux méthodes de construction éco-responsable et aux niveaux de certifications obtenues. 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 encore l'usage du bâtiment.

En appliquant ce cahier des charges environnemental et social strict, Groupama Gan REIM :

- Réduit le **risque de transition** en protégeant les actifs contre une dévalorisation liée à une performance énergétique en retrait vis-à-vis des critères du marché et de la réglementation ;
- Réduit le **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 ;
- **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 et investisseurs.

En complément, l'analyse extra-financière des actifs immobiliers candidats à l'investissement par les fonds labellisés ISR (OPCI Groupama Gan Pierre 1 et SCPI Attraits Pierre) est réalisée via une **grille ISR** conforme au référentiel du Label ISR et spécifiquement élaborée en interne par Groupama Gan REIM fin 2023. Cette grille ISR 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 de ces FIA et d'une échelle de notation variant selon l'usage des immeubles : bureaux, commerces ou logistique.

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

- Domaine « Environnement » regroupant les critères énergie, émissions GES, risques climatiques, biodiversité, gestion de l'eau, gestion des déchets ;
- Domaine « Social » regroupant les critères mobilité douce, santé et confort des occupants, enquête de satisfaction locataires, services rendus aux occupants ;
- 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 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.

Cette grille ISR a également été appliquée au stock d'actifs immobiliers existant en amont du processus de labellisation. Elle associe des plans d'actions à 3 ans, en vue d'améliorer la notation extra-financière des actifs "Best-in-progress" sous gestion.

b) Gestion des risques de durabilité de l'actif immobilier

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**.

Groupama Immobilier met notamment en œuvre l'ensemble des **moyens techniques**, décrits ci-dessous et dédiés à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie de gestion des actifs immobiliers.

i) 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 d'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. La majorité des actifs soumis au décret tertiaire sont intégrés dans Deepki à ce jour.

ii) Gestion technique des bâtiments et gestion technique centralisée. 37% des actifs de bureaux et logistique (en valeur d'expertise) intègrent ou sont en train d'intégrer une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ou une Gestion Technique Centralisée (GTC), indispensable à l'optimisation des besoins en énergie.

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 d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en réalisant des économies d'énergies. 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.

iii) 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.

iv) La gestion responsable du patrimoine passe aussi par la **sensibilisation des locataires** aux bonnes pratiques. L'**annexe environnementale** aux baux commerciaux de plus de

2000 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. La signature d'une annexe environnementale 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.

Depuis le renouvellement du mandat confié de gestion locative et technique sur les FIA grand public, à compter du 1er janvier 2024, de nouvelles exigences ont été imposées aux property managers, notamment :

- La complétude annuelle de la grille ISR visée ci-avant pour chacun des actifs des FIA labellisés ISR ;
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications disponibles sur les actifs gérés (BREEAM, HQE, BBC, etc.), lorsque leur typologie s'y prête.

c) Gestion du risque de durabilité sur l'actif forestier

Dans le cadre de la gestion de la forêt détenue par le **Groupement Forestier Fordev**, un **mandat** est conclu entre la société de gestion et un cabinet de gestion forestière en charge de la gestion opérationnelle technique. Des solutions sont déployées afin de **prévenir ces risques** ou d'en **limiter les impacts** :

- Prévention de l'impact des **tempêtes** :
 - 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) ;
 - 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)
 - 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 ;
 - Entretien et création de fossés ; Création et entretien de forage, entretien de réserves d'eau ; Organisation de la surveillance.
- Prévention du **risque phytosanitaire** : adaptation des essences lors du reboisement, après diagnostic précis de la parcelle selon un scénario de réchauffement à +2° à horizon 2050.

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.

3. Gestion des incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Aux termes de l'**article 4 du règlement SFDR**, les principales incidences négatives (ou PAI) sont les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les **facteurs de durabilité** liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption.

Groupama Gan REIM prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité au niveau de la Société de Gestion, de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et de la SCPI Attrait Pierre.

Concernant l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, les PAI pris en compte sur ses **actifs immobiliers** sont les deux PAI obligatoires pour le secteur immobilier ainsi qu'un PAI facultatif, à savoir :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers (PAI n°17) ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (PAI n°18) ;
- Émissions de GES (PAI optionnel n°18).

Pour la **poche mobilière** de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, les PAI sont pris en compte via l'application de la politique de Groupama Asset Management en la matière.

A. Mesure des principales incidences négatives

Groupama Gan REIM ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Comme expliqué dans la partie relative à la gestion des risques en matière de durabilité, via l'outil Deepki, Groupama Gan REIM est en mesure de collecter les données de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre des actifs soumis au décret tertiaire. Le suivi de la performance environnementale des investissements immobiliers figure dans le rapport article 29 de la Loi Energie Climat de Groupama Gan REIM disponible sur le site internet.

Les PAI de la poche mobilière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 sont mesurés par Groupama Asset Management, à qui une délégation de gestion financière a été confiée. La poche actions est investie dans des fonds classés article 8 au sens du règlement SFDR et les PAI sont collectés et publiés sur les poches actions et obligations.

B. Mesures prises pour limiter les principales incidences négatives

a) Actifs immobiliers

Groupama Gan REIM est engagé dans la lutte contre le réchauffement climatique et entend participer à l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris et de la Stratégie Nationale Bas Carbone. De ce fait, Groupama Gan REIM limite les principales incidences négatives de ses actifs immobiliers à travers sa **politique environnementale**, précédemment décrite.

La réduction de la part d'**actifs inefficaces sur le plan énergétique** ainsi que des **émissions de gaz à effet de serre** (GES) passe par :

- Une **politique d'acquisition** d'actifs vertueux sur le plan environnemental ;
- Le respect des **obligations réglementaires** découlant du décret tertiaire et de la RE 2012 ou de la 2020 selon le cas ;

- Pour les immeubles soumis au décret tertiaire, la plateforme **Deepki** permet de collecter les informations de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre, dans le but d'optimiser leurs performances en la matière. L'intégration de l'outil CRREM à la plateforme Deepki permet de comparer les performances du portefeuille à la trajectoire de décarbonation (+1,5°C) du secteur immobilier.

b) Politique d'engagement

La limitation des principales incidences négatives fait partie de la **politique d'engagement** menée auprès des property managers et des locataires des actifs immobiliers. Cette politique permet à la fois de créer de la valeur et de limiter les risques.

Elle repose sur les leviers suivants :

- Le **property Manager**, certifié ISO 14001, est chargé 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). A ses côtés, Groupama Gan REIM participe à la définition de la feuille de route liée aux exigences du décret tertiaire. Parmi les actions menées :
 - L'insertion de **clauses ESG** dans les contrats conclus avec les **prestataires** constitue 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.
- La société de gestion **sensibilise et dialogue avec les locataires** via deux moyens principaux :
 - Conformément à la loi dite « Grenelle II », la signature d'une **annexe environnementale** dans les nouveaux baux commerciaux de plus de 2000 m² 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, 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.

Pour les fonds labellisés ISR, un rapport d'engagement est établi annuellement, présentant les résultats des démarches ESG engagées avec les parties prenantes clés.

c) Actif forestier

En raison de la nature des actifs, **les PAI ne sont pas applicables** à la forêt détenue par Groupama Gan REIM.

Cependant, cet actif se distingue par sa capacité à **stocker le carbone**, les forêts constituant le deuxième puit de carbone de la planète derrière les océans. La forêt représente également une réserve importante de **biodiversité**. Groupama Gan REIM s'efforce d'en maintenir les **performances environnementales**, ce pourquoi la forêt gérée est labellisée **PEFC**.

d) Référence aux normes internationales

Le Groupe Groupama, auquel appartient Groupama Gan REIM, est engagé sur les questions environnementales et sociales. A ce titre, il est signataire du **Global Compact** de l'ONU et soutient les **conventions internationales** (OCDE¹, OIT², ONU³). 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.

Enfin, le respect des PAI relatifs à la **bonne gouvernance** est assuré via la vérification de la bonne application de la **réglementation française**, notamment en matière de droit du travail.

4. Politique de rémunération

L'article 5 du règlement SFDR exige que la politique de rémunération fournisse des informations sur la manière dont cette politique est adaptée et est compatible avec l'intégration des risques en matière de durabilité.

La politique de rémunération de Groupama Gan REIM s'inscrit dans celle du groupe Groupama. L'objectif affirmé du Groupe est d'aboutir à une politique de rémunération intégrant des critères ESG et indicateurs de performance, et ce **pour l'ensemble de ses dirigeants**. Cette politique de rémunération est en cours de construction.

À fin 2024, le Groupe a formalisé l'intégration d'un critère de durabilité pour les mandataires sociaux exécutifs à hauteur de 8% de leur rémunération variable (cf. rapport de durabilité Groupe 2024). Ce dispositif est approuvé et actualisé par le conseil d'administration de Groupama Assurances Mutuelles et se fonde sur les propositions du comité des rémunérations et des nominations.

Au-delà des dirigeants, un critère ESG a été introduit pour la première fois, pour la période triennale 2024-2026, dans l'accord d'intéressement applicable aux collaborateurs de Groupama Gan REIM. Il s'applique en 2024 au maintien de la certification 14001 et concernera en 2025 l'obtention du label ISO 26000 « Engagé RSE ».

Par ailleurs, 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 ont été ajoutés fin 2024 au sein de leurs objectifs globaux annuels pour 2025.

¹ Principes Directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales

² 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

³ Principes Directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme



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