

OPCI GROUPAMA GAN PIERRE 1

CODE DE TRANSPARENCE



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR LE CODE DE TRANSPARENCE	3
2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3
2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	3
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	4
2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	4
2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	4
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	7
2.6. Quel est le nombre d'analystes ISR et le nombre de gérants ISR employés par la société de gestion ?	9
2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	9
2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	10
2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	10
2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	10
3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE.....	10
3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	10
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	11
3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	13
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	15
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	15
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?	17
4. PROCESSUS DE GESTION	18
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	18
4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	19
4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	19
4.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	19

4.5.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	19
4.6.	Le fonds pratique-t-il l'emprunt / le prêt de titres ?	19
4.7.	Le ou les fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?	19
4.8.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	19
5.	Contrôles ESG	20
5.1.	Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	20
6.	MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG	20
6.1.	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	20
6.2.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	20
6.3.	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	21
6.4.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	21

INTRODUCTION

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche du fonds ISR Groupama Gan Pierre 1 vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.

Principe directeur :

Le fonds signataire du Code s'engage à communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques ESG et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement du fonds.

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR LE CODE DE TRANSPARENCE

<u>Société de gestion :</u>	Groupama Gan REIM
<u>Nom du fonds :</u>	OPCI Groupama Gan Pierre 1
<u>Stratégie dominante :</u>	Thématique ISR
<u>Classe d'actifs principale :</u>	Immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, logistique
<u>Zone géographique :</u>	Paris, région parisienne et grandes métropoles régionales françaises ou européennes.
<u>Label :</u>	Label ISR obtenu au 8 mars 2024 et valable jusqu'au 7 mars 2027
<u>Encours net au 31/12/24 :</u>	389 045 732 euros.
<u>Politique d'exclusion :</u>	Politique d'exclusion de Groupama AM
<u>DIC :</u>	OPCI Groupama Gan Pierre 1
<u>Prospectus :</u>	OPCI Groupama Gan Pierre 1
<u>Rapport de gestion :</u>	OPCI Groupama Gan Pierre 1
<u>Rapport ESG :</u>	Rapport ESG 2025 disponible sur le site de Groupama Gan REIM

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 15 décembre 2014.

Groupama Gan REIM structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

Au 31 décembre 2024, Groupama Gan REIM gère 5 véhicules et un groupement forestier représentant 1,4 Md€ d'actifs sous gestion :

- Un OPCI Grand Public : **Groupama Gan Pierre 1**, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 20 février 2015 ;
- Un OPPCI dédié aux actifs de commerces : Groupama Gan Retail, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 14 septembre 2015 ;

- Un OPPCI dédié aux actifs logistiques : Groupama Gan Logistics, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 2 avril 2019 ;
- Une SCPI : Affinités Pierre, dont le visa a été délivré par l'AMF le 11 décembre 2015 ;
- Une SCPI : Attraités Pierre, dont le visa a été délivré par l'AMF le 26 avril 2024 ;
- Un Groupement Forestier : Fordev.

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Le secteur immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limite 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.

Nous mettons particulièrement l'accent sur l'analyse des éléments environnementaux (maîtrise des dépenses énergétiques et de consommation d'eau), entretenant 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.

Notre politique d'investissement responsable prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Afin de mettre en œuvre sa politique d'investissement responsable, Groupama Gan REIM s'appuie sur :

- La sélection d'actifs à haute performance environnementale ;
- Une grille ESG ;
- Une politique d'engagement.

Groupama Gan REIM intègre trois parties prenantes clés dans sa stratégie d'engagement à travers :

- 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, des comités verts et des livrets verts transmis aux **locataires**.

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Notre Politique de durabilité est disponible sur notre [site internet](#).

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

2.4.1. Politique de gestion des risques et de communication

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, 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
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 (surcôt 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
Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
Social			
Risque de responsabilité	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité des entités sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liées à son activité Changement du comportement des investisseurs, feedback négatif	Endogène Chronique
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

Groupama Gan REIM participe à l'élaboration de la 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...).

Le Comité des Risques, composé des membres de la Direction générale, de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ainsi que 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 des risques opérationnels ou des risques 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.

Début mars 2023, le Comité des risques a confié la responsabilité de la gestion des risques financiers des fonds gérés au Directeur de la gestion de portefeuille.

Début 2024, au titre de l'année 2023, le comité examine également les risques extra-financiers (appréciation de l'exposition aux risques, pilotage des actions participant à la maîtrise des risques et état d'avancement, validation de la documentation ESG, etc.).

2.4.2. Rôle du RCCI

La Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) et son adjointe sont sensibilisées aux enjeux ESG et à notre stratégie.

La RCCI participe notamment à l'élaboration du rapport de l'article 29 de la Loi Energie Climat de la société de gestion et au reporting corrélatif à l'AMF.

L'équipe Conformité / Contrôle interne est chargée de vérifier la bonne mise en place de nos principaux plans d'actions dans nos investissements. Elle vérifie par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée (contrôle du suivi des objectifs, de la mise en place des grilles ESG sur chaque actif, de la réalisation des formations, etc.) et que la communication relative à l'ESG est conforme à la réalité et aux exigences réglementaires.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

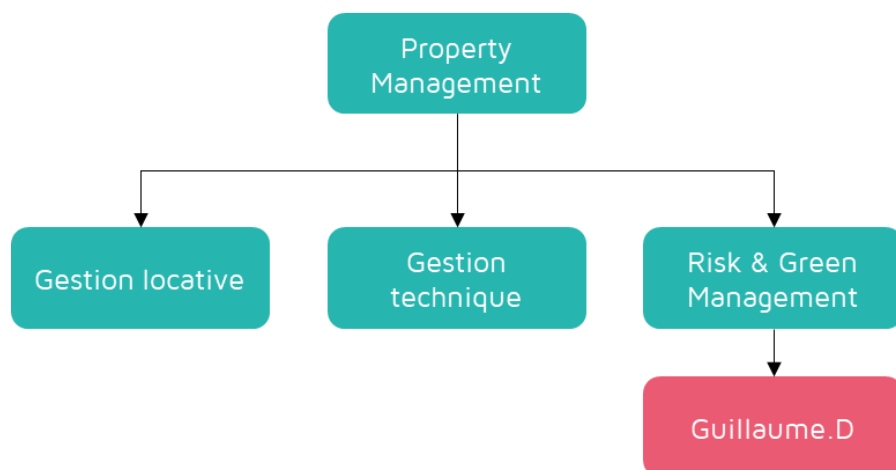
Groupama Gan REIM est titulaire depuis 2023 de la certification de son système de management environnemental pour ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif immobiliers, l'identification et l'acquisition d'opportunités d'investissement, le développement et contrôle 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 son property manager (Groupama Immobilier), certifié ISO 14001.

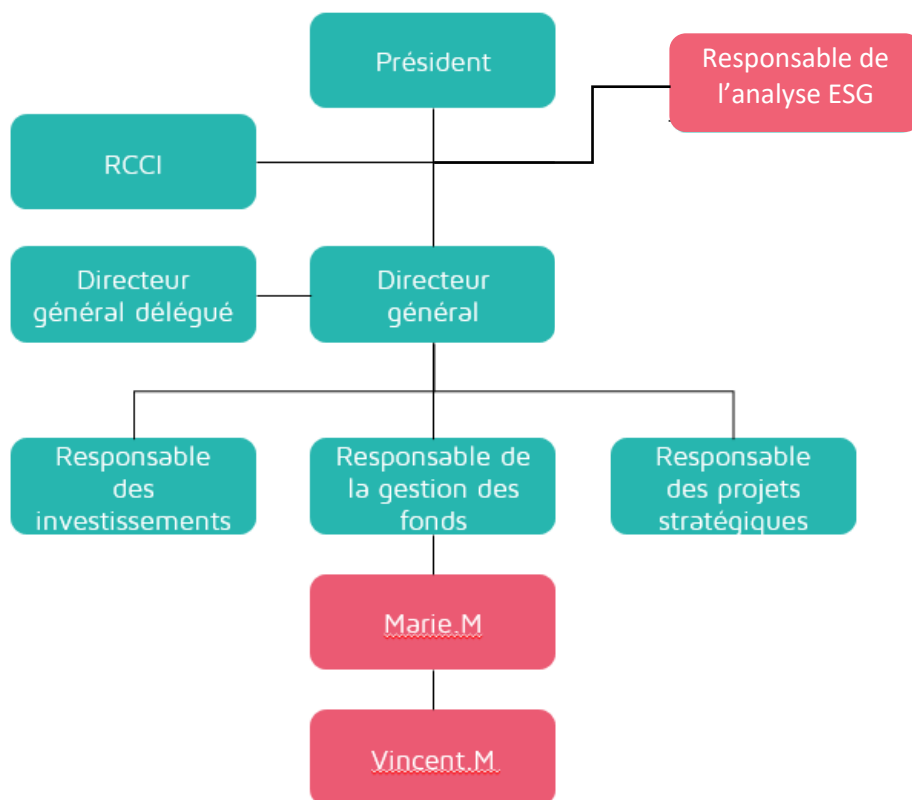
L'équipe d'analyste ESG est composée de :

- Guillaume D, Chief Impact Officer, Risks & Environment, qui travaille chez Groupama Immobilier depuis avril 2018 et occupe ce poste depuis juillet 2023 ;
- Marie M, Gérante de portefeuilles immobiliers (dont l'OPCI Groupama Gan Pierre 1), qui travaille chez Groupama Gan REIM depuis février 2022 et a obtenu la certification « AMF Finance Durable » en juillet 2023 ;
- Vincent M, Gérant de portefeuilles immobiliers (dont la SCPI Attrait Pierre), qui travaille chez Groupama Gan REIM depuis avril 2021, et a obtenu la certification « AMF - Finance Durable » en juillet 2023 ;

- Mathieu T. Directeur du Développement Durable de Groupama Immobilier depuis mai 2024, et détaché chez Groupama Gan REIM à hauteur de 10 % depuis juillet 2024 en tant que responsable de l'analyse ESG.



Groupama Gan
REIM



Au-delà, l'ensemble des collaborateurs sont concernés par la mise en œuvre de la politique ESG (équipe dirigeante, de gestionnaires de fonds et d'investissement), celle-ci irriguant l'ensemble de la politique du Fonds, au stade de l'investissement comme de la détention des actifs dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

2.6. Quel est le nombre d'analystes ISR et le nombre de gérants ISR employés par la société de gestion ?

En 2024, 5% des ETP de la société de gestion participaient à l'analyse ainsi qu'à la gestion ISR.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

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 il participe.

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
	IFPEB	Administrateur ; Institut Français pour la Performance Énergétique du Bâtiment
	Biodiversity Group (BIG) Impulsion	Participation au lancement du programme de recherche sur l'empreinte biodiversité des projets immobiliers
	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
	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)

Entité	Initiative	Rôle
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 Publication des engagements ESG
	Forum pour l'Investissement Responsable (IFR)	
	Observatoire de la Finance Durable	
	Association Française de la Gestion financière (AFG)	
	Société Française des Analystes Financiers (SFAF)	
	Observatoire de la Responsabilité Sociale des Entreprises (ORSE)	

2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR?

Les fonds Groupama Gan Pierre 1 et Attraits Pierre sont labélisés ISR. Leurs encours nets au 31 décembre 2024 s'élevaient à 400,5 M€.

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion, gérés selon une démarche ISR et rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion, représente 31% au 31 décembre 2024.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Les fonds **Groupama Gan Pierre 1** et Attraits Pierre sont les deux fonds labélisés ISR et ouverts au public qui sont gérés par Groupama Gan REIM.

3.DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

Le fonds OPCI **Groupama Gan Pierre 1** se fixe **trois objectifs ESG** :

- **Environnementaux** : contribuer à la transition écologique, d'une part, en réduisant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte de biodiversité et, d'autre part, en améliorant leur résilience à travers leur adaptation aux effets du changement climatique ;
- **Sociaux** : prendre en compte les attentes de la société en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport et à des services de qualité ;
- **Gouvernance** : s'engager à sensibiliser les parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Pour la partie immobilière du portefeuille :

3.2.1. Moyens internes

Dans le cas de nouvelles acquisitions, l'équipe investissement se charge de compléter une grille à l'aide des auditeurs techniques mandatés. Ces grilles sont classées dans chaque dossier investissements sur le réseau interne.

Les analyses extra-financières des actifs déjà acquis sont réalisées par le Chief Mission Officer, Risks & Environment, aidé des membres du property manager.

Ces analyses seront mises à jour chaque année à partir de 2024 et seront ensuite présentées à l'équipe de gestion et au Directeur Général de Groupama Gan REIM lors des revues annuelles des Business Plan au mois de novembre. Une fois validées, celles-ci seront ensuite classées sur le réseau intranet et ainsi accessibles à toutes les équipes de Groupama Gan REIM.

En cas de problème majeur sur l'une des grilles, les parties prenantes peuvent recourir à tout moment au Comité des risques.

3.2.2. Moyens externes

Deepki : L'outil Deepki est utilisé dans la grille ESG afin de noter les actifs sur les éléments suivants :

- Consommation d'énergie finale ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Consommation d'eau.

Bat-Adapt : L'outil Bat-Adapt permet de synthétiser l'ensemble des risques climatiques par adresse en fonction des caractéristiques du bâtiment (façade, matériaux, etc.).

L'outil permet de donner 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 : 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.

Intent : 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.

Property managers : Les property managers sont chargés de diffuser les bonnes pratiques environnementales et sociales tout en gérant le suivi des locataires.

Les prestataires de travaux : Les prestataires de travaux doivent s'engager à signer et à respecter les clauses ESG figurant dans les contrats.

Locataires : Les locataires des actifs du fonds eux-mêmes ont aussi un rôle à jouer dans la mise en place des bonnes pratiques ESG. Ils participent à des comités verts et sont destinataires d'annexes environnementales et de livrets verts.

Cette liste de moyens internes et externes pourra être amenée à évoluer au fil du temps, pendant la durée de vie du fonds.

Pour la partie mobilière du portefeuille :

La gestion de la poche mobilière est déléguée à Groupama Asset Management.

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. Deux de ces analystes ont un rôle d'animation transverse de chacun des piliers E et S. Une analyste est entièrement dédiée au critère Gouvernance, à la Politique de vote et à la mise en place de la Politique d'engagement. L'analyste experte sur le pilier Environnement est en charge de l'analyse interne des Green Bonds.

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 : l'outil de calcul de notes ESG StarQube, et un outil donnant accès à l'ensemble des Retravaux publiés par les analystes, une liste des Grands Risques ESG, AvisRecherche©. Toutes les données ESG sont accessibles dans l'outil de gestion SimCorp Dimension.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Pour la partie immobilière du portefeuille :

Les critères ESG pris en compte par le fonds sont les suivants :

3.3.1. 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.

- 1) 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).
- 2) 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.
- 3) En matière de **biodiversité**, nous mesurerons :
 - Les actions de préservation de la biodiversité sur site ;
 - La **gestion de l'eau** (m³/(m².an)) ;
 - La présence de mousseurs.
- 4) Sur le sujet des **déchets**, le fonds suit également :
 - La production des déchets par pesée (kg/m².an)
 - La valorisation de déchets sous forme de matière (%)

3.3.2. Critères sociaux

Le fond poursuit les objectifs sociaux suivants :

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

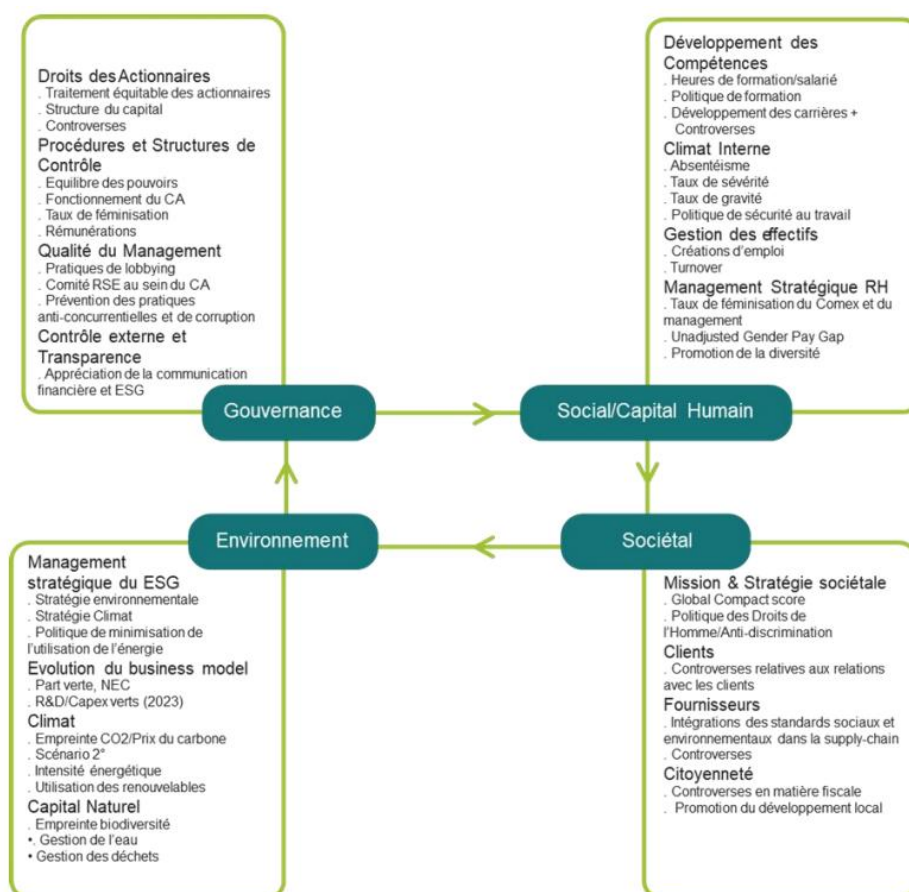
3.3.3. Critères de gouvernance

Le fonds souhaite inclure les parties prenantes (locataires, prestataires...) dans sa démarche ESG. Ainsi, elle engagera une politique visant notamment les critères de gouvernance suivants :

- 1) Conclusion de contrats incluant des **clauses ESG** (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- 2) Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- 3) Mise à disposition de livrets verts aux occupants ;
- 4) 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.)
- 5) Conclusion de contrats de fourniture d'électricité verte

Pour la partie mobilière du portefeuille :

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. Cette méthodologie de notation dresse un état des lieux de la performance d'un pays en matière de développement durable. Il s'agit de classer et noter la capacité des Etats à mettre en place une croissance soutenable sur le long terme. L'évaluation des 38 membres de l'OCDE s'effectue selon 30 critères appartenant aux piliers ESG.

Ces analyses aboutissent à une note comprise entre 0 et 100.

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Les critères liés au changement climatique pris en compte par l'actif sont :

- 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.

L'ensemble de ces indicateurs permettent d'appréhender concrètement et de façon chiffrée les caractéristiques et les risques du bâtiment liés au changement climatique.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Pour la partie immobilière du portefeuille :

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée conformément à la grille ESG, laquelle se trouve annexée au présent document.

La grille a été conçue de telle sorte que les objectifs environnementaux et sociaux du fonds soient atteints, ce pourquoi l'implication des parties prenantes est essentielle.

Pour cette raison et parce que l'enjeu environnemental est prégnant, le critère environnemental possède la pondération la plus forte, c'est-à-dire 48%. Le critère social est pondéré à 25% tandis que la gouvernance compte pour 27% de la note globale.

L'échelle de notation diffère selon l'usage des immeubles : bureaux, commerces ou logistique.

Aucun actif n'est exclu par principe. La note minimale ESG requise pour être éligible au fonds est de 40/100. Si la note ESG minimale n'est pas atteinte, un plan d'action sera formalisé.

Conformément aux exigences du référentiel ISR Immobilier, Groupama Gan REIM a défini une note 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 inférieure à la note extra-financière seuil, permettant d'identifier les actifs devant faire l'objet d'un plan d'amélioration afin de respecter les exigences légales et d'afficher des performances supérieures à la moyenne du secteur.

La note extra-financière seuil globale a été fixée en attribuant un seuil minimal à chacun des 22 critères de la grille ESG, laquelle repose sur trois piliers : environnement, social et gouvernance.

La note extra-financière seuil globale constitue l'addition des notes extra-financières minimales de chacun des 22 critères de la grille ESG. Ces notes ont été déterminées, au cas par cas selon les critères, en utilisant les benchmarks, références et sources suivantes :

- Les exigences fixées par la réglementation française (accessibilité PMR, gestion technique du bâtiment, mise en place d'annexes environnementales et de comités verts, mise à disposition de livrets verts, bornes électriques) ;
- Des référentiels sectoriels, en particulier les benchmarks de l'Observatoire de l'immobilier durable (consommation d'énergie, émissions de GES, consommation d'eau), Deepki, le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ou encore le Chartered Institution of Building Services Engineers (CIBSE) ;
- Des niveaux d'exigence interne (certifications, part de contrats avec les prestataires incluant des clauses ESG, services rendus aux occupants, actions de préservation de la biodiversité sur site, exposition moyenne, faible ou nulle aux risques climatiques, etc.).

Chaque note minimale assure le respect de la réglementation, une performance égale ou supérieure aux référentiels sectoriels ainsi qu'un niveau de qualité défini comme minimal par Groupama Gan REIM.

Conformément au référentiel ISR, le plan d'action visera, au cours d'une période de trois ans à améliorer significativement, l'évaluation ESG moyenne de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note minimale, autrement appelée poche "best-in-progress" :

- En améliorant de 20 points sur 100 l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs "best-in-progress",
- Ou, en visant l'atteinte de l'évaluation ESG minimale du fonds pour chaque actif contenu dans la poche "best-in-progress".

Une tolérance sera portée sur les actifs acquis dans la seconde moitié de la période du label ISR : la mise en œuvre d'un plan d'actions ESG prédéfini permettant d'améliorer la note ESG de l'actif devra être constatée. Cependant il est important de rappeler qu'un actif acquis tardivement au cours du cycle de labélisation ISR ne pourra pas avoir réalisé l'intégralité de son plan d'amélioration à la date de renouvellement du label ISR. Les plans d'actions ESG par actif doivent être réalisés au plus tard à 3 ans suivant l'acquisition de l'actif, alors que les progrès seront constatés à l'échelle du fonds tous les 3 ans, à date fixe.

Les actions mises en œuvre seront par nature spécifiques à chaque actif et à chaque critère de la grille ESG. Autrement dit, une action sera associée à chaque actif et à chaque critère. A titre indicatif, les actions déployées pourront consister en :

- La collecte de données, via la réalisation d'audits énergétiques ou la collecte de données ;
- L'amélioration des services rendus aux occupants ;
- L'obtention de certifications ;
- Etc.

Le suivi de la bonne mise en place des actions figurant dans les plans d'amélioration des actifs sera réalisé chaque année.

Pour la partie mobilière du portefeuille :

La méthodologie d'analyse quantitative décrite à la question 3.3 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.

Les notations quantitatives définitives (après prise en compte de ces ajustements) sont validées au sein d'un comité trimestriel, le Comité ISR réunissant les gérants des fonds ISR labellisés, la Recherche et la DSI.

- Grands Risques ESG : valeurs identifiées comme étant particulièrement porteuses de risques ESG. Ces valeurs sont exclues de l'univers éligible. Pour plus de précisions sur les controverses, voir le point 3.6 b.
- 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.

Le choix des valeurs en Opinions gérants est argumenté, en termes de différenciation par rapport à l'appréciation quantitative sur un ou plusieurs piliers ESG. Si la valeur est impliquée dans des controverses critiques ou récurrentes selon notre fournisseur de données, une analyse de nos divergences avec l'analyse faite de ses controverses par notre fournisseur est nécessaire. Cet argumentaire est consigné dans un fichier spécifique, actualisé à chaque nouvelle proposition et envoyé en amont du comité ISR. L'entrée de valeurs sur cette liste relève de la responsabilité de la Directrice de la Recherche et Stratégie ESG.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

Pour la partie immobilière du portefeuille :

La grille ESG est utilisée dès que le fonds investit dans un actif et a minima une fois par an pour les actifs détenus.

Groupama Gan REIM ne possède pas de politique de gestion des controverses.

Pour la partie mobilière du portefeuille :

Groupama AM a mis en place un processus de suivi des controverses : Groupama AM suit une liste de valeurs identifiées comme étant particulièrement porteuses de risques ESG, la liste des « Grands Risques ESG ». Le gérant n'investira pas dans les valeurs présentes sur cette liste.

Les sociétés intégrant la liste des « Grands Risques ESG » sont les 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 un « downgrade » significatif des agences.

Cette liste est composée de deux sous-ensembles :

- Les entreprises ayant un niveau élevé de controverses selon notre fournisseur d'informations sur le sujet (Moody's ESG depuis décembre 2020) et dont la controverse a été validée par notre équipe de Recherche interne.
- Les entreprises dont la gouvernance est notée « Grand Risque » par nos analystes selon notre approche interne, c'est-à-dire appréciée négativement sur au moins 50% des quatre critères internes considérés (droits des actionnaires, procédures et structures de contrôle, qualité du management et transparence).

Dans tous les cas, les entreprises font l'objet d'une analyse interne permettant de valider ou d'invalider la controverse selon les critères suivants :

- Importance et matérialité financière et/ou RSE de la controverse
- Chiffre d'affaires concerné, impact sur la rentabilité
- Qualité de la réponse de l'entreprise (mesures correctives, provisions)
- Qualité des systèmes de conformité, contrôle interne
- Suivi de résolution de la controverse

Toutes les entreprises placées sur la liste des Grands Risques ESG sont exclues de l'univers d'investissement du fonds.

L'entrée ou la sortie de valeurs sur cette liste est validée par un Comité des Grands Risques ESG, présidé par le Directeur des Risques de Groupama AM. Ce comité se réunit formellement deux fois par an, à chaque actualisation systématique de la liste.

4.PROCESSUS DE GESTION

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Pour la partie immobilière du portefeuille :

Le fond acquière, d'une part, majoritairement des actifs d'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. Et, d'autre part, des actions de sociétés foncières cotées françaises et européennes (à hauteur de 9 % maximum de l'actif de la SPPICAV).

Chaque nouvel actif est évalué au moyen de la grille ESG dans l'année suivant son acquisition. Si la note ESG obtenue est inférieure à la note minimale, un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre. Conformément au référentiel du label ISR, ce plan d'amélioration est formalisé dans le business plan de l'actif tandis que sa durée et l'objectif de note finale ESG seront précisés.

En cas de risque trop important identifié lors de l'analyse du dossier d'investissement, le comité d'investissement peut décider de ne pas poursuivre l'analyse du dossier pour des raisons ESG.

Pour la 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 :

- Minimum 90% de l'actif net de la Poche obligataire est analysé d'un point de vue ESG, en excluant les liquidités, les dérivés et les OPC monétaires ;
- Note ESG moyenne de la Poche obligataire significativement supérieure à celle de son univers d'investissement (après élimination des 25% (30% à partir du 1^{er} janvier 2026) des valeurs les moins bien notées de ce dernier) ;
- L'indicateur intensité carbone de la Poche obligataire doit être inférieur, en moyenne sur 12 mois, à celui de son univers d'investissement.

Le taux de couverture de cet indicateur pour la Poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, d'au moins 80% jusqu'au 31 décembre 2025 puis de 90% de l'actif net de la Poche obligataire avant fin 2026 ;

- L'indicateur Politique en matière des Droits de l'Homme de la Poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, supérieur à celui de l'univers d'investissement ;

- Le taux de couverture de cet indicateur pour la poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, d'au moins 70% de l'actif net de la Poche obligataire.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Chaque actif est analysé grâce à l'outil Bat-Adapt afin d'évaluer les risques climatiques auxquels il est exposé.

En outre, trois critères relatifs au changement climatique figurent dans la grille ESG, à savoir :

- 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 au risque de retrait et de gonflement des argiles.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

100% des actifs présents dans le portefeuille du fonds feront l'objet d'une première analyse ESG avant leur acquisition, puis une nouvelle fois dans l'année suivant leur acquisition

4.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion n'a pas changé dans les douze derniers mois.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L. 3332-17-1 du Code du Travail.

4.6. Le fonds pratique-t-il l'emprunt / le prêt de titres ?

Le fonds ne pratique pas l'emprunt / le prêt de titres.

4.7. Le ou les fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

La couverture totale ou partielle du risque de taux (poche immobilière et financière) ou la couverture totale du risque de devises (poche financière) pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Par exception, la SPPICAV pourra investir sur des obligations « callables » ou « puttables ».

4.8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le fonds investit dans des OPC dans sa poche mobilière et investit dans des fonds monétaires pour gérer ses liquidités.

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Pour la partie immobilière :

Les procédures de contrôle interne sont décrites dans la réponse aux questions 2.4 et 3.2 du présent document. Elles incluent notamment l'analyse extra financière ex ante et ex post des investissements, la participation de plusieurs parties prenantes et l'attribution d'un rôle prépondérant à la RCCL, responsable du contrôle de niveau 2.

Pour la partie mobilière :

Plusieurs niveaux de contrôle sont exercés :

a/ 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 des respects des contraintes d'investissements relatives à l'approche ISR/ESG déterminée est effectué sur base annuelle par l'équipe Contrôle Interne.

b/ 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. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée annuellement à travers l'évaluation de l'ensemble des actifs au moyen de la grille ESG.

Le Fonds a notamment pour objectif :

- L'amélioration de la note pendant la période d'investissement ;
- L'atteinte de la note minimale pour l'ensemble des actifs obtenant une note inférieure à une date donnée.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs de reporting ESG retenus sont les suivants :

Energie	Energie Finale
Emissions GES	Emission
Gestion de l'eau	Consommation d'eau
Mobilité douce	Part d'actifs disposant d'une ligne de TC à moins de 500 mètres
Biodiversité	Part d'actifs ayant fait l'objet du diagnostic du potentiel d'accueil de la biodiversité
Enquête Satisfaction locataires	Taux de satisfaction
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (consommation des déchets, de l'eau, de l'énergie)
Labels/Certifications	Certification/label en Construction ou Exploitation HQE/BREEAM/LEED, ...

Le Fonds devra obtenir un meilleur résultat sur la performance des deux indicateurs suivants : Energie et Emissions de GES. La performance de ces deux indicateurs sera comparée à un benchmark de place adapté à la typologie de chaque actif.

Le fonds fournira ses meilleurs efforts pour obtenir respectivement 90% et 70% de couverture en valeurs sur ses deux indicateurs.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés de la gestion ISR du fonds via :

- Le prospectus du Fonds ;
- DIC ;
- Le site internet.

Puis annuellement via :

- Le rapport ESG du Fonds ;
- Le rapport de gestion du Fonds.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement sont publiés dans la section dédiée du rapport relatif à l'article 29 de la loi dite énergie-climat (« Rapport ESG Climat »). Ils sont publiés au plus tard le 30 juin de chaque année et disponibles sur le [site internet](#) de Groupama Gan REIM.

7.ANNEXES

Annexe 1 – Grille ISR

Domaine	Thématique	Indicateur de performance	Performance bureaux	Unité	Point max	Pondérations	
Environnement	Energie*	Energie Finale KwhEF/m².an	0/20 : consommation >= 292 ou NC 10/20 : consommation = 146 (moyenne) 20/20 : consommation <= 0	kWhEF/(m².an)	20	24%	48%
	Emissions GES*	Emission KgCO2eq/m².an	0/16 : émissions >= 24 ou NC 8/16 : émissions = 12 (moyenne) 16/16 : émissions <= 0	kgCO2eq/(m².an)	16	19%	
	Risques climatiques	Actif soumis à des risques de retrait et gonflement des argiles ?	15/15 : si "nul" 10/15 : si "faible" 5/15 : si "moyen" 0/15 : si "fort"	Nbre	15	18%	
	Biodiversité	Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)	2/10 : Evaluation du potentiel d'accueil et de l'état et pression de la biodiversité (à l'aide l'outil BIODI-Bat) 4/10 : Diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité (Ecologue ou Spécialiste) 6/10 : Mise en place d'un plan d'action 8/10 : Réalisation d'actions en lien avec le plan d'action 10/10 : Mesure des co-bénéfices liés à la mise en place d'actions en faveur de la biodiversité (Ecologue ou Spécialiste)	Nbre d'actions	10	12%	
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau	0/12 : consommation >= 0.7 ou NC 6/12 : consommation = 0.35 (moyenne) 12/12 : consommation <= 0	m³/(m².an)	12	14%	
		Présence de Mousseurs	0/2 : Absence d'un mousseur 1/2 : Présence au moins d'un mousseur sur l'actif 2/2 : Présence de mousseurs sur la majeure (>50%) partie des arrivées d'eau	Unité	2	2%	
	Gestion des déchets	Suivi de la production de déchets par pesée	0/4 : Absence de suivi 2/4 : Présence d'un suivi tout en étant supérieur au taux de l'OID 2022 (4.35 kg/m2.an) 4/4 : Présence en étant inférieur au taux de l'OID 2022 (4.35 kg/m2.an)	kg/m2.an	4	5%	
		Valorisation des déchets	0/2 : Valorisation de matière non estimée 2/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière à estimée à < 65 % 4/4 : Valorisation de déchets sous forme matière et estimée à > 65%	% de déchets valorisés	4	5%	
	TOTAL ENVIRONNEMENT					83	

Social	Mobilité douce*	Transport en commun - Nb de ligne de TC à moins de 500m	0/5 : 0 ligne 1/5 : 1 ligne 2/5 : 2 ou 3 lignes 3/5 : 4 ou 5 lignes 4/5 : 6 ou 7 lignes 5/5 : > 7 lignes	Nbre	5	12%	25%
		Espace vélo	0/5 : Aucun espace vélo 1/5 : Un espace vélo extérieur public à moins de 100m 2/5 : Un espace vélo extérieur privé non sécurisé 3/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé non couvert 4/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert 5/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert avec nb de places >15% de l'effectif	Nbre	5	12%	
		Bornes électriques	0/2 : Absence au sein de l'actif [ou Présence au sein de l'actif de bureaux mais < 10% des places ou 20% pour un actif de bureau ou logistique récent] et non présence à moins de 500 m autour 1/2 : Absence au sein de l'actif [ou Présence au sein de l'actif de bureaux mais < 10% des places ou 20% pour un actif de bureau ou logistique récent] mais présence en dehors de l'actif à moins 500 m 2/2 : Présence d'au moins une borne au sein de l'actif [Dans le cas d'un actif de bureau > 10% des places ou 20% pour un actif de bureau ou logistique récent]	Unité	2	5%	
	Santé et confort des occupants	Accessibilité PMR	-2/3 : Non respect de la réglementation sans attestation d'accessibilité PMR 0/3 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation d'accessibilité PMR valide ou présentant des actions palliatives) 3/3 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation conforme et sans réserve) avec des actions allant au delà de la réglementation	Unité	3	7%	
		Contrôle de la température et de la ventilation	0/6 : Absence de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou GTC (Gestion Technique Centralisée) 3/6 : Présence d'une GTB ou GTC (Gestion Technique Centralisée) 6/6 : Présence d'une GTB avec commande accessible aux occupants ou GTC (Gestion Technique Centralisée)	Unité	6	14%	
		Mesure de la potabilité de l'eau	0/3 : Pas d'analyse effectuée (D1+) 1/3 : Analyse effectuée (D1+) rapport reçu mais non conforme sur les critères au-delà de la réglementation avec présence d'un plan d'action 3/3 : Analyse effectuée (D1+) rapport reçu et conforme	Unité	3	7%	
	Enquête Satisfaction locataires	Taux de satisfaction	0/10 : Non présence d'une enquête de satisfaction locataire au cours des trois dernières années (enquête non envoyée) ou Taux de satisfaction < 50% 2/10 : Taux de satisfaction des locataires entre 50 et 60% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 5/10 : Taux de satisfaction des locataires entre 60 et 70% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 7/10 : Taux de satisfaction du locataire entre 80 et 85% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 10/10 : Taux de satisfaction des locataires > 85% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans]	Unité	10	23%	
	Services rendus aux occupants	- Lieux de sociabilité (salle de repos/détente/sport, bibliothèque, lounge, ...) - ou espace restauration (tables et chaises comprises) - ou espaces verts extérieurs (terrasse, rooftop, jardin, ...)	0/6 : 0 service sur 3 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou espaces verts extérieurs) 2/6 : 1 service sur 3 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou espaces verts extérieurs) 4/6 : 2 services sur 3 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou espaces verts extérieurs) 6/6 : 3 services sur 3 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou espaces verts extérieurs)	Unité	6	14%	
		Systèmes de protection solaire	0/3 : Absence d'un système occultant de type stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale 3/3 : Présence d'un système occultant de type stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale	Unité	3	7%	
	TOTAL SOCIAL				43	100%	

Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement*	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (entretien / maintenance, tri sélectif des déchets, énergie)	0/10 : <50% des prestataires ont au moins une clause 5/10 : >=50% des prestataires ont au moins une clause 8/10 : 100% des prestataires ont au moins une clause 10/10 : 100% des prestataires ont au moins une clause + un suivi est effectué	Pourcentage du nombre de contrats signés	10	22%	27%
		Part de contrats d'électricité verte (ie :100% renouvelable)	0/2 : Absence de contrat d'électricité verte ou NC 1/2 : Présence d'un contrat d'électricité verte dans les parties communes uniquement (multilocataires) 2/2 : Présence d'un contrat d'électricité verte (monolocataire) (ou > 50% des locataires en surface + 100% parties communes (multilocataires))	Unité	2	4%	
	Relation bailleur preneur	Mise en place d'annexes environnementales et comités verts	Actifs soumis à la réglementation (>=2 000m²): -2/12 : non respect de la réglementation (aucune AE) 0/12 : respect de la réglementation (AE + CV) 12/12 : (AE + CV) + partage effectif des informations (eau, déchet, énergie) lors du Comité Vert + Bilan de performance + plan d'action associé Actifs non soumis à la réglementation (<2 000m²) 0/12 : <50% des baux non soumis sont couverts par une AE 6/12 : >=50% des baux non soumis sont couverts par une AE 12/12 : 100% des baux non soumis sont couverts par une AE	Nombre d'AE Nombre de Comités verts/an	12	26%	
	Outils Documentaires	Un livret vert a-t-il été mis à disposition des locataires ?	0/12 : Non 12/12 : Oui	Oui/Non	12	26%	
	Labels/Certifications	Certification/label en Construction ou Exploitation HQE/BREEAM/LEED, ...	0/10 : Non, aucune certification généraliste 5/10 : Oui, une certification généraliste 10/10 : >=1 certification généraliste + >= 1 certification autre (Energie / Climat ; Confort & Bien être ; Biodiversité ; Connectivité ; Economie circulaire)	Nbre de labels	10	22%	
	TOTAL GOUVERNANCE				46	100%	
TOTAL GENERAL					172		100%

Annexe 2 – Politique d’engagement

a) Contenu de la politique d’engagement

La politique d’engagement constitue un élément central dans l’atteinte des objectifs de l’OPCI Groupama Gan Pierre 1. 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.

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...).

Collaboration avec les Property Managers

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).

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, de **nouvelles exigences** ont été intégrées à destination des gestionnaires, notamment :

- La complétude annuelle d’une **grille 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...).

Insertion de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires

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.

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.

Pour les nouveaux baux, ou les renouvellements des baux, de moins de 2000 m², même si la signature d'une annexe environnementale n'a pas de caractère obligatoire, la signature de celle-ci est également systématiquement proposée au locataire.

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.

Suivi interne à Groupama Gan REIM

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.

b) Rapport sur la politique d'engagement

Chaque année, le Fonds s'engage à publier 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 de démarches engagées réalisées ou encore le taux de succès et d'échec.



OPCI Grand Public **GROUPAMA GAN PIERRE 1**

www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**, véhicule d'investissement immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 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.