

OPCI GROUPAMA GAN PIERRE 1

POLITIQUE D'ENGAGEMENT



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

INTRODUCTION

Objectif du document :

Dans le cadre du label ISR et de sa démarche ESG, l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 précise dans ce document sa politique d'engagement extra financière applicable à ses locataires et prestataires de services intégrés au processus ESG de Groupama Gan REiM (auditeur technique, auditeurs environnementaux, expert indépendant, property manager, prestataires travaux de long terme ...).

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS

<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. 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.

3. MESURE DE L'IMPACT ET RESULTATS

Collaborateurs :

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

Ainsi en 2024 :

- La formation en e-learning sur la finance verte et responsable auprès de l'organisme Lefebvre Dalloz Education, lancée en 2023 auprès de 2 collaborateurs, a été étendue à d'autres salariés des Directions de la gestion de fonds, des investissements, des projets stratégiques, ainsi qu'à l'équipe Contrôle Interne / Conformité. A ce jour, 6 collaborateurs au total ont ainsi obtenu la certification AMF Finance Durable.
- En juin, la semaine Qualité-Environnement » axée cette année sur la biodiversité a permis à l'entreprise de participer à différents ateliers de sensibilisation (dont la « Fresque de la Biodiversité »), animés par les équipes Risk & Green Management, Qualité et Forêts, avec la participation d'intervenants externes.
- En décembre, les collaborateurs ont également assisté à un REX environnemental (retour d'expérience sur les risques environnementaux rencontrés dans l'année), animé par les mêmes équipes, avec la participation d'intervenants externes.
- D'octobre à décembre, la société Onata a conduit 6 ateliers ESG en présence de toutes les équipes de Groupama Gan REIM ayant pour objectif à la fois de sensibiliser et former aux différents enjeux, mais également de réfléchir et formaliser la stratégie développement durable et les actions ESG à déployer au niveau de Groupama Gan REIM et au niveau des différents fonds et actifs. Ces ateliers ont porté sur les thèmes suivants :
 - o Environnement (4 ateliers) : Energie/carbone et alignement à l'Accord de Paris, trajectoire 1,5°C – Biodiversité - Prise en compte des risques en matière de durabilité - Certifications environnementales
 - o Social : Impact social par classe d'actifs et par thèmes, objectifs de développement durable des Nations Unies
 - o Gouvernance : Process ESG optimaux et comitologie.

Locataires : Baux verts / Comités verts

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

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

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

En 2024, 4 nouveaux “baux verts” ont été signés et 5 “comités verts” ont été tenus.

Prestataires de services :

- Property Manager

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

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

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

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

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

100% des property manager ont donc signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par l'OPCI Groupama Gan Pierre 1.

- Gestion de la poche financière

Groupama Asset Management est le prestataire en charge de la gestion de la poche financière de l'OPCI **Groupama Gan Pierre 1**.

Groupama Asset Management est également un partenaire très engagé dans une approche responsable de la Finance.

Un avenant à la convention de délégation de gestion financière avec ce dernier a été conclu à effet du **1^{er} novembre 2023**, dans la cadre du projet de labellisation ISR de ce FIA, afin d'inclure dans la gestion de la poche financière la prise en compte de critères ESG.

Début 2025, sur la poche action, pour conserver une stratégie et une ligne directrice ESG, le fonds a basculé de Groupama Europe Equities qui perdait son label ISR vers le fonds Groupama Euro Active Equity, fonds labellisé, pour conserver une philosophie d'investissement portée sur les actions européennes.

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

Pour Groupama Asset Management, l'engagement actionnarial traduit la volonté d'assumer pleinement son statut d'investisseur responsable. Sa politique d'engagement (<https://www.groupama-am.com/publication/upload/politique-dengagement.pdf>) et sa politique de vote (<https://www.groupama-am.com/publication/upload/politique-de-vote-2025.pdf>) sont perçues comme constituant le complément nécessaire aux autres politiques ESG, en particulier les politiques sectorielles.

Dans le cadre de sa politique d'engagement actionnarial, Groupama Asset Management a concentré ses efforts en 2024 autour de 3 grands thèmes :

- Risques de durabilité ;
- Transition énergétique et environnementale ;
- Partage de la valeur.

Au moyen :

- Du dialogue avec les entreprises ;
- De l'engagement à la fois individuel et collaboratif ;
- Et de l'exercice des droits de vote.



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 document d'informations clés, dernier bulletin semestriel 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.



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agréée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Nanterre 808 252 506
Siège social : 136, rue des Trois Fontanot - 92000 Nanterre