

Article 29 de la Loi Energie Climat

2022

RAPPORT ESG CLIMAT



Groupama Gan
REIM

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA

SOMMAIRE

A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance.....	3
1. Présentation de Groupama Gan REIM.....	3
2. Principes directeurs de la stratégie ESG.....	5
3. La participation aux travaux de place.....	8
B. Moyens internes déployés par l'entité.....	9
1. Moyens humains et organisationnels.....	9
2. Moyens techniques et financiers.....	11
3. Actions de renforcement des capacités internes.....	14
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité.....	15
1. La gouvernance ESG-Climat de Groupama Gan REIM.....	15
2. Politique de rémunération.....	17
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre.....	18
1. Politique d'engagement.....	18
2. Politique de vote.....	19
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles.....	20
1. Éligibilité et alignement des activités de Groupama Gan REIM à la taxonomie européenne.....	20
2. Part des énergies fossiles dans le portefeuille financier confié à Groupama Asset Management.....	22
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et la stratégie nationale bas-carbone....	24
1. Le chemin vers un monde à 1,5°C.....	24
2. Suivi de la performance environnementale des investissements immobiliers.....	25
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.....	26
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité.....	28
1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG liés à la prise en compte des critères ESG.....	28
2. Description des principaux risques en matière ESG.....	29
3. Plan d'actions visant à réduire l'exposition aux principaux risques ESG.....	32
4. Non-prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité.....	34
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR).....	35

A. DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

1. PRÉSENTATION DE GROUPAMA GAN REIM

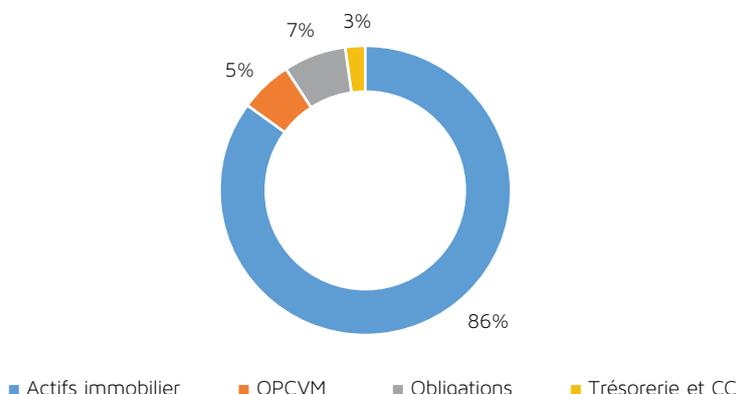
Groupama Gan REIM, filiale de Groupama Immobilier (60%) et de Groupama Gan Vie (40%), est une société de gestion de portefeuille de fonds d'investissement alternatif (FIA), au sens de la directive n°2011/61/UE (directive AIFM), agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) depuis le 15 décembre 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 5 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
- Une SCPI : Affinités 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 1.251 M€ au 31 décembre 2022, dont 1.070 M€ d'actifs immobiliers, et se ventilent comme suit :

Structure d'actifs au 31/12/2022



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** »).

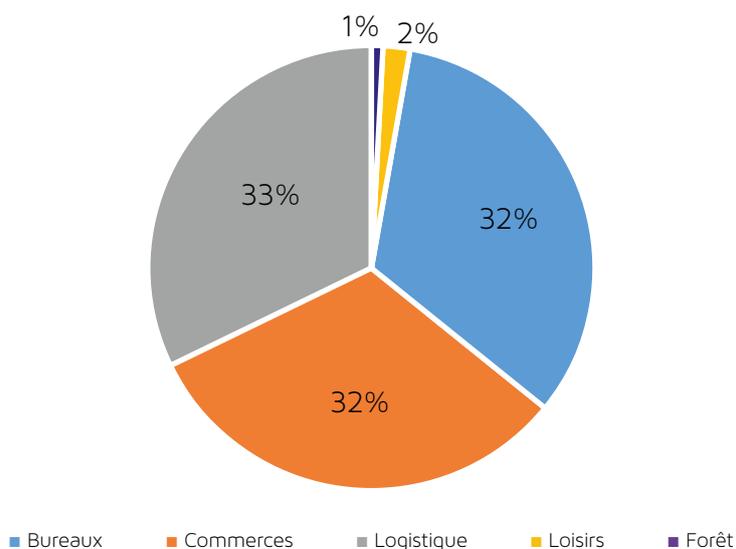
Par ailleurs, **Groupama Gan REIM a délégué la gestion financière d'une poche d'un OPCI à Groupama Asset Management**, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

Groupama Immobilier et Groupama Asset Management sont deux partenaires engagés dans la démarche RSE et la Finance Durable.

Tous les OPCVM gérés par Groupama Asset Management dans lesquels Groupama Gan REIM a investi promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales conformément à l'**article 8 du règlement SFDR**. Quatre OPCVM de trésorerie, représentant 84% du montant total des OPCVM investis, sont labellisés **ISR**. Les scores ESG de ces portefeuilles, en fonction des critères retenus par Groupama Asset Management, sont compris entre A et B (sur une échelle de 5 notes, A étant le meilleur score et E le moins bon).

Actifs immobiliers et forestier

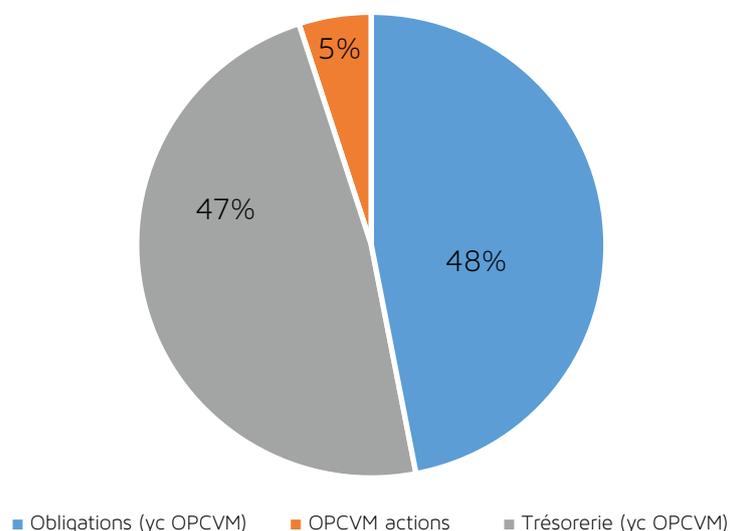
Répartition des encours gérés au 31/12/2022



Les actifs immobiliers se répartissent équitablement sur l'ensemble du territoire français, auxquels s'ajoutent un actif situé en Belgique et deux actifs situés en Hongrie.

Actifs financiers

Ventilation des actifs financiers au 31/12/2022



2. PRINCIPES DIRECTEURS DE LA STRATÉGIE ESG

Le secteur de l'immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limitation du gaspillage des ressources naturelles et la lutte contre la perte de biodiversité, ainsi que dans la lutte contre le changement climatique (le bâtiment représente environ 40% des émissions de CO2 françaises).

Face à la multiplication des risques liés au changement climatique, à l'élargissement et au durcissement des réglementations en la matière, l'objectif de Groupama Gan REIM est de répondre aux enjeux climatiques et environnementaux et de transformer son activité afin d'atteindre un mode de gestion durable. Cette gestion permet en parallèle d'augmenter la valeur des actifs gérés.

Dans le cadre de notre système de management environnemental et de la qualité (ISO 9001-14001), les orientations stratégiques en matière d'environnement, intégrées dans la politique Qualité / Environnement de Groupama Gan REIM, reposent sur les objectifs suivants :

À l'acquisition d'actifs par les FIA :

- Recherche d'actifs disposant de labels énergétiques et/ou de certifications environnementales ; à défaut, engagement dans la démarche de certification « en exploitation »,
- Pour les actifs soumis à la RE 2020 acquis en VEFA, obtention des Analyse du Cycle de Vie (ACV) en phase conception.

Pour les actifs gérés par les FIA :

- Pour les actifs éligibles au décret tertiaire acquis sans label ni certification ou pour lesquels les labels et/ou certifications sont échus, recherche de labellisation / certification en phase exploitation,
- Meilleure appréhension de l'empreinte carbone, des consommations énergétiques et des déchets liés à l'activité ; Idem pour l'immeuble d'exploitation de Groupama Gan REIM
- Meilleure maîtrise de la relation prestataires au niveau des achats.

Chacun de ces objectifs donne lieu à un indicateur, calculé annuellement (à l'exception du 1er déjà existant, la plupart des résultats seront disponibles fin 2023 ou 2024 et font partie intégrante du plan d'amélioration continue) :

- Taux de labellisation énergétique ou de certification environnementale des actifs acquis éligibles au décret tertiaire,
- Taux des ACV en phase conception obtenues pour les actifs acquis en VEFA,
- Taux de labellisation et/ou certification en phase exploitation des actifs éligibles au décret tertiaire,
- Evaluation des émissions de CO2 (patrimoine géré et société de gestion),
- Consommation d'énergie en kWhEF/m² par classe d'actifs,
- Taux des locaux déchets audités,
- Taux d'évaluation des prestataires sur la base d'un critère environnemental.

Focus sur la stratégie d'acquisition des actifs

Groupama Gan REIM s'inscrit dans une démarche environnementale vertueuse en privilégiant les immeubles récents, restructurés ou neufs, acquis notamment en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), avec un cahier des charges environnemental strict : ces immeubles sont soumis aux réglementations environnementales (RT 2012 puis RE 2020, décret tertiaire...) ou bénéficient de normes environnementales (HQE, BBC, BREEAM...) qui participent significativement à la valorisation des immeubles détenus.



68% des actifs de bureaux et 22% des actifs logistiques (en valeur d'expertise) ont fait l'objet d'une labellisation à l'acquisition (HQE, BBC, BREEAM, BEPos...) :

■ La **certification HQE** (Haute Qualité Environnementale) est une certification environnementale française à destination des bâtiments tertiaires (bureaux, commerces) neufs ou en rénovation. Les bâtiments certifiés HQE sont tenus de garantir un juste équilibre entre performance énergétique et économique, maîtrise de l'impact environnemental et qualité de vie pour leurs occupants.

■ Le **label BBC** (Bâtiment Basse Consommation) est un label de qualité pour les bâtiments neufs ou les rénovations ayant une très faible consommation d'énergie et qui contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

■ La certification britannique **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est devenue le standard international pour évaluer l'impact environnemental d'un bâtiment. L'analyse porte sur l'évaluation lors de la conception du projet et durant la vie du bâtiment, de critères environnementaux (gestion de l'énergie et de l'eau, niveau de pollution des bâtiments, valorisation des déchets...), ainsi que des aspects humains (management des personnes, accès à des transports durables, santé et bien-être des occupants).

■ Un **BEPOS** (Bâtiment à Énergie Positive) demande des besoins réduits en énergie et génère lui-même l'énergie dont il a besoin. Il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

■ Par ailleurs, l'**actif forestier** géré est **certifié PEFC** (programme de reconnaissance des certifications forestières), 1^{er} 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. Elle garantit l'application de règles strictes par tous les intervenants en forêt (propriétaires, exploitants et entrepreneurs de travaux forestiers). Ces règles comportent également toute une série d'exigences sur le renouvellement et la régénération naturelle de la forêt, sur le maintien de sa diversité, sur le respect de la flore, de la faune, des sols, de l'eau et des paysages, et sur les conditions de travail des intervenants en forêt.

Une meilleure intégration des composantes environnementales :

■ **Réduit le risque de transition** : protection des actifs contre une dévalorisation liée à une performance énergétique en retrait vis-à-vis des critères du marché et de la réglementation.

■ **Réduit le risque physique** chronique lié aux vagues de chaleurs plus fréquentes et plus fortes en offrant une meilleure isolation et un meilleur confort et permettant de maintenir la qualité de vie des occupants.

■ **Améliore l'équilibre charges/loyers** : la diminution des consommations d'énergie et d'eau permet de diminuer les charges des locataires et de revaloriser les loyers perçus par le bailleur, ce qui génère également un impact positif pour les porteurs de parts et investisseurs.

Sous l'angle sociétal, Groupama Gan REIM intègre les **aspirations des locataires et des parties prenantes** dans sa stratégie d'acquisition ou de gestion, en favorisant l'adaptation des immeubles :

■ Aux nouveaux modes de travail (coworking, bureaux « flex », ...).

■ À 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).

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

Une « **grille ISR** » pour l'acquisition de bâtiments existants a été élaborée avec l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et les acteurs immobiliers du marché. Elle est remplie depuis 2022 par les auditeurs techniques de Groupama Gan REIM, en amont d'un projet d'acquisition. Ce processus est indispensable car il permet d'identifier les risques présents et futurs encourus par le bâtiment, au regard de l'état actuel et des probables évolutions de la réglementation, du climat et de l'environnement. Elle peut aussi dans son aspect social, représenter un garant du bien-être des futurs occupants des locaux.

L'information des investisseurs sur les objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement est réalisée sur le site internet de la SGP :

■ Chaque année par la publication du présent rapport,

■ Après chaque nouvelle acquisition, par une communication sur l'investissement intégrant notamment la typologie de l'immeuble, son positionnement sur son secteur géographique et économique, ses performances environnementales (certifications / labels).

3. LA PARTICIPATION AUX TRAVAUX DE PLACE

La finance responsable est en plein développement, portée par la demande des investisseurs, mais également renforcée par de nombreux acteurs de marché. Cette transition se fait par conviction mais également sous la demande grandissante des clients, des régulateurs et des ONG. Pour accélérer ce mouvement face à l'urgence climatique, les acteurs de la place se mobilisent ensemble.

Ainsi, 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 d'un 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 elle participe, notamment via la Directrice du Développement Durable, commune aux deux entités.

Entité	Initiative	Rôle
Groupama Gan REIM	ASPIM	Participation au Groupe de travail « Finance Durable »
Groupama Immobilier	Charte du Plan Bâtiment Durable	Signataire de la Charte de mobilisation des acteurs professionnels en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés
	Association Circolab	Membre fondateur ; association visant à repenser le système économique en système circulaire afin de préserver les ressources
	IFPEB	Administrateur ; Institut Français pour la Performance Energétique du Bâtiment
	Biodiversity Impulsion Group (BIG)	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	Signataire depuis 2006 Assessment A+ en 2020
	EuroSIF	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
	Institut de la Finance Durable	
	Forum pour l'Investissement Responsable	
	EFRAG	
	Association Française de la Gestion	
	Société Française des Analystes Financiers	
	ORSE	

Plan d'amélioration continue :

- ▶ Obtenir la labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1.
- ▶ Dans le cadre de la labellisation, finaliser la grille ESG intégrant divers indicateurs de performance par critère ESG, avec une notation associée, et ce pour chaque actif immobilier de l'OPCI.
- ▶ Obtenir des labels / certifications environnementales en phase exploitation pour les actifs acquis sans labels / certifications ou dont les labels / certifications sont échus.
- ▶ Réaliser des ACV en phase conception pour les actifs en VEFA.
- ▶ Evaluer les émissions de CO2 du patrimoine géré et de la société de gestion.



B. MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

1. MOYENS HUMAINS ET ORGANISATIONNELS

Groupama Gan REIM s'est engagée en 2022 dans une démarche de certification de son système de management environnemental pour ses activités de structuration, développement et gestion de fonds d'investissement alternatif (certification ISO 14001). ISO 14001 définit les critères d'un système de management environnemental et propose un cadre à appliquer pour mettre en place un système efficace de management environnemental. L'entreprise a obtenu cette certification en avril 2023, à la suite de l'audit de certification AFNOR.

Par ailleurs, une démarche de labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 a été initiée en 2023, en vue d'une obtention en 2024.

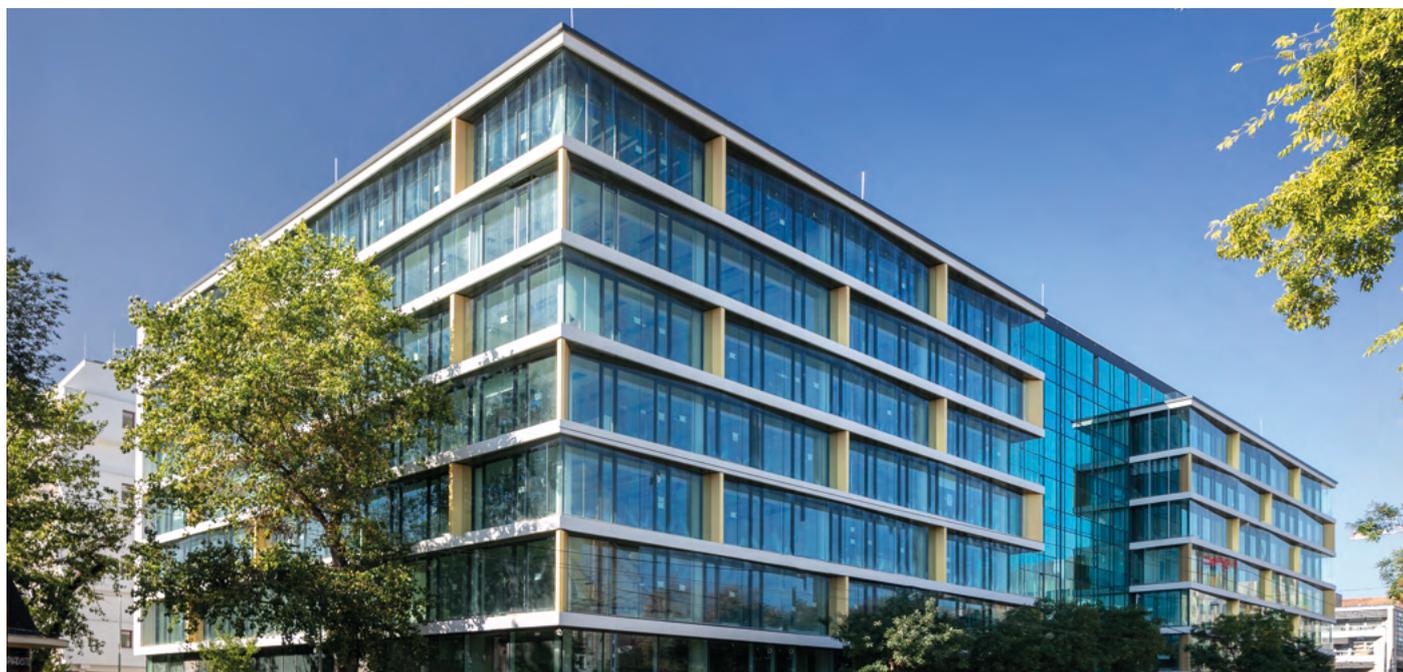
Afin de déployer sa stratégie extra-financière, Groupama Gan REIM s'appuie principalement sur les ressources suivantes **en interne** :

■ Le **Directeur des investissements et le Directeur de la gestion de portefeuille**, ainsi que leurs équipes, qui veillent au déploiement et au suivi des pratiques extra-financières sur les actifs ; Les équipes de gestion de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 sont notamment en charge de piloter le projet de labellisation ISR de ce FIA.

Début mars 2023, pour plus d'efficacité, la **fonction de gestion des risques** sur les FIA gérés, initialement exercée par la RCCI, a été confiée au Directeur de la gestion de portefeuille. Elle intègre la gestion des risques ESG.

■ La **Directrice du développement durable**, intégrée à l'entreprise depuis juin 2022, à hauteur de 20% de son temps de travail. Elle accompagne le renforcement de la stratégie de Groupama Gan REIM dans ce domaine, en définissant la politique de développement durable de l'entreprise et en mettant en place et coordonnant les actions à mettre en oeuvre pour minimiser les impacts négatifs de celle-ci et de ses métiers sur l'environnement.

■ La **Responsable qualité**, détachée dans l'entreprise à hauteur de 40% de son temps de travail, qui pilote les démarches de certification ISO et notamment la certification du système de management environnemental de ses activités de structuration, développement et gestion de fonds d'investissement alternatif (certification ISO 14001).



En externe, Groupama Gan REIM fait appel à différents prestataires pour l'accompagner dans sa démarche :

■ 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, Asset Management, Développement Durable & Innovation, Risk & Green Management.

Groupama Immobilier est engagé dans une démarche continue de progrès et d'innovation sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments gérés, dont les objectifs visent à structurer et améliorer ses performances, dans le souci de préserver l'environnement et les ressources naturelles.

■ La société **Deepki**, qui exploite les données énergétiques et eau partagées par les locataires et permet d'obtenir une vision globale de la performance ESG des actifs immobiliers soumis au décret tertiaire.

■ La société **Eqinov**, depuis janvier 2023, dans le cadre d'une mission d'énergie management et d'assistance technique comprenant la veille, le suivi/évaluation et le pilotage de la conformité réglementaire au Décret Tertiaire.

■ **Groupama Asset Management** pour 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.

■ Le cabinet de conseil **Moonshot** depuis 2023, en vue d'organiser des formations sur les nouvelles réglementations, et de conseiller et accompagner l'entreprise dans la labellisation ISR de son OPCI Groupama Gan Pierre 1.

■ Le cabinet **Costrategic** en 2023, pour une mission d'assistance à la conformité réglementaire environnementale, en lien avec la certification ISO 14001.

■ La société **Intent Technologies**, en 2023, grâce à sa plateforme SaaS, permet de suivre la levée des observations émises par les bureaux de contrôles et les points de surveillance fondamentaux liés à la conformité réglementaire des immeubles. Elle aide également au pilotage de l'entretien des actifs et de leurs équipements.

2. MOYENS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Outil de mesure des consommations énergétiques et eau

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 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. 98% des actifs soumis au décret tertiaire sont intégrés dans Deepki à ce jour.

Gestion technique des bâtiments

58% des actifs de bureaux, ainsi que l'actif de « loisirs » (en valeur d'expertise) intègrent 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 aussi d'améliorer la performance énergétique du bâtiment en réalisant des économies d'énergies, grâce aux fonctions suivantes :

- Régulation du chauffage ;
- Régulation du refroidissement ;
- Régulation de la ventilation et de la climatisation ;
- Commande de l'éclairage.

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.

Pilotage des fournisseurs de services sur les immeubles

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.

L'ensemble des immeubles en gestion est en cours d'intégration dans la plateforme Intent.

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 (cf. § G ci-après).

Bat-ADAPT permet de réaliser un diagnostic d'évaluation de la vulnérabilité au changement climatique d'un bâtiment grâce à l'adresse de l'immeuble et un court formulaire sur les caractéristiques de la construction à évaluer (type de matériaux, présence de protections, etc.). L'outil élabore une cartographie qui analyse les risques climatiques à l'emplacement du bâtiment avec des projections temporelles à 2030, 2050, 2070 et 2090. Les vagues de chaleur, les sécheresses, les inondations et les submersions marines y sont évalués. Une analyse croisée des risques climatiques et de la sensibilité du bâtiment en fonction de ses caractéristiques permet d'obtenir sur une échelle de 1 à 5 la vulnérabilité aux différents aléas et d'orienter l'entreprise vers des actions adaptatives prioritaires à mettre en place dans le bâtiment, en fonction de son profil.

BIODI-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision, qui fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- La sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions,
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant,
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours de développement),
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment (en cours de développement).

Cet outil permettra en 2023 de **mesurer l'impact d'un investissement sur la biodiversité**, et d'en faire un critère dans la décision d'investissement. Concernant les actifs déjà en portefeuille, il contribuera à cartographier le patrimoine des fonds par rapport à leur proximité des zones d'intérêt écologique ou protégées, et à définir des plans d'actions à mettre en place au niveau des immeubles (installation de supports de biodiversité ou de surfaces végétalisées...).

Sensibilisation des locataires

La gestion responsable du patrimoine passe aussi par **la sensibilisation des locataires** aux bonnes pratiques.

L'**annexe environnementale** aux baux commerciaux de plus de 2 000 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 à bail.

Le contenu de l'annexe verte est le suivant :

- La liste, le descriptif complet et les caractéristiques énergétiques des équipements existants du bâtiment pour le bailleur et des équipements qu'il a mis en place pour le preneur (traitement des déchets, chauffage, refroidissement, ventilation et éclairage) ;
- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes ;
- Les consommations annuelles d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes ;
- La quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment si le bailleur ou le preneur en assure le traitement. À défaut, la quantité que le bailleur ou le preneur a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

La signature d'une **annexe environnementale** dans les nouveaux baux conclus par Groupama Gan REIM est ainsi systématisée. Elle 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.

En 2022, 4 nouveaux « baux verts » ont été signés, et 6 « comités verts » ont été tenus.

Ressources	Valeur relative (%)	Valeur absolue (€)
Emplois en équivalent temps plein (ETP) (valeur relative en % des coûts salariaux 2022)	3 %	120 000 €
Budget consacré aux données ESG / budget total	Pas de budget spécifique	
Investissements dans la recherche	N/A	N/A
Prestataires externes et fournisseurs de données (valeur relative en % des autres achats et charges externes 2022)	1 %	260 000 €

Il est déjà prévu que les dépenses liées à l'ESG soient a minima doublées en 2023.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ Etendre les annexes environnementales aux nouveaux baux de moins de 2 000 m².

3. ACTIONS DE RENFORCEMENT DES CAPACITÉS INTERNES

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 2022 :

- En février-mars, toute l'entreprise a suivi une formation aux enjeux climatiques via un atelier de sensibilisation dénommé « **La Fresque du Climat** ».
- En juin, des ateliers ont été organisés afin de présenter aux collaborateurs un outil de **calcul** de leur propre **empreinte carbone**.
- En septembre, dans le cadre de la **semaine européenne du développement durable** (SEDD 2022), la Directrice du Développement Durable a, durant 3 semaines, animé un espace collaboratif sur le sujet (bonnes pratiques, idées inspirantes, partage de podcasts) et organisé des ateliers de sensibilisation animés par des intervenants externes.
- En novembre, les collaborateurs ont pu participer au **challenge** du groupe pour contribuer à l'enjeu de **sobriété énergétique** par des défis simples à mener dans les locaux de l'entreprise.
- Fin novembre, toute l'entreprise a assisté à un **REX environnemental** (retour d'expérience sur les risques environnementaux rencontrés dans l'année), animé par les équipes Développement Durable et Innovation, Risk & Green Management, Forêts, avec la participation d'intervenants externes.
- Tout au long de l'année, la Directrice du Développement Durable, commune avec Groupama Immobilier, a partagé dans l'espace collaboratif de l'entreprise les travaux et **conclusions des groupes de travail de place** auxquels elle participe.

Par ailleurs, en 2023 et à ce jour :

- En mars, dans le cadre de la journée de formation annuelle des RCCI et RCSI par l'AMF, la RCCI a assisté à un **atelier thématique sur la Finance durable** dans lequel ont été évoqués les différentes réglementations (SFDR, MIF II, article 29 LEC) et les textes à venir.
- En mars également, une formation sur le **règlement SFDR** a été organisée par la société Moonshot, à destination notamment de collaborateurs de la Gestion de portefeuille et de la Conformité / Contrôle Interne.
- En juin, à titre de test, une formation en e-learning auprès de l'organisme Bärchen a été lancée auprès de 3 collaborateurs de la Gestion de portefeuille, en vue de préparer la **certification AMF sur la finance verte et responsable**.
- En juin également, lancement de la **semaine Qualité-Environnement** par la Responsable Qualité dans le cadre des certifications ISO obtenues.

Enfin, Groupama Gan REIM souhaite s'appuyer sur les travaux de la **chaire d'Agriculture Urbaine** portée par la fondation AgroParisTech, soutenue par Groupama Immobilier au côté du groupe Groupama depuis 2021. Cette chaire va permettre d'accompagner le développement de l'agriculture urbaine au service de la résilience des villes.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ Elargir en 2023 la formation en e-learning auprès de Bärchen à l'ensemble des collaborateurs concernés, en vue de passer la certification AMF sur la finance verte et responsable en 2024.
- ▶ En complément, mettre en oeuvre auprès des collaborateurs le module de formation en e-learning « Finance Durable », élaboré par les équipes dédiées de la Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe.

C. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ

1. LA GOUVERNANCE ESG-CLIMAT AU SEIN DE GROUPAMA GAN REIM

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 l'auditeur technique. L'un des comités, avant la phase finale d'investissement, est un Comité Consultatif Groupe réunissant pour avis, en plus des participants internes, des membres de la Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe.

■ Un **Comité des Risques**, composé des membres de la Direction générale, de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et 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 de risques opérationnels ou de risques financiers. Il se réunit à minima deux fois par an et valide notamment les politiques et cartographies des risques. Il examine les résultats des contrôles permanents et des audits. Début 2024, au titre de l'année 2023, le comité examinera également les risques extra-financiers.

■ Un **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. La Responsable Finance Durable Groupe y participe en tant qu'invitée.

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.

Au sein du Groupe, une **organisation centralisée** a été mise en place pour favoriser la bonne intégration des enjeux ESG dans la stratégie de gestion dans l'ensemble du groupe. La **Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI)** y joue un rôle clé dans la définition, la mise en oeuvre effective et les évolutions de la Charte d'investissement durable, commune à l'ensemble des filiales.

Dans ce cadre, les connaissances et les compétences des collaborateurs de la DOFI ont été renforcées en 2022 : l'ensemble des collaborateurs des équipes Allocation, Finance Durable et une partie de l'équipe reporting ainsi que le directeur des investissements (soit 14 personnes) ont pu suivre une formation sur l'ensemble des indicateurs utilisés par le Groupe sur les enjeux environnementaux, incluant la stratégie climat et les enjeux biodiversité en parallèle des travaux initiés sur l'évaluation des risques liés à la biodiversité et leur gestion (soit environ 100h de formation).

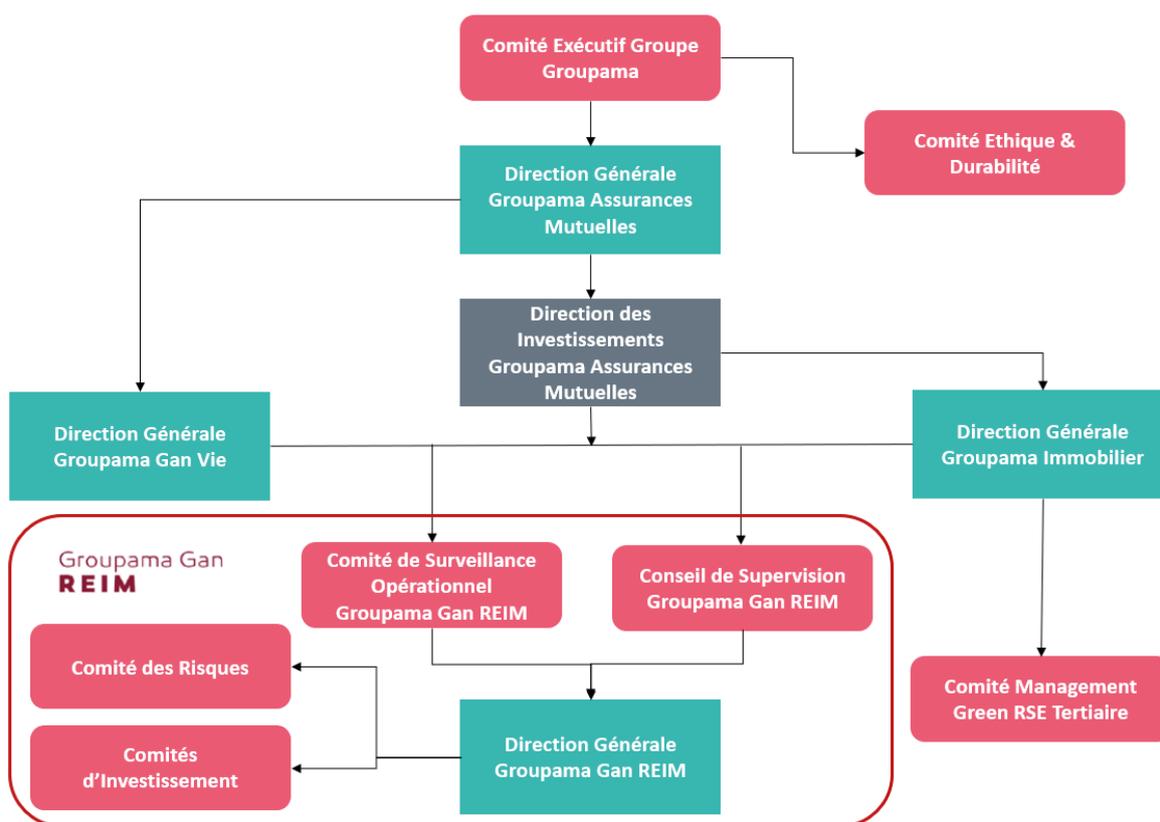
En mars 2023, un module de formation en e-learning « Finance Durable & Climate LAB » destiné à l'ensemble des salariés du Groupe a été mis en production par les équipes dédiées de la DOFI, afin d'assurer une parfaite cohérence au sein des entités avec la stratégie du Groupe.

La présence de la DOFI au sein du Comité de Surveillance Opérationnelle, du Comité de Supervision, mais également des ateliers de travail en vue de la labellisation ISR d'un OPCI, participe au pilotage de la politique d'investissement durable de Groupama Gan REIM.

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 le reporting et les conclusions du comité « Management Green & RSE tertiaire » de Groupama Immobilier. Ce comité définit la stratégie de Groupama Gan REIM pour les actifs éligibles au décret tertiaire. Il se tient de façon bimensuelle, en réunissant les fonctions suivantes :

- Asset Management
- Property Management
- Développement Durable & Innovation
- Achats, Contrôle et Audit.

Concernant Groupama Immobilier, des formations ont été organisées afin de sensibiliser les asset managers et le property management aux enjeux réglementaires (taxonomie, dispositif éco-énergie tertiaire (DEET), ...).



2. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de Groupama Gan REIM s'inscrit dans celle du Groupe Groupama. **Des travaux de revue de la politique de rémunération Groupe ont été entamés en 2023** afin de s'assurer que cette politique, a minima, n'est pas contradictoire avec la prise en compte des risques de durabilité et comporte des éléments en attestant. A l'issue de ces travaux, **une trajectoire d'adaptation de cette politique à l'intégration des risques en matière de durabilité sera définie**. Les conclusions de ces travaux et la trajectoire définie au niveau du Groupe feront l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration de Groupama Assurances Mutuelles, puis par les instances dirigeantes de chacune des entités du Groupe avant sa mise en oeuvre.

A ce stade, Groupama Gan REIM met en oeuvre des pratiques de rémunération permettant de promouvoir une **gestion saine et efficace des risques**. Les collaborateurs sont évalués par leurs managers lors d'une revue annuelle, en fonction d'un ensemble d'objectifs spécifiques à leur fonction. Néanmoins, sa politique de rémunération concernant potentiellement une partie des salariés n'intègre pas les risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement et la gestion. Elle sera adaptée à l'issue des travaux du Groupe ci-dessus.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ A partir du 2^{ème} semestre 2023, intégrer dans les Comités Consultatifs d'investissement Groupe une synthèse ou les points marquants de la grille ESG remplie par l'auditeur technique de l'immeuble.
- ▶ A partir du 2^{ème} semestre 2023, présenter au Comité de Surveillance Opérationnelle la feuille de route ESG de Groupama Gan REIM, ainsi que le suivi des plans d'amélioration continue et les indicateurs associés.
- ▶ Début 2024, au titre de 2023, présenter les risques extra-financiers au Comité des risques (politique, cartographie complétée, dispositif de contrôle...) (cf. § H.3).
- ▶ Adapter la politique de rémunération en y intégrant des critères de risques en matière de durabilité.



D. STRATÉGIE D'ENGAGEMENT AUPRÈS DES ÉMETTEURS OU VIS-À-VIS DES SOCIÉTÉS DE GESTION ET SA MISE EN ŒUVRE

1. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La politique d'engagement s'applique aux actifs immobiliers gérés. Groupama Gan REIM attache une grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation de ses immeubles.

Collaboration avec les Property Managers

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 oeuvre 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 portefeuille de Groupama Gan REIM et les équipes de la Direction de l'Immobilier Tertiaire et de la Direction de l'Immobilier Résidentiel (asset managers et property managers), afin de partager l'ensemble des sujets d'actualité sur les immeubles.

Dans le cadre d'un appel d'offre en cours concernant **le mandat de gestion locative et technique à renouveler** à compter du 1^{er} janvier 2024 sur les FIA grand public, de nouvelles exigences ont été intégrées à destination des soumissionnaires, notamment :

- La complétude annuelle d'une grille ISR / ESG pour chacun des actifs, à partir d'un modèle de grille préalablement définie par Groupama Gan REIM ;
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications disponibles sur les actifs gérés (BREEAM, HQE, BBC...).

Dialogue avec les locataires

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II », la signature d'une **annexe environnementale** dans les nouveaux baux commerciaux de plus de 2 000 m² conclus par Groupama Gan REIM est systématisée (cf. B.2).

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 2022, 4 nouveaux « baux verts » ont été conclus avec des nouveaux locataires et 6 comités se sont tenus dans l'année.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ Elaborer des listes d'exclusions sectorielles par rapport aux parties prenantes en matière d'investissement immobilier, désinvestissement et location.
- ▶ Interroger les promoteurs et entreprises du BTP et de la construction, intervenant dans les projets immobiliers, sur leur propre démarche ESG. Prendre en compte ce critère dans la sélection des projets d'investissements en VEFA ou les restructurations à venir. Identifier avec eux les pistes d'amélioration pertinentes à mettre en oeuvre.
- ▶ Intégrer les sujets de performance ESG des actifs immobiliers à l'ordre du jour des réunions régulières avec les property managers.
- ▶ Elaborer des listes d'exclusions sectorielles (au-delà du charbon thermique) dans le cadre de la délégation de gestion de la poche financière d'un OPCV.

2. POLITIQUE DE VOTE

Compte-tenu de la répartition des actifs financiers des fonds gérés (OPCVM actions 5% versus Obligations 47% et Trésorerie et assimilé 48%), la politique de vote s'applique uniquement aux OPCVM actions détenus.

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

L'assemblée générale est un évènement privilégié, permettant aux entreprises de communiquer et rendre compte à leurs actionnaires, et ce en toute transparence. Le vote aux assemblées générales fait partie intégrante du processus de gestion de Groupama Asset Management et constitue un axe fort de sa stratégie ESG, en particulier en matière de dialogue sur les sujets de gouvernance.

Les principes directeurs de sa politique de vote¹ sont axés sur :

- le traitement équitable des actionnaires,
- l'équilibre des pouvoirs entre les instances de direction et les instances de contrôle,
- la transparence et l'équité des rémunérations des dirigeants mandataires sociaux,
- l'intégrité de l'information communiquée par l'entreprise,
- la gestion raisonnée des fonds propres,
- la reconnaissance par l'entreprise de responsabilités sociales et environnementales.

L'exigence de la prise en compte par les entreprises des risques climatiques et de la stratégie relative à ces risques est matérialisée par les évolutions de la politique de vote en 2022 et continuera à l'être en 2023. La politique de vote actualisée en 2023 intègre les évolutions qui ont été au coeur de la saison des votes 2022 ou qui émergent pour la saison 2023, en particulier la prise en compte accrue des enjeux ESG par les sociétés et notamment les critères d'évaluation liés aux stratégies climatiques des entreprises dans les politiques de rémunération.

Le bilan des votes² est établi globalement au niveau de Groupama Asset Management pour l'ensemble des fonds gérés par cette entité.

¹ <https://www.groupama-am.com/wp-content/uploads/2023/03/Politique-de-vote-2023.pdf>

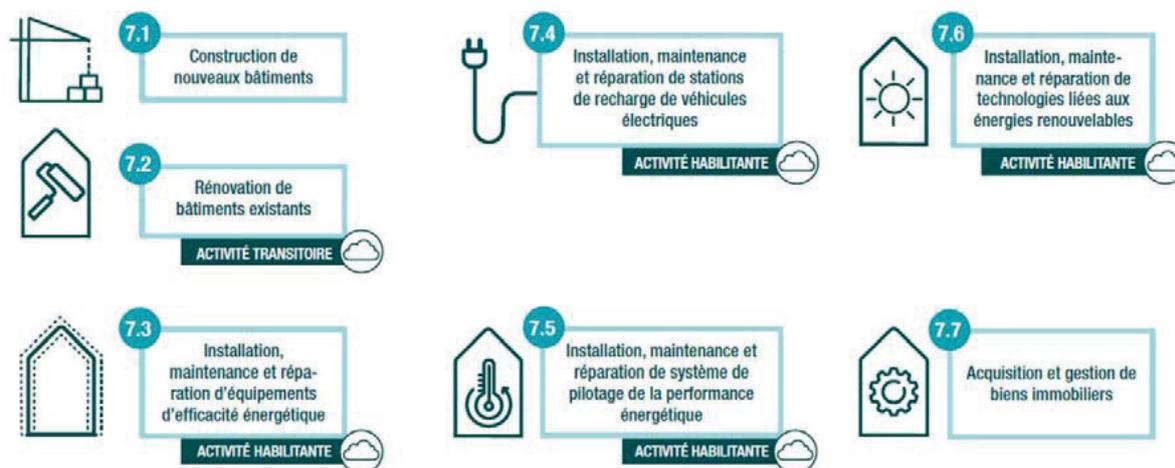
² <https://www.groupama-am.com/wp-content/uploads/2023/03/Rapport-sur-les-droits-de-vote-aux-Assemblees-Generales-au-cours-de-l'exercice-2022.pdf>

E. TAXONOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

1. ÉLIGIBILITÉ ET ALIGNEMENT DES ACTIVITÉS DE GROUPAMA GAN REIM À LA TAXONOMIE EUROPÉENNE

Investissements immobiliers

Le panel des activités éligibles à la taxonomie recense les activités ayant le plus d'impact sur la poursuite de chaque objectif environnemental, tout en ayant une marge de progression importante. Le secteur du bâtiment, par son impact environnemental, fait partie des secteurs éligibles à la taxonomie, dans les catégories « d'Acquisition et gestion de bâtiments », ainsi que « Construction de nouveaux bâtiments » et « Rénovation de bâtiments existants ».



A ce stade, les activités de Groupama Gan REIM se limitent à « l'Acquisition et la gestion de bâtiments » et 100% des actifs immobiliers gérés en portefeuille sont éligibles à la taxonomie.

Les activités éligibles sont alignées si elles respectent les critères d'examen technique suivants :

- Apporter une contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique : les bâtiments doivent, soit avoir un DPE de classe A, soit être dans le top 15% national en énergie primaire ;
- Ne pas nuire (Do Not Significant Harm) : l'activité d'acquisition et de propriété ne doit également pas causer de préjudice important à l'autre objectif environnemental, qu'est l'adaptation au changement climatique ;
- Respecter les garanties sociales minimales.

Groupama Gan REIM doit travailler, d'ici début 2024, sur la mesure de l'alignement de ses encours immobiliers à la Taxonomie européenne.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ D'ici début 2024, examiner les critères techniques de la taxonomie sur les activités immobilières éligibles, afin de déterminer la part alignée.

Investissements financiers

Le « Règlement Taxonomie » est également une des pièces centrales de la stratégie réglementaire européenne dans le cadre de son plan finance durable.

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers des FIA gérés par Groupama Gan REIM sont principalement investis en obligations et accessoirement en OPCVM actions. A ce stade, Groupama Asset Management, qui gère cette poche financière ne calcule pas la part du portefeuille aligné à la taxonomie, dans la mesure où les données des entreprises concernées ne sont pas connues.

Par ailleurs, pour les fonds de Groupama Gan REIM, classés en article 6 SFDR, la réglementation ne contraint pas à effectuer ce calcul.



2. PART DES ÉNERGIES FOSSILES DANS LE PORTEFEUILLE FINANCIER CONFIE À GROUPAMA ASSET MANAGEMENT

La hausse continue des émissions carbone est responsable de l'augmentation de la température et des changements climatiques, due aux activités humaines. Les énergies fossiles jouent un rôle central dans cette hausse car ces émissions de CO2 sont issues à 39% de la combustion de charbon, 30% du pétrole et 19% du gaz naturel³.

De plus, le charbon possède le facteur d'émissions de CO2 le plus élevé par rapport au pétrole brut et au gaz naturel (méthane).

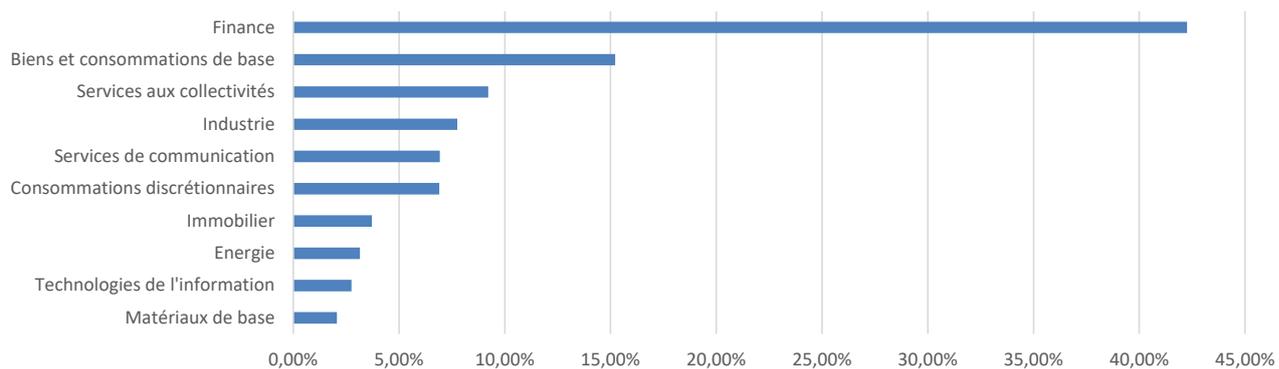
Dans le cadre de la gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, comme dans l'ensemble des portefeuilles qu'elle gère, Groupama Asset Management applique une **politique d'exclusion du charbon**, dans le but de diminuer l'exposition des investissements au risque climatique.

Critères charbon	En vigueur	2023	2040
Seuils relatifs	Entreprises dont le chiffre d'affaires ou le mix de production d'électricité repose à plus de 20% sur le charbon	Exclusion totale des entreprises du secteur exposées au charbon dont le siège social est situé dans un pays de l'Union Européenne et de l'OCDE	Exclusion totale des entreprises du secteur exposées au charbon dans le reste du monde
Seuils absolus	Entreprises dont la production annuelle de charbon dépasse 20 millions de tonnes Entreprises dont la capacité installée des centrales à charbon dépasse 10 GW/an		
Nouveaux projets	Entreprises qui prévoient de nouveaux projets de centrales électriques		

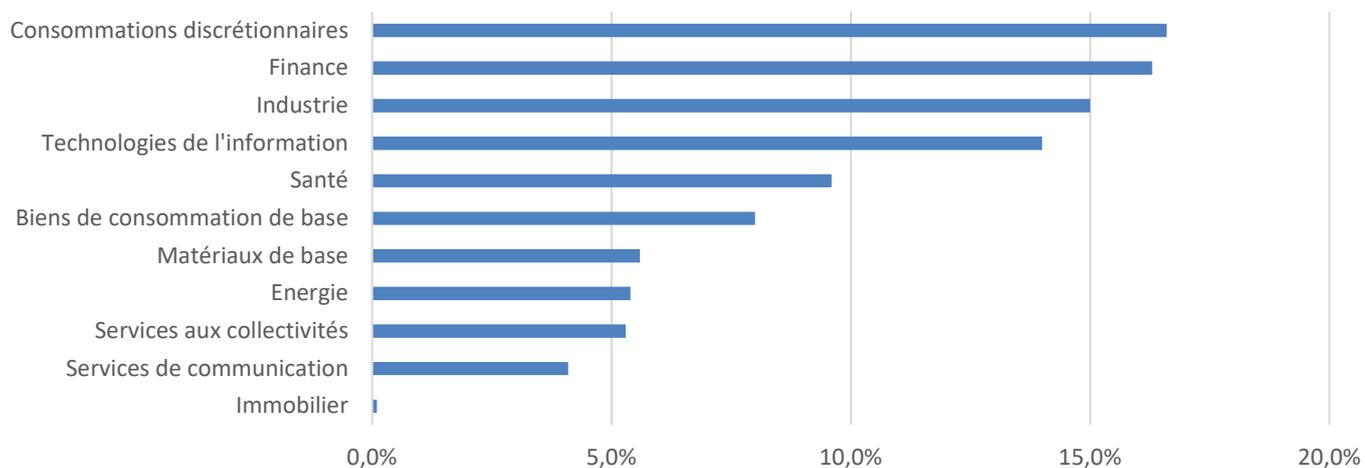
Sur l'ensemble du portefeuille obligataires et des OPCVM actions, Groupama Gan REIM est très faiblement exposé au secteur de l'énergie. Au 31 décembre 2022, les obligations et OPCVM actions détenues dans ce secteur représentaient 3,25 M€ d'encours, soit **3,4% des encours financiers en actions et obligations**.

³ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-climat-2022/pdf/chiffres-cles-du-climat-2022-integral.pdf> (p 30)

Ventilation des obligations par secteur au 31/12/2022



Ventilation des OPCVM actions par secteur au 31/12/2022



F. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET LA STRATÉGIE NATIONALE BAS-CARBONE

1. LE CHEMIN VERS UN MONDE À 1,5°C

Le **troisième volet du 6^{ème} rapport d'évaluation du GIEC⁴**, publié en 2022, lance un nouveau message d'alerte : nous sommes aujourd'hui sur **une trajectoire de réchauffement planétaire de +3,2°C d'ici 2100**, loin des objectifs de l'Accord de Paris. Pour limiter le réchauffement à 1,5°C, le GIEC indique que cela suppose que les émissions mondiales de GES doivent atteindre un pic entre aujourd'hui et 2025, pour inverser la tendance. Chaque année d'inaction implique un réchauffement plus important et réduit la marge de manoeuvre pour respecter nos engagements climatiques dont ceux de l'Accord de Paris. Malgré cette image alarmante, le **GIEC insiste sur les leviers d'actions et les solutions existantes pour y arriver.**

L'ensemble des acteurs doit alors se préparer pour **à la fois s'adapter aux conséquences** déjà visibles du changement climatique, mais aussi **atténuer fortement ces impacts.**

La Stratégie Nationale Bas Carbone de la France vise à atteindre pour le secteur du bâtiment, une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 49% en 2030 par rapport à 2015 et une décarbonation complète à l'horizon 2050. Dans le cadre de cette stratégie, le secteur de l'immobilier doit nécessairement entrer dans une aire de comptabilité carbone afin de réduire efficacement et rapidement les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Dans le but de renforcer sa stratégie climat, Groupama Gan REIM a mis en oeuvre diverses mesures, qu'elle s'engage à poursuivre :

- Renforcer sa démarche générale et ses moyens d'actions (cf. § B) :
 - Engagement en 2022 dans une démarche de certification de son système de management environnemental : **certification ISO 14001** obtenue en avril 2023 ;
 - Intégration d'une **Directrice du développement durable** depuis juin 2022 ;
 - Développement et structuration des procédures à l'aide **d'outils et d'indicateurs de suivi et de performance** (Deepki, Bat-ADAPT, ...) ;
 - **Coopération avec des cabinets externes** pour saisir les opportunités et réduire les risques liés aux enjeux carbone sur la durée de vie des bâtiments, notamment la société Eqinov à partir de 2023 pour la réalisation de revues stratégiques liées aux exigences applicables du décret tertiaire.
- **Suivre la performance environnementale des investissements immobiliers** (voir ci-après) ;
- Créer une **offre d'actifs financiers axés sur l'ESG et le climat**, via la labellisation ISR d'un OPCI, afin de pouvoir l'intégrer dans les contrats d'assurance en gestion déléguée en version durable proposés par Groupama Gan Vie ;
- **Poursuivre la décarbonation du portefeuille actions et obligations** en lien avec la stratégie du Groupe et plus particulièrement de Groupama Asset Management.

⁴ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-climat-2022/pdf/chiffres-cles-du-climat-2022-integral.pdf> (p 30)

2. SUIVI DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

Dans la construction de sa stratégie, Groupama Gan REIM accorde une importance particulière à la mesure de l’empreinte carbone de son patrimoine immobilier et des activités de la société de gestion. Il s’agit d’un indicateur à piloter annuellement dans le cadre de la certification ISO 14001 (cf. § A.2) à minima sur les scopes 1 et 2.

	Scope 1	Scope 2	Scope 3	
			Amont	Aval
Patrimoine Immobilier	<ul style="list-style-type: none"> Gaz 	<ul style="list-style-type: none"> Usages électriques Climatisation, réseau de chaud et de froid 	<ul style="list-style-type: none"> Matériaux et déchets de construction Chantier 	<ul style="list-style-type: none"> Déchets générés Transport et déplacement
Société de gestion	<ul style="list-style-type: none"> Flotte de véhicules 	<ul style="list-style-type: none"> Consommation d’électricité, de chaleur et de froid 	<ul style="list-style-type: none"> Déplacement domicile-travail Déplacements professionnels Achat de produits et services 	<ul style="list-style-type: none"> Déchets d’activités Investissements

Pour ce faire, dans la phase de vie du bâtiment, grâce à la plateforme **Deepki**, Groupama Gan REIM automatise la collecte des consommations énergétiques dans les bâtiments soumis au décret tertiaire. En complément, en 2023, l’outil **CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)** sera ajouté aux fonctionnalités de Deepki.

Le CRREM est un outil qui définit les voies de décarbonisation à horizon 2050. S’appuyant sur le rapport du GIEC et les ambitions climatiques de l’Europe, il vise un scénario de limitation du réchauffement climatique à 1,5 voire 2°C maximum pour chaque pays et secteur d’activité.

Il convient toutefois d’en souligner les limites méthodologiques à ce stade. En effet, les trajectoires carbone du CRREM peuvent inclure des incertitudes dans les données d’entrée, des hypothèses simplificatrices et des erreurs de modélisation. De plus, les facteurs d’émissions carbone utilisés ne sont pas forcément les plus à jour. Par ailleurs, les résultats sont également subordonnés à la qualité de la complétude des données collectées (consommations, inventaire d’équipements techniques...) et à l’engagement des parties prenantes impliquées (locataires, fournisseurs ...).

Une « Fiche environnementale » a été mise en place en 2022, afin d’être un outil de pilotage de la qualité environnementale des actifs éligibles au décret tertiaire, et permettre une vue d’ensemble des actions sur le patrimoine et un zoom sur chaque actif concerné : performance énergétique, locataires, score ESG, indicateurs de consommation, histogramme des consommations, et plan d’investissements environnementaux.

Plan d’amélioration continue :

- ▶ Renforcer l’utilisation d’outils et d’indicateurs de suivi et de performance (Deepki, Bat-ADAPT, BIODI-Bat, fiche environnementale...) ou définissant les voies de décarbonisation à horizon 2050 (CRREM) ;
- ▶ Coopérer avec des cabinets externes pour saisir les opportunités et réduire les risques liés aux enjeux carbone sur la durée de vie des bâtiments ;
- ▶ Poursuivre la décarbonation du portefeuille actions et obligations en lien avec la stratégie du Groupe et plus particulièrement de Groupama Asset Management.

G. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Groupama Gan REIM est consciente des interactions fortes entre le secteur immobilier et la biodiversité, et de son rôle dans la préservation de la biodiversité.

La biodiversité, essentielle à la vie et aux activités humaines, connaît depuis quelques décennies un déclin dont l'ampleur et le rythme sont inédits, et sa préservation est un enjeu essentiel. Les activités humaines sont la principale cause du déclin de la biodiversité sur terre. Elles impactent en particulier le sol, l'atmosphère et l'eau.

Le rapport mondial sur les risques 2023 du World Economic Forum a classé la dégradation de la biodiversité et l'effondrement des écosystèmes en quatrième place parmi les 10 principaux risques mondiaux pour la société dans les 10 ans à venir.

Le dernier rapport du GIEC, publié en mars 2023, reconnaît l'interdépendance du climat, des écosystèmes, de la biodiversité et des sociétés humaines, plaçant ainsi ce défi au même niveau que celui du changement climatique.

En tant qu'investisseur dans l'immobilier, Groupama Gan REIM est consciente à la fois de l'importance de la biodiversité pour le bien être humain, la sécurité alimentaire, la santé et l'environnement, mais également de son impact sur le climat et l'érosion de la biodiversité.

Dans le prolongement des objectifs de préservation de la biodiversité établis lors du Sommet de la Terre à Rio de Janeiro en 1992, et des objectifs d'Aichi définis en 2010, la Convention sur la Diversité Biologique (CDB) de 1992 a été revue fin 2022 lors de la COP 15. Un nouveau cadre mondial a été défini, visant à enrayer le déclin de la biodiversité d'ici à 2030.

A ce titre, les institutions financières, en particulier dans le domaine de l'immobilier, peuvent concourir à l'atteinte de plusieurs objectifs parmi les 23 cibles définies lors de la COP 15 dite de « Kunming Montréal » :

- Cible 1 : Préserver les zones de haute importance (planification spatiale)
- Cible 4 : Lutter contre l'extinction des espèces menacées
- Cible 6 : Réduire la propagation des espèces exotiques envahissantes
- Cible 7 : Réduire les risques de pollution et les impacts associés
- Cible 12 : Développer des projets de nature en ville
- Cible 15 : Suivre et publier les impacts de l'activité sur la nature
- Cible 19 : Mobiliser des ressources financières pour la biodiversité

Ainsi, Groupama Gan REIM doit mettre en place une stratégie d'alignement de ses investissements immobiliers prenant en compte la biodiversité, afin de préciser le périmètre de la chaîne de valeur retenu, et comprendre les objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans. Les questions d'artificialisation des sols et d'optimisation des espaces verts sont actuellement intégrés dans les réflexions au niveau des fonds.

Dans cette perspective, Groupama Gan REIM a intégré en 2023 l'ensemble de ses actifs immobiliers dans l'outil cartographique d'aide à la décision BIODI-Bat de la plateforme de résilience de l'OID, R4RE (Resilience for Real Estate). Afin d'intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de l'immobilier, BIODI-Bat fournit une analyse à plusieurs niveaux :

- La sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions,
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant,
- L'impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement (en cours de développement),
- Les co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment (en cours de développement).

Cet outil permettra à partir de 2023 de **mesurer l'impact d'un investissement sur la biodiversité**, et d'en faire un critère dans la décision d'investissement.

Concernant les actifs déjà en portefeuille, il contribuera à cartographier le patrimoine des fonds par rapport à leur proximité des zones d'intérêt écologique ou protégées, et à définir des plans d'actions à mettre en place au niveau des immeubles (installation de supports de biodiversité ou de surfaces végétalisées...).

Enfin, Groupama Gan REIM souhaite s'appuyer sur les travaux de la **chaire d'Agriculture Urbaine** portée par la fondation AgroParisTech, soutenue par Groupama Immobilier au côté du groupe Groupama depuis 2021. Cette chaire va permettre d'accompagner le développement de l'agriculture urbaine au service de la résilience des villes.

Plan d'amélioration continue :

- ▶ A partir de fin 2023, mesurer les pressions et les dépendances de son portefeuille sur la biodiversité.
- ▶ Exploiter de manière accrue les données issues de BIODI-Bat.
- ▶ Définir une stratégie d'alignement sur les objectifs mondiaux en matière de biodiversité et fixer des objectifs à horizon 2030.



H. DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

1. PROCESSUS D'IDENTIFICATION, D'ÉVALUATION, DE PRIORISATION ET DE GESTION DES RISQUES ESG LIÉS À LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

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. Les risques ESG sont présentés dans la section suivante (cf. § H.2)

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.

En parallèle, Groupama Gan REIM s'est engagé en 2022 dans une **démarche de certification de son système de management environnemental** pour ses activités de structuration, développement et gestion de fonds d'investissement alternatif (certification ISO 14001). ISO 14001 définit les critères d'un système de management environnemental et propose un cadre à appliquer pour mettre en place un système efficace de management environnemental. **L'entreprise a obtenu cette certification en avril 2023**, à la suite de l'audit de certification AFNOR.

Dans le cadre de l'ISO 14001, Groupama Gan REIM a réalisé une analyse environnementale de ses activités propres et de leurs impacts sur l'environnement, qui ont donné lieu à différents plans d'actions (sensibilisation des parties intéressées, établissement du bilan carbone du siège, gestion des déchets...). Concernant les activités de gestion locative et technique déléguées, la SGP s'appuie sur l'analyse environnementale de son property manager, également certifié ISO14001. En complément, une première analyse de l'exposition aux risques de durabilité a été réalisée, sur la base des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier (cf. § H.2). A ce stade, il n'existe pas de plan de contrôle de la stratégie ESG de la société de gestion.

La Directrice du développement durable accompagne depuis 2022 le renforcement de la stratégie de Groupama Gan REIM dans ce domaine, en définissant la politique de développement durable de l'entreprise et en mettant en place et coordonnant les actions à mettre en oeuvre pour minimiser les impacts négatifs de celle-ci et de ses métiers sur l'environnement.

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...).

Début mars 2023, le Comité des risques a confié la responsabilité de la gestion des risques, y compris les risques ESG, au Directeur de la gestion de portefeuille.

2. DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES EN MATIÈRE ESG

La gestion des risques de Groupama Gan REIM en matière ESG repose sur le principe de **double matérialité**, issu du règlement SFDR « Sustainable Finance Disclosure Regulation », entré en vigueur en mars 2021.

Ce concept, au coeur de la stratégie européenne pour orienter les financements vers la transition écologique, permet de prendre en compte l'ensemble des parties prenantes et vise à clarifier la prise en compte des aspects de durabilité dans les processus d'investissements, à savoir :

- Risque de durabilité : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement,
- Principales incidences négatives : effets négatifs importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité, et qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement.



La gestion des risques en matière de durabilité et la stratégie de limitation des incidences négatives sur la durabilité 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 (via la gestion du risque physique et du risques de transition).

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

- Gérer les risques financiers liés aux facteurs environnementaux, notamment climatiques (risques physiques et de transition),
- 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.

Les risques environnementaux sont traditionnellement classés selon la typologie suivante :

- Le risque physique, aigu ou chronique, est lié aux phénomènes environnementaux, notamment climatiques, qui peuvent causer des dommages matériels ou humains venant impacter le rendement de l'actif.
- Le risque de transition est lié aux changements politiques, juridiques, technologiques et sociaux (impact réputationnel, changement de préférence des consommateurs) entraînés par la transition écologique et pouvant affecter négativement le rendement de Groupama Gan REIM
- A ces derniers s'ajoute le risque de responsabilité, qui résulte d'éventuelles actions juridiques engagées contre un acteur en cas d'insuffisante prise en compte par l'entreprise des enjeux environnementaux, par exemple le non-respect de la trajectoire de réduction des émissions carbone fixées au niveau national.

Une première analyse d'exposition aux risques en matière de durabilité a été réalisée, sur la base des risques majoritairement identifiés par le marché immobilier. Les probabilités d'occurrence, d'intensité et l'horizon de temps qui les caractérisent restent à déterminer.

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Actualité du risque	Origine
ENVIRONNEMENT				
Risque physique	Vague de chaleur Feux de forêts	Dérèglement climatique / Hausse des températures	Emergent	Exogène
	Sécheresse Précipitations (pluie, grêle, neige, glace) Inondations (fluviales, pluviales...) Elévation du niveau de la mer	Dérèglement climatique / Modification de la pluviométrie	Emergent	Exogène
	Glissement de terrains, affaissements Dégradation des sols Séismes	Dérèglement climatique / Constitution de sols	Emergent	Exogène
	Tempêtes, tornades	Dérèglement climatique / Configuration des vents	Emergent	Exogène
	Perte de biodiversité	Pollution des sols induite par l'usage passé du foncier Artificialisation des sols Déclin de la pollinisation => pertes de récoltes	Actuel	Endogène / Exogène
	Risque de transition	Législatif	Renforcement des exigences réglementaires Nouvelles normes de construction (surtout éventuel des dépenses travaux) Exposition aux litiges	Actuel
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	Emergent	Exogène

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Actualité du risque	Origine
ENVIRONNEMENT (SUITE)				
Risque de transition	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)	Actuel	Endogène / Exogène
	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 Marché de la rénovation énergétique non mature : nombre d'entreprises insuffisant, nombre ETP qualifiés...	Emergent	Exogène
Risque de responsabilité	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité de l'entité sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité Changement du comportement des investisseurs, feedback négatif	Emergent	Endogène
SOCIAL				
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.)	Actuel	Exogène
	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	Actuel	Endogène / Exogène
	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Actuel	Exogène
GOVERNANCE				
Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant des données privées Piratage des infrastructures GGREIM ou de ses prestataires	Actuel	Exogène
	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	Emergent	Endogène

3. PLAN D' ACTIONS VISANT À RÉDUIRE L'EXPOSITION AUX PRINCIPAUX RISQUES ESG

La prise en compte des enjeux de durabilité dans les portefeuilles immobiliers

Au préalable, les risques de la SGP sont faibles d'une manière générale, compte-tenu d'une **politique d'acquisition exigeante** du point de vue ESG et de la mise en oeuvre d'un **système de management environnemental** dans le cadre de la certification ISO 14001.

En effet, Groupama Gan REIM organise un **audit préalable** de toute opportunité d'investissement, dans le cadre de due diligences portant sur l'actif. Une attention particulière est également portée sur les performances environnementales des actifs immobiliers, les méthodes de construction éco-responsable et les niveaux de certifications obtenus. 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 l'usage du bâtiment.

Les immeubles étant récents et présentant déjà un haut niveau de qualité environnementale, ils nécessitent peu ou pas de travaux de rénovation ou d'isolation à ce stade. 51% des actifs de bureaux répondent aux exigences des réglementations thermiques (RT 2012 principalement).

Dans la phase de vie du bâtiment, grâce à la plateforme **Deepki**, la collecte des consommations énergétiques et eau est automatisée dans les bâtiments soumis au décret tertiaire, et permet ainsi l'optimisation de la gestion et le pilotage des consommations fluides.

Des « **Comités Verts** » annuels permettent d'aborder avec les locataires les sujets environnementaux liés à l'usage et à l'exploitation du bâtiment, ainsi que les pistes d'amélioration de la performance.

Enfin, 58% des actifs de bureaux et l'actif de « loisirs » (en valeur d'expertise) intègrent une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ou une Gestion Technique Centralisée (GTC), indispensable à l'optimisation des besoins en énergie (cf. § B.2).



Le plan d'amélioration continue

Afin de compléter la politique de gestion des risques financiers, une **politique de gestion des risques extra-financiers** devra être élaborée en 2023 et la **cartographie des risques ESG** complétée, conjointement par le Directeur de la gestion de portefeuille, la Directrice RSE et la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Elles seront ensuite revues annuellement et présentées au Comité des risques.

L'exposition et la vulnérabilité des actifs immobiliers aux risques climatiques significatifs identifiés seront évaluées, en amont de l'acquisition et annuellement ensuite, grâce à l'outil Bat-ADAPT de la plateforme de résilience de l'OID, R4RE (Resilience for Real Estate). A ce jour, les actifs immobiliers en portefeuille ont été intégrés dans Bat-ADAPT et les travaux de contrôle de la qualité de ces données sont menés. En 2024, les résultats de ces analyses seront présentés dans les Comités d'investissement, puis dans les business plans annuels et permettront de mettre en oeuvre les plans d'actions nécessaires pour limiter les risques identifiés.

L'impact des investissements sur la biodiversité sera également mesuré en 2023 grâce à l'outil BIODI-Bat de la même plateforme de résilience de l'OID, R4RE. Les résultats obtenus deviendront un critère dans la décision d'investissement.

Une **estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques** identifiés en matière ESG sur la valorisation du portefeuille devra être élaborée, intégrant notamment la proportion des actifs exposés, ainsi que l'horizon de temps associé à ces impacts.

Une **grille ESG** avec une **notation associée** sera mise en place d'ici fin 2023 pour chaque actif immobilier de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, en cours de labellisation ISR. Elle intégrera divers indicateurs de performance par critère ESG, pondéré en fonction de leur importance estimée par la SGP. La grille ESG pourra être étendue aux actifs d'autres FIA ultérieurement.

Par ailleurs, dans le cadre d'un appel d'offre en cours concernant le **mandat de gestion locative et technique à renouveler** à compter du 1^{er} janvier 2024 sur les FIA grand public, de nouvelles exigences ont été intégrées à destination des soumissionnaires, notamment :

- La complétude annuelle d'une grille ISR / ESG pour chacun des actifs, à partir d'un modèle de grille préalablement définie par la société de gestion.
- La nécessité d'entreprendre les actions nécessaires pour l'obtention et le maintien des meilleures certifications disponibles sur les actifs gérés (BREEAM, HQE, BBC...).

Des **contrôles permanents** de niveau 1 par les équipes de la gestion de portefeuille permettront de s'assurer de la cohérence des données intégrées dans les grilles ESG par immeuble. Au niveau 2, l'équipe Conformité / Contrôle interne vérifiera que la communication relative à l'ESG réalisée par la SGP est conforme à la réalité et aux exigences réglementaires. Corrélativement, le support du Comité des risques intégrera un volet ESG (appréciation de l'exposition aux risques, pilotage des actions participant à la maîtrise des risques et états d'avancement, validation de la documentation ESG...).

4. NON-PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES NÉGATIVES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers prévoit qu'une transparence soit opérée sur les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Groupama Gan REIM étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. La SGP n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité, mais est tenue d'expliquer pour quels motifs la mise en oeuvre n'est pas pertinente à son échelle en vertu du principe « comply or explain ».

Bien que Groupama Gan REIM prenne en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, la réflexion sur la priorisation des incidences négatives de ces investissements n'est pas encore totalement aboutie, et les données actuellement disponibles ne permettent pas de s'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte. Plus concrètement, sur les indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers :

- PAI 17 sur l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : la cartographie des actifs qui sont exposés, ou pas, à des combustibles fossiles est en cours de constitution ;

- PAI 18 sur l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : il manque à ce stade sur certains actifs des données de consommation énergétique, non communiquées par les locataires, et les DPE des bâtiments ne sont pas tous connus.

La décision relative à la prise en compte des principales incidences négatives sera revue annuellement.

G. STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

A ce stade, Groupama Gan REIM ne propose aucun produit classé article 8 ou 9 au sens du Règlement Disclosure (SFDR).

Les FIA commercialisés par Groupama Gan REIM sont catégorisés article 6 au sens du règlement Disclosure.

Par ailleurs, une **démarche de labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1** a été initiée en 2023, laquelle devrait permettre en 2024 de catégoriser ce FIA **article 8 SFDR**.



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