



RAPPORT ESG CLIMAT 2025

ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

JUIN 2026

Périmètre

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), la société de gestion Groupama Gan REIM publie des informations relatives à sa stratégie, sa démarche et ses méthodologies déployées sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et Gouvernance (ESG).

Entité : **Groupama Gan REIM**

Fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours sous gestion :

SCPI AFFINITES PIERRE (580 M€ au 31/12/2025)



Hôtel de Caumont - Rue Joseph Cabassol - Aix-en-Provence

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	6
3. Communication autour de la politique d'investissement durable	11
4. La participation aux travaux de place	12
B. Moyens internes déployés par l'entité	13
1. Moyens humains et organisationnels	13
2. Moyens techniques et financiers	15
3. Actions de renforcement des capacités internes	18
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	20
1. La gouvernance ESG-Climat au sein de Groupama Gan REIM	20
2. Politique de rémunération	23
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion et sa mise en œuvre	24
1. Politique d'engagement	24
2. Politiques d'engagement actionnarial et de vote	25
E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles	28
1. Éligibilité et alignement des activités de Groupama Gan REIM à la taxinomie européenne	28
2. Part des énergies fossiles dans le portefeuille financier confié à Groupama Asset Management	31
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	34
1. Engagements climatiques	34
2. Suivi de la performance environnementale des investissements	35
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs long terme liés à la biodiversité .	41
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	45
1. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG liés à la prise en compte des critères ESG	45
2. Description des principaux risques en matière ESG	46
3. Plan d'actions visant à réduire l'exposition aux principaux risques ESG	51
4. Non-prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité	55
I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	56

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

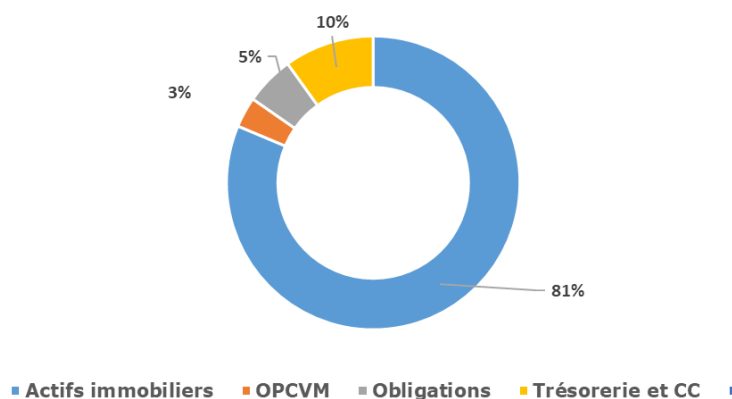
Groupama Gan REIM, filiale de Groupama Immobilier (60%) et de Groupama Gan Vie (40%), est une société de gestion de portefeuille de fonds d'investissement alternatif (FIA), au sens de la directive n°2011/61/UE (directive AIFM), agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 15 décembre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

Au 31 décembre 2025, Groupama Gan REIM gère 6 FIA :

- Un OPCI grand public : Groupama Gan Pierre 1, commercialisé principalement via les contrats d'assurance vie conçus, souscrits et gérés par la société d'assurance Groupama Gan Vie
- Deux SCPI : Affinités Pierre et Attraités Pierre, dont les parts sont distribuées 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 1.343 M€ au 31 décembre 2025, dont 1.092 M€ d'actifs immobiliers, et se ventilent comme suit :

Structure des actifs de la SGP au 31/12/2025



Concernant la SCPI Affinités Pierre, dont les encours nets sous gestion s'élèvent à 580 M€ au 31 décembre 2025, les actifs immobiliers représentent 71% des encours, les participations, la trésorerie, les créances et les dettes diverses 29%.

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** »).

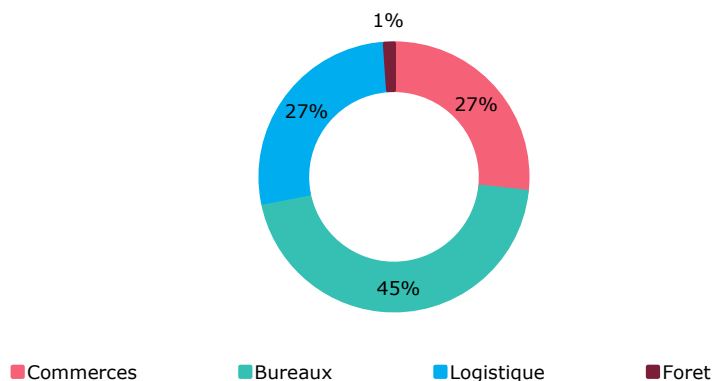
Par ailleurs, Groupama Gan REIM a délégué la **gestion financière d'une poche d'un OPCI** à Groupama Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF.

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

Tous les OPCVM de trésorerie et OPCVM actions 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** et sont **labellisés ISR**.

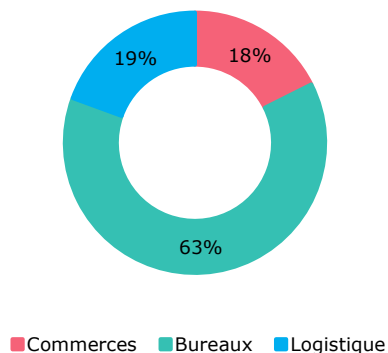
Actifs immobiliers et forestiers gérés

Répartition des encours immobiliers et forestiers de la Société de gestion au 31/12/2025



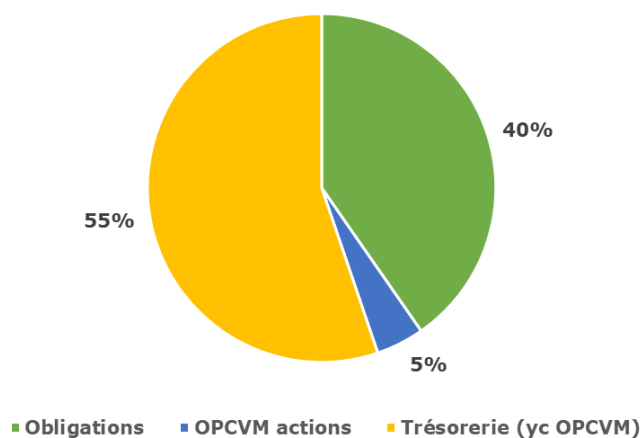
Les actifs immobiliers se répartissent équitablement sur l'ensemble du territoire français, auxquels s'ajoutent, pour la SCPI Affinités Pierre, deux actifs situés en Belgique et deux actifs situés en Hongrie.

Répartition des encours immobilier de la SCPI Affinités Pierre au 31/12/2025



Actifs financiers :

Ventilation des actifs financiers au 31/12/2025



La SCPI Affinités Pierre, quant à elle, place uniquement et temporairement la trésorerie disponible dans des produits liquides de type « Comptes à Terme » (cela représente 8,5% de l'encours de la SCPI au 31 décembre 2025).

2. Principes directeurs de la stratégie ESG

2.1. Approche fondée sur la Charte d'investissement durable du Groupe

En 2022, une Charte d'investissement durable a été formalisée et adoptée par l'ensemble des entités du Groupe. Celle-ci a permis de définir des règles claires et harmonisées à la hauteur des ambitions du Groupe.

À ce jour, cette Charte est plus particulièrement axée sur la gestion des enjeux climatiques et repose principalement sur quatre leviers qui se déclinent différemment selon les classes d'actifs ou les spécificités de certaines entités :

- Une **gestion intégrant pleinement les critères ESG** à travers la notation ESG des actifs cotés, ainsi que les due diligences menées dans le cadre de l'analyse ESG des OPC investis, avec une approche spécifique pour les actifs immobiliers et les forêts.
- Des **politiques permettant de limiter l'exposition aux risques de durabilité** et d'éliminer les investissements les plus néfastes : Grands Risques ESG, politique en matière de charbon thermique, politique sectorielle relative aux énergies fossiles, exclusions des secteurs du tabac et des armes controversées.
- **L'engagement et le dialogue avec les entreprises**, via une politique d'engagement et une politique de vote encourageant les entreprises dans lesquelles Groupama investit, à accélérer leurs transitions, notamment environnementales.
- Un **objectif d'investissement durable**, par l'encouragement des investissements ayant une incidence positive sur les enjeux climatiques, la biodiversité ou les enjeux sociaux.

2.2. Intégration ESG dans la gestion immobilière

Le secteur immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limitation du gaspillage des ressources naturelles, la lutte contre la perte de biodiversité, ainsi que dans l'atténuation du dérèglement climatique engendré par l'augmentation massive et continue des émissions carbone dans le monde (le secteur du bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre (GES) en France, représentant près de 30% des émissions).

Groupama Gan REIM, engagée à répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, a intégré les critères extra-financiers (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) au cœur de la stratégie d'investissement de ses fonds sous gestion, en cohérence avec l'Accord de Paris signé en 2015 et toutes les régulations qui ont émergé depuis 2019 en France et en Europe (Décret tertiaire, Label ISR, SFDR, taxinomie etc...).

Fondamentalement, la stratégie de Groupama Gan REIM repose sur la conviction qu'une meilleure intégration des enjeux extra-financiers contribue à une meilleure valorisation des investissements réalisés, améliore l'équilibre charges/loyers en faveur du bailleur et, in fine, apporte des bénéfices aux porteurs de parts/investisseurs.

Dans le cadre de son 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 préférentiellement de certifications environnementales et/ou de labels énergétiques/environnementaux lorsque leur typologie s'y prête (immeuble de bureaux, plateforme logistique par exemple) ; à défaut, engagement dans la démarche de certification en exploitation, lorsque leur typologie s'y prête (les fonds de commerce en pied d'immeuble, par exemple, au regard de leur petite surface et des conditions d'usage spécifiques ne peuvent de facto prétendre à une certification en exploitation).

Pour les actifs gérés par les FIA :

- Pour les actifs éligibles au décret tertiaire acquis sans certification ou pour lesquels les certifications sont échues, recherche d'une 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 :

- Taux de certification ou de labellisation environnementale/énergétique des actifs acquis éligibles au décret tertiaire ;
- Taux de certification ou de labellisation environnementale/énergétique en phase exploitation des actifs éligibles au décret tertiaire (cible 2030) ;
- Evaluation des émissions de CO2 (patrimoine géré et société de gestion) ;
- Consommation d'énergie en kWhEF/m2 par classe d'actifs ;
- Taux de prestataires ayant une certification environnementale ou une démarche équivalente engagée.

Le taux de couverture de chacun de ces indicateurs sur les actifs des fonds sous gestion fait partie intégrante du plan d'amélioration continue piloté par les équipes de Groupama Gan REIM.

Une nouvelle politique Qualité/Environnement a été signée en date du 18 février 2025 prévoyant 2 nouveaux objectifs environnementaux pour 2025, à savoir :

- Pour les FIA labellisés ISR, améliorer la note globale de chacun par le déploiement d'un plan d'actions ciblées,
- Pour les actifs concernés par un projet de développement ou de redéveloppement, engager une analyse sur la biodiversité.

Les indicateurs associés reportés au 31 décembre 2025 sont les suivants :

- Amélioration de la note globale ISR de l'OPCI GGP1 et de la SCPI Attraits Pierre ;
- Taux d'auto-évaluation bibliographique de l'enjeu biodiversité réalisé grâce à un outil de « scoring biodiversité ».

Focus sur la stratégie d'acquisition des actifs

Dans un cycle immobilier structuré autour de trois grandes étapes – acquisition, exploitation et cession – l'intégration des enjeux ESG dès la phase amont permet de garantir la cohérence et la performance durable de l'actif tout au long de son cycle de vie.

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) et disposant de certifications telles que :

- 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.
- La certification britannique **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est un autre système de certification d'évaluation de l'impact environnemental d'un bâtiment. Elle trouve un écho particulier dans le secteur des plateformes logistiques et des centres commerciaux. 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).
- 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 **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design) est un système de certification pour les bâtiments écologiques. Elle évalue la performance environnementale des bâtiments selon des critères tels que l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, la réduction des émissions de CO2, et l'utilisation de matériaux durables. Les bâtiments peuvent obtenir des niveaux de certification allant de Certifié à Platine, en fonction du nombre de points accumulés dans différentes catégories.

83% des actifs de bureaux, 25% des actifs logistiques et 6% des actifs de commerces (en valeur d'expertise) détiennent une certification environnementale et/ou un label énergétique/environnemental dès la phase d'acquisition. La SCPI Affinités Pierre présente un taux de certification en phase de construction / rénovation de 52% (en valeur). La part du portefeuille couverte par une certification environnementale a ainsi augmenté de 3 % depuis l'an dernier.

Par ailleurs, l'**actif forestier** géré est **certifié PEFC** (programme de reconnaissance des certifications forestières), 1er label français de qualité environnementale. La certification forestière atteste de la gestion durable de la forêt et du respect de ses fonctions environnementales, sociétales et économiques. 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.

La stratégie d'investissement responsable et robuste de Groupama Gan REIM permet une meilleure intégration des composantes environnementales :

- **Réduction du risque de transition** : protection des actifs contre une dévalorisation liée à une performance énergie/carbone en retrait vis-à-vis des critères du marché et de la réglementation.
- **Réduction du risque physique** chronique lié aux vagues de chaleurs toujours plus fréquentes et plus intenses : intégration d'un confort d'été intrinsèque rendu possible par une meilleure isolation et des systèmes d'ombrage, permettant de maintenir la qualité de vie des occupants, sans consommer plus d'énergie.
- **Amélioration de 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 en s'assurant notamment d'une distance réduite de l'actif à acquérir vis-à-vis des transports en commun ou encore en qualifiant ses capacités d'évolution pour s'adapter aux évolutions des modes de travail (coworking, bureaux, « flex », etc.). Cette préoccupation concerne également les actifs en gestion, en intégrant par exemple dans les immeubles, parfois avec des travaux conséquents, des dispositifs en faveur des mobilités douces (locaux vélos sécurisés, vestiaires) ou des mobilités décarbonées (bornes électriques de recharge de véhicule particulier). La réponse à ces aspirations permet d'offrir aux locataires une qualité de vie au travail supérieure et valorise en conséquence l'investissement locatif.

Une **grille ESG** pour l'acquisition de projets immobiliers a été élaborée avec l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et les acteurs immobiliers du marché. Depuis 2022, elle est renseignée par les auditeurs techniques missionnés par Groupama Gan REIM, en amont d'un projet d'acquisition. Ce processus indispensable, permet d'identifier les atouts environnementaux de l'actif étudié et en parallèle les risques présents et futurs potentiels, au regard de l'état actuel et des probables évolutions de la réglementation, du climat et de l'environnement. Il vise également à assurer que le projet d'acquisition offre un confort d'usage adéquat aux futurs occupants des locaux.

Dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Groupama Gan REIM a entrepris de formaliser son engagement extra-financier à travers l'obtention du label ISR pour l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et pour la SCPI Attraits Pierre, nouvellement créée. Ces FIA ont obtenu, respectivement en mars 2024 et en mai 2024, la labellisation ISR Immobilier délivrée par L'AFNOR.

L'analyse extra-financière des actifs immobiliers candidats à l'investissement par ces deux fonds, est réalisée via une **grille ISR** conforme au référentiel du label ISR et spécifiquement élaborée en interne par Groupama Gan REIM fin 2023. Dans le cadre de l'amélioration continue du suivi ESG pour ces deux fonds, les grilles ont été revues au cours de l'année 2025 afin de s'adapter davantage aux typologies d'actifs de pied d'immeuble et d'actifs industriels. Deux typologies dans lesquelles les fonds concernés sont amenés à réaliser des investissements.

Ainsi au 31/12/2025, la grille ISR de l'OPCI s'appuie sur 22 indicateurs de performance regroupés en thématiques elles-mêmes structurées en 3 domaines (Environnement, Social, Gouvernance) faisant l'objet d'une pondération alignée avec l'ambition du FIA : le

domaine « environnement », considéré comme le plus prégnant, possède la pondération la plus forte : 48%. Le domaine « Social » est pondéré à 25%, tandis que le domaine « Gouvernance » compte pour 27% de la note globale. En complément, l'échelle de notation diffère selon l'usage des immeubles : bureaux, commerces ou logistique.

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

- Thématiques du domaine « Environnement » regroupant les critères énergie, émissions de GES, risques climatiques, biodiversité, gestion de l'eau, gestion des déchets ;
- Thématiques du domaine « Social » regroupant les critères mobilité douce, santé et confort des occupants, enquête de satisfaction locataires, services rendus aux occupants ;
- Thématiques du domaine « Gouvernance » regroupant les critères de gestion de la chaîne d'approvisionnement, relation bailleur/preneur, outils documentaires, labels / certifications.

Conformément aux exigences du référentiel ISR Immobilier, Groupama Gan REIM a défini une note extra-financière seuil de 40/100 permettant de ne retenir que des actifs :

- "Best-in-class", c'est à dire dont la note est supérieure à la note extra-financière seuil et, par conséquent, dont la performance figure parmi les meilleures de l'univers d'investissement ;
- « Best-in-progress », dont la note est certes inférieure à la note extra-financière seuil, mais pour lesquels un plan d'amélioration détaillé et chiffré est mis en place sur une période de trois ans, pour assurer :
 - o une progression de 20 points sur 100 de la note extra-financière moyenne de la poche d'actifs
 - o ou l'atteinte de la note extra-financière seuil du fonds pour chaque actif contenu dans la poche « best-in-progress ».

La note extra-financière seuil globale constitue l'addition des notes extra-financières minimales de chacun des critères de la grille, déterminées pour chaque critère en utilisant des benchmarks et références de place.



Hôtel de Coulanges - 35-37 rue des Francs Bourgeois - Paris

2.1. Intégration ESG dans la gestion d'actifs financiers

L'ensemble des investissements cotés de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 bénéficient d'une notation ESG réalisée par Groupama Asset Management. La politique d'analyse des risques et opportunités ESG des actions et obligations d'entreprises de Groupama Asset Management repose sur 4 piliers :

Critères environnementaux	Critères de capital humain	Critères sociétaux	Critères de gouvernance
Ils analysent le positionnement et la capacité d'adaptation des entreprises face à la transition énergétique et écologique ainsi que les impacts des activités des entreprises en matière de protection de la biodiversité, de gestion des déchets, des pollutions, de gestion et qualité de l'eau et de consommation des matières premières.	Les critères relatifs au capital humain analysent la gestion des compétences, la formation, le climat de travail ou encore la diversité (% de femmes dans le management par exemple) au regard des meilleurs standards en la matière.	Les critères sociétaux évaluent la manière dont une entreprise interagit avec l'ensemble de ses parties prenantes, notamment les clients et fournisseurs. Ils mesurent aussi la contribution aux Objectifs de Développement Durable et l'attitude citoyenne d'une société (fiscalité, controverses, développement économique local).	Les critères de gouvernance portent sur la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée, et les relations qu'elle entretient avec ses actionnaires, son Conseil d'administration et sa direction ainsi que le degré d'intégration des enjeux de développement durable.

Les analystes s'appuient sur des sources de données externes (MSCI, Clarity AI et Iceberg Data Lab) pour construire une note quantitative allant de 0 à 100 en fonction des enjeux clés ESG déterminés lors d'une l'analyse sectorielle. La méthodologie intègre plusieurs PAI¹ obligatoires et optionnels des tableaux 1,2 et 3 de l'annexe 1 du règlement SFDR directement ou via un indicateur équivalent. Les critères considérés sont pondérés en fonction de leur matérialité et de leur pertinence pour chaque secteur.

3. Communication autour de la politique d'investissement durable

L'information des investisseurs sur les objectifs extra-financiers pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement est réalisée sur le site internet de Groupama Gan REIM :

- 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),
- Pour les fonds labellisés ISR et article 8 au sens du règlement SFDR, par l'intégration dans le prospectus ou la note d'information des éléments sur la politique ESG, ainsi que par la publication du code de transparence, de la politique de transparence (article 10 SFDR) et du rapport annuel ESG.

¹ Principal Adverse Impact, au sens de la réglementation SFDR

4. 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 son Chief Impact Officer Risk & Environnement.

Entité	Initiative	Rôle
Groupama Gan REIM	ASPIM	Participation au Groupe de travail « Finance Durable » et à la Commission ISR
Groupama Immobilier	Charte du Plan Bâtiment Durable	Signataire de la Charte de mobilisation des acteurs professionnels en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés
	IFPEB	Administrateur ; Institut Français pour la Performance 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 œuvre d'une démarche Low-Tech (économies d'énergie et de matériaux par une conception plus ingénieuse des bâtiments)

Entité	Initiative	Rôle
Groupama Asset Management	Principles for Responsible Investment (PRI)	Groupama AM a été un des signataires fondateurs des PRI en 2006 et participe aux travaux des PRI via différentes initiatives notamment sur le <i>Climate 100+ ou SPRING Biodiversité</i>
	Forum pour l'Investissement Responsable (IFR)	Groupama AM participe à la Commission Dialogue et Engagement et au club SMID – pilier Gouvernance depuis 2024
	Association Française de la Gestion financière (AFG)	La participation de Groupama AM aux différentes commissions de l'AFG lui permet de promouvoir sa définition exigeante de l'ESG dans les organismes de Place et dans les relations avec les autorités de tutelle, notamment lors de l'élaboration des réponses communes aux consultations réglementaires ou des recommandations pour la saison des votes.

B. Moyens internes déployés par l'entité

1. Moyens humains et organisationnels

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 fonds**, ainsi que leurs équipes, qui veillent au déploiement et au suivi des pratiques extra-financières sur les actifs ; Les équipes de gestion des fonds labellisés ISR ont notamment la charge de piloter le déploiement des règles de gestion en application du référentiel du label.
Début mars 2023, pour plus d'efficacité, la **fonction de gestion des risques** sur les FIA gérés, y compris des risques ESG, a été confiée au Directeur de la gestion de fonds.
- La **Responsable qualité**, détachée dans l'entreprise à hauteur de 40% de son temps de travail, jusqu'à son départ au 31/12/2025, qui pilote les démarches de certification ISO et notamment la certification du système de management environnemental de ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif (certification ISO 14001).
- Le **Responsable de l'analyse ESG**, détaché dans l'entreprise à hauteur de 10% de son temps de travail, qui est principalement en charge d'élaborer et piloter la mise en œuvre d'une stratégie ESG alignée avec les objectifs de Groupama Gan REIM ; de vérifier que les critères ESG sont correctement intégrés dans les

décisions d'investissement, de tenir à jour la collecte de la donnée ESG et les justifications des choix de l'évaluation ESG minimale en s'appuyant sur des informations tangibles, d'assurer veille et communication externe.

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, 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, en restant dans une démarche Low-tech, afin d'engager une transition énergétique digitale.
- La société **Eqinov**, depuis janvier 2023 et jusqu'en décembre 2024, puis la société **Oteis** depuis le 1^{er} janvier 2025, 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. 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.
- Le cabinet **Costrategic** depuis 2023, pour une mission d'assistance à la conformité réglementaire environnementale, en lien avec la certification ISO 14001.
- La société **Intent Technologies**, 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 de actifs et de leurs équipements.
- Dans le cadre de la réalisation d'audits sur certains actifs immobiliers, la société **Intip** a réalisé 13 audits d'accessibilité aux personnes en situation d'handicap.
- La société **Elan**, depuis 2024, pour la production d'un tableau de bord « biodiversité ».
- La société **Onata** depuis 2024 dans le cadre d'un accompagnement à la définition de la stratégie ESG et au déploiement des bonnes pratiques ESG au niveau de la société de gestion, des fonds immobiliers et de leurs actifs.

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
- Réseau de chauffage urbain
- 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. 82% des actifs soumis au décret tertiaire sont intégrés dans Deepki à ce jour.

Plan d'amélioration continue :

- En 2026, à la suite d'un appel d'offres, Groupama Gan REIM a sélectionné un nouvel outil de collecte et de suivi des consommations énergétiques de ses actifs et a commencé son intégration, afin de poursuivre l'amélioration du taux de couverture de son parc.

Gestion technique des bâtiments

La Gestion Technique de Bâtiment (GTB) est un système informatique qui permet de superviser, d'analyser et piloter activement 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.

31% des actifs immobiliers (en valeur d'expertise), représentant 23 actifs, intègrent ou sont en train d'implémenter, une **Gestion Technique du Bâtiment** (GTB) ou une **Gestion Technique Centralisée** (GTC), indispensable à l'optimisation des besoins en énergie.

Typologie	% en valeur	Nombre d'actifs
Commerces	9%	2
Bureaux	40%	15
Logistique	39%	6

Appliqué au périmètre de la SCPI Affinités Pierre, 22% des actifs (en valeur) intègrent une GTB ou une GTC ce qui représente 7 actifs sur 36.

Typologie	% en valeur	Nombre d'actifs
Commerces	0%	0
Bureaux	28%	6
Logistique	22%	1

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.

Tous les immeubles en gestion sont intégrés dans la plateforme Intent.

Analyse de la résilience des bâtiments aux risques environnementaux

À 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 (cf. analyse des risques environnementaux § H).

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 permet 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 contribue 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...) (cf. analyses faites § G).

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 2000 m² (à usage de bureaux ou de commerces) est un document obligatoire depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ». Elle consiste en un document portant sur la performance énergétique du bâtiment, ayant pour but de faire circuler toutes les informations environnementales du bâtiment, et notamment les consommations d'énergie, entre le bailleur et le preneur de bail.

Le contenu de l'annexe environnementale 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.

Depuis 2020, 20 « baux verts » ont été recensés sur l'ensemble du portefeuille immobilier de la société de gestion, et 19 locataires ont participé à un « comité vert ».

Synthèse des dépenses liées à l'ESG engagées en 2025

Ressources	Valeur relative (%)	Valeur absolue (euros)
Emplois en équivalent temps plein (ETP) (valeur relative en % des coûts salariaux 2025)	5,1 %	172 000 €
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 2025)	2,5 %	483 000 €

Plan d'amélioration continue :

- Étendre 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 et réglementaires. En 2025 les formations suivantes ont ainsi été dispensées :

- **Cybersécurité** : Une formation dédiée à la cybersécurité a été suivie par **29 collaborateurs** afin de renforcer la prévention des risques numériques, la protection des systèmes d'information et la sensibilisation aux menaces cyber croissantes.
- **Protection des données personnelles (RGPD)** : **20 collaborateurs** ont participé à une formation relative au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), visant à consolider les bonnes pratiques en matière de collecte, de traitement et de protection des données personnelles.
- **Éthique et lutte contre la corruption** : Une formation sur l'éthique professionnelle et la prévention de la corruption a été dispensée à **19 collaborateurs**. Cette action contribue au renforcement de la culture de conformité et à la diffusion des principes de conduite responsable au sein de l'entreprise.
- **Lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme (LCB-FT)** : **19 collaborateurs** ont suivi une formation portant sur les obligations réglementaires liées à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, afin d'améliorer la détection et la prévention des risques de non-conformité.

- **Intelligence artificielle et outils** : Une formation consacrée aux usages de l'intelligence artificielle et des outils d'assistance numérique de type Copilot a été suivie par **15 collaborateurs**. Elle vise à accompagner l'évolution des pratiques professionnelles et l'appropriation des nouvelles technologies tant sur les enjeux éthiques qu'opérationnels.
- **Santé et sécurité au travail (SST)** : **3 collaborateurs** ont participé à une formation en santé et sécurité au travail, contribuant à la prévention des risques professionnels et à l'amélioration des conditions de travail.
- **Certification AMF** : Une formation certifiante relative aux exigences réglementaires de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a été suivie par **2 collaborateurs**, afin de garantir le maintien des compétences requises dans l'exercice de leurs fonctions.
- **Accompagnement à la retraite** : **2 collaborateurs** ont bénéficié d'une formation d'accompagnement à la retraite, destinée à préparer cette étape de transition professionnelle et personnelle dans les meilleures conditions.

Enfin, 82 % des collaborateurs de Groupama Gan REIM ont suivi depuis 2023 la formation en e-learning sur la finance verte et responsable proposée par le Groupe Groupama. En complément, en 2025, 7 collaborateurs sont titulaires de la certification AMF Finance Durable délivrée par Lefebvre Dalloz Education.

Ces actions de formation participent au développement des compétences des collaborateurs sur des enjeux réglementaires, technologiques, éthiques et sociétaux, en cohérence avec les objectifs de durabilité et de gestion des risques de la société.

Plan d'amélioration continue :

Poursuivre le déploiement de la certification AMF Finance Durable auprès des collaborateurs concernés.

Poursuivre les actions de sensibilisation et de formation aux enjeux ESG et ISR.



Place de la Comédie - Bordeaux

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.

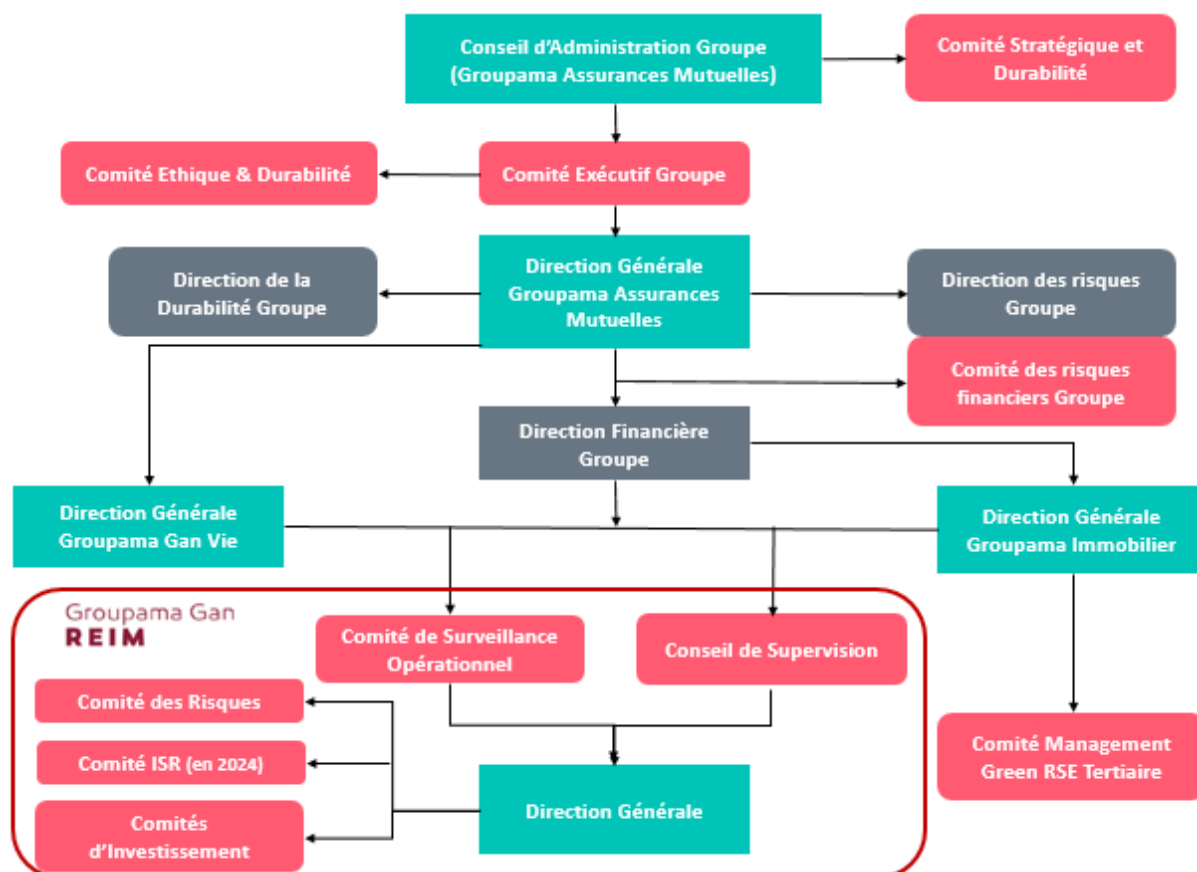
La gouvernance du dispositif est assurée par plusieurs instances :

- 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 Immobilier Groupe réunissant pour avis, en plus des participants internes, des membres de la Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe. Spécifiquement pour les opportunités d'investissements candidats aux fonds labélisés ISR, les résultats de l'analyse ISR, la note ISR finale obtenue ainsi que le plan d'action associé dans le cas où la note obtenue est inférieure à la note minimale requise par le fonds (40/100) sont intégrés aux supports et présentés en comité, afin de

permettre une prise de décision globale qui intègre tant les volets financiers, juridiques, techniques, notariaux qu'extra-financiers.

- Depuis 2025, un **Comité ESG** (anciennement Comité ISR pour les fonds labellisés) est tenu pour l'ensemble des fonds gérés par Groupama Gan REIM. Composé des membres de la Direction générale, des équipes de gestion des fonds concernés ainsi que de l'équipe Conformité / Contrôle Interne, il se réunit à minima deux fois par an et suit la conformité au référentiel du label ISR pour les fonds labellisés. Ce comité a également la charge de valider le présent rapport.
- Un **Comité des Risques**, composé des membres de la Direction générale, du Responsable de la fonction gestion des risques sur les FIA gérés et de l'équipe Conformité / Contrôle Interne (RCCI), pilote l'ensemble des dispositifs mis en place afin de prévenir et de limiter les risques liés à l'activité de Groupama Gan REIM, qu'il s'agisse de risques opérationnels, de risques financiers ou extra-financiers. Il se réunit 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, lesquels intègrent depuis 2024 un plan de contrôle dédié aux différents référentiels ISR/ESG obligatoires et volontaires.

- 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 et 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, la gouvernance des enjeux de durabilité a été renforcée avec la création d'une direction dédiée à la durabilité en 2023 et l'élargissement en 2024 des missions du comité stratégique et durabilité du Conseil d'Administration de Groupama Assurances Mutuelles. Cette organisation a été mise en place pour renforcer la diffusion de la durabilité au sein du Groupe, coordonner les travaux et optimiser le pilotage de la durabilité, prioriser les actions et axes de travail, ainsi qu'anticiper les évolutions réglementaires. In fine, ce renforcement de la gouvernance vise à diffuser une culture de la durabilité dans l'ensemble du Groupe et ainsi s'assurer de sa prise en compte par toutes les instances de gouvernance des différentes entités.

La **Direction des Opérations Financières et Investissements (DOFI) Groupe** tient un rôle clé dans la définition et la mise en œuvre de la stratégie d'investissement durable et des évolutions de la Charte d'investissement durable, commune à l'ensemble des filiales. Elle pilote et contrôle notamment la mise en œuvre des politiques d'investissement durable, via des comités réguliers avec Groupama Immobilier et Groupama Asset Management.

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 par le Groupe.

2. Politique de rémunération

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

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

Au-delà des dirigeants, un critère ESG a été introduit pour la première fois, pour la période triennale 2024-2026, dans l'accord d'intéressement applicable aux collaborateurs de Groupama Gan REIM. Il s'applique en 2025 au maintien de la certification 14001.

Par ailleurs, pour une partie des collaborateurs identifiés selon le rapport de leurs missions professionnelles avec les risques en matière de durabilité appliqués au secteur immobilier, des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs de contribution à la démarche ESG de Groupama Gan REIM ont été ajoutés fin 2024 au sein de leurs objectifs globaux annuels pour 2025.

Plan d'amélioration continue :

- Adapter la politique de rémunération de Groupama Gan REIM en fonction de la politique de rémunération révisée au niveau du Groupe Groupama. En y intégrant notamment un critère sur la contribution des collaborateurs aux objectifs RSE du groupe, dans l'évaluation annuelle.

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 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, notamment ESG, 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 ISR 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...), lorsque leur typologie s'y prête.

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 2025, 3 nouveaux « baux verts » ont été conclus avec des nouveaux locataires et 5 comités se sont tenus dans l'année.

Engagement des parties prenantes en cas de travaux

En 2025, deux promoteurs immobiliers ainsi que cinq promoteurs-constructeurs, avec lesquels Groupama Gan REIM a contractualisé dans le cadre de projets d'acquisition en VEFA ou d'extension d'actifs, ont signé une déclaration d'engagement ESG relative à la réalisation des travaux. Cet élément témoigne de la volonté de Groupama Gan REIM d'intégrer les enjeux ESG à l'ensemble de sa chaîne de valeur et tout au long du cycle de vie de ses actifs.

2. Politiques d'engagement actionnarial et de vote

Compte-tenu de la répartition des actifs financiers des fonds gérés au 31 décembre 2025 (OPCVM actions 10,1% versus Obligations 88,9% et Trésorerie et assimilé 1%), les politiques s'appliquent uniquement aux OPCVM actions détenus.

Du fait de son activité, Groupama Gan REIM ne dispose pas de ses propres politiques. 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'engagement² et sa politique de vote³ sont perçues comme constituant le complément nécessaire aux autres politiques ESG, en particulier les politiques sectorielles.

La politique d'engagement actionnarial de Groupama Asset Management est formalisée autour de trois grands thèmes prioritaires :



²<https://www.groupama-am.com/publication/upload/politique-dengagement-2026-v2.pdf>

³ <https://www.groupama-am.com/publication/upload/politique-de-vote-2026-v4.pdf>

L'engagement s'appuie sur différents leviers :

- Le dialogue avec les entreprises ;
- L'engagement à la fois individuel et collaboratif ;
- L'exercice des droits de vote.

Le dialogue

Les analystes et les gérants de Groupama Asset Management échangent régulièrement avec la direction des entreprises. Ces rencontres permettent d'aborder les enjeux ESG identifiés pour chaque secteur, ainsi que d'éventuelles controverses affectant certaines entreprises, notamment celles figurant sur la liste des Grands Risques ESG ou exclues par la politique sectorielle relative aux énergies fossiles. Les informations obtenues lors de ces échanges sont des éléments précieux pour compléter nos analyses et pour orienter nos choix d'investissement

L'engagement

Chez Groupama Asset Management, il prend deux formes principales et vise l'amélioration des pratiques ESG des entreprises :

- Engagement collaboratif : Participation à des initiatives collectives avec d'autres investisseurs, soutien ou proposition de résolutions en Assemblée Générale.
- Engagement individuel : Dialogue direct avec les entreprises concernées afin d'encourager une amélioration des pratiques ESG.

En 2024, la politique d'engagement s'est enrichie d'une politique d'escalade, activée lorsqu'un engagement est jugé infructueux (exemple en cas de refus de répondre aux préoccupations soulevées, non-respect du calendrier prévu, absence de progrès significatifs sur les indicateurs de suivi définis, et ce au bout d'une période minimale de 2 ans).

Le cas échéant, des mesures d'escalade peuvent alors être mises en œuvre, en fonction de l'évolution de la situation, au cas par cas et dans l'intérêt des porteurs :

- Dialogue renforcé ;
- Action en assemblée générale : vote d'opposition, question ou résolution externe ;
- Divulcation publique via l'Article 29 LEC ou le rapport d'engagement ;
- Actes de gestion : pas de renforcement des positions, suspension des réinvestissements, désinvestissement partiel ou total sur le périmètre géré.

La politique de vote

L'assemblée générale est un évènement privilégié, permettant aux entreprises de communiquer et rendre compte à leurs actionnaires, et ce, en toute transparence. C'est aussi l'occasion pour les investisseurs de marquer leur approbation ou leur opposition aux actions menées par les dirigeants des entreprises. Il constitue un axe fort de la stratégie ESG, en particulier en matière de dialogue sur les sujets de gouvernance.

Les principes directeurs de la politique de Groupama Asset Management 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 vis-à-vis de ses parties prenantes.

Comme chaque année, la politique de vote a été renforcée en 2025, afin de mieux s'assurer de la prise en compte des critères ESG et des enjeux climatiques.

Elle s'aligne avec les bonnes pratiques de gouvernance d'entreprise (AFG, AMF), en cohérence avec les évolutions du contexte réglementaire (Loi attractivité en France, révision de la Shareholder Rights Directive), tout en précisant et en élargissant son champ d'application.

- La politique de vote maison Groupama AM s'applique désormais hors Europe sur les résolutions relatives à la rémunération aux États-Unis. Cet élargissement du périmètre de la politique de vote se poursuit en 2026, avec une extension aux élections d'administrateurs des assemblées générales américaines.

Le bilan des engagements et des votes⁴ est établi globalement au niveau de Groupama Asset Management pour l'ensemble des fonds gérés par cette entité.



Rue du Dauphiné - Saint-Priest

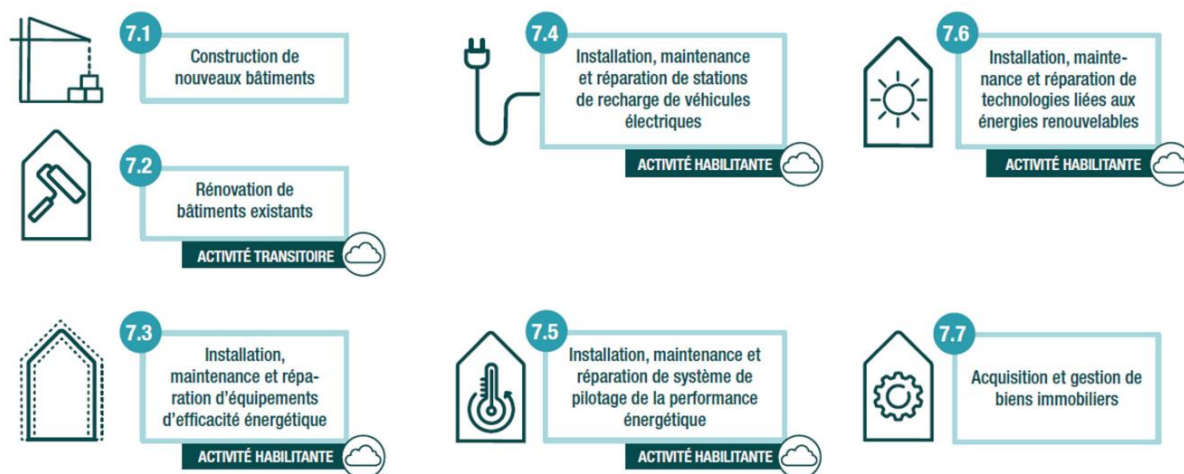
⁴ <https://www.groupama-am.com/publication/public/bilan-2025-engagement-et-vote.pdf>

E. Taxinomie européenne et combustibles fossiles

1. Éligibilité et alignement des activités de Groupama Gan REIM à la taxinomie européenne

Investissements immobiliers

Le panel des activités éligibles à la taxinomie 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 et de la gestion immobilière, par son impact environnemental, fait partie des secteurs éligibles à la taxinomie, dans les catégories « d'Acquisition et gestion de bâtiments », ainsi que « Construction de nouveaux bâtiments » et « Rénovation de bâtiments existants ».



Les activités de Groupama Gan REIM se concentrent sur la catégorie 7.7 de la taxinomie : acquisition et gestion de biens immobiliers.

100% des actifs immobiliers gérés en portefeuille par Groupama Gan REIM sont éligibles à la taxinomie, et corrélativement 100% des actifs immobiliers détenus par la SCPI Affinités Pierre.

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 par catégorie d'actifs et attester de la présence d'une GTB si la puissance installée est >290kW.

Dans la continuité de l'an dernier, Groupama Gan REIM a décidé de ne considérer que le critère de comparaison au top 15 %, et non celui du DPE pour l'exercice 2025. En effet, le parc de Groupama Gan REIM étant principalement exposé en France, où une refonte de la méthodologie des DPE est en cours, il apparaît

pertinent à ce stade de se baser uniquement sur des actifs performants selon des données de consommation réelles et fiables ;

- Les données de consommations de chaque actif, issues de données réelles renseignées sur la plateforme DEEPMI ont été comparées au top 15% des consommations d'énergie primaire par classe d'actif et par pays, selon le benchmark Deepki.
- Sur le périmètre global de Groupama Gan REIM, 16 actifs ont été identifiés comme appartenant au top 15 % sur la base des données de consommation réelle, avec un taux de couverture, au niveau actif, supérieur à 80 %. Parmi ces actifs, 9 ont une GTB installée ;

Actifs	% en valeur	Nombres d'actifs 2025	Nombres d'actifs 2024
Top 15%	19%	16 (+12)	4
Top 15% et GTB	9%	9 (+6)	3

Sur le sous-périmètre de la SCPI Affinités Pierre, 8 actifs ont été identifiés comme appartenant au top 15 % sur la base des données de consommation réelle, avec un taux de couverture, au niveau actif, supérieur à 80 %. Parmi ces actifs 4 ont une GTB installée.

Actifs	% en valeur	Nombres d'actifs 2025	Nombres d'actifs 2024
Top 15%	23%	8 (+7)	1
Top 15% et GTB	10%	4 (+4)	0

- Ne pas nuire (Do Not Significant Harm) ou ne pas causer de préjudice important aux autres objectifs environnementaux, en l'occurrence l'adaptation au changement climatique.

Pour chaque actif, une étude des risques physiques a été menée, et pour tous les risques majeurs identifiés, un plan d'action à 5 ans doit être promulgué. L'analyse des risques physiques mentionnée dans le chapitre H « Démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques », menée à partir de l'outil Bat-ADAPT, cette analyse a permis d'identifier les risques majeurs (élevés ou très élevés) auxquels les actifs sont exposés. Parmi les 8 actifs du parc répondant au critère « Top 15 % » et disposant d'une GTB, seuls trois présentent, à ce stade, un niveau d'exposition inférieur au seuil de risque élevé défini par Bat-ADAPT pour les aléas liés à la chaleur et aux inondations. Ils représentent 2,5 % de la valeur sous gestion. Pour les autres actifs, une étude plus approfondie, incluant l'identification de solutions d'adaptation, est nécessaire.

- Respecter les garanties sociales minimales : Groupama Gan REIM s'assure du respect de conditions de travail décentes sur les chantiers dans le cadre d'acquisition d'actifs en VEFA, et s'engage à impliquer les communautés locales dans les projets immobiliers dès leur phase de planification. Par ailleurs Groupama Gan REIM assure une transparence de ses pratiques par la publication de rapports ESG Climat depuis plus de 2 ans. La société applique également une politique très stricte de lutte contre la corruption et les comportements non-éthiques dans tous les aspects de la gestion de fonds immobilier.

En ce sens, trois actifs, contre un seul l'an dernier, représentant 2,5 % de la valeur du portefeuille de la société de gestion, ont été identifiés comme potentiellement alignés à la Taxinomie européenne au 31 décembre 2025, conformément aux critères de l'activité 7.7. Pour la SCPI Affinité Pierre, ce potentiel concerne deux actifs, représentant 3 % de la valeur immobilière du fonds.

À ce stade, la société de gestion ne reporte toutefois aucun alignement taxonomique. En effet, les GTB déployées sur les actifs concernés n'ont pas encore fait l'objet d'un audit de conformité au décret BACS. Une fois ces audits réalisés et sous réserve de conclusions favorables, la société de gestion pourra intégrer ces actifs dans le calcul de son taux d'alignement à la Taxinomie européenne.

Il est à noter qu'aucun investissement immobilier de Groupama Gan REIM n'est utilisé pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Investissements financiers

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

Au 31 décembre 2025, les actifs financiers des FIA gérés par Groupama Gan REIM sont principalement investis en obligations (90%) et accessoirement en OPCVM actions (10%).

Pour l'année 2025, Groupama Asset Management a évalué la part de ces investissements alignés sur la taxinomie européenne pour les deux premiers objectifs que sont l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Mesure de l'alignement à la Taxinomie (en moyenne)	
% aligné en CAPEX¹ :	15,85
% aligné en CA¹ :	7,97
Objectif 1 : Atténuation du changement climatique (en exposition)²	
% aligné en CAPEX :	62,4
% dû à des activités transitoires en CAPEX :	27,0
% dû à des activités habilitantes en CAPEX :	41,5
% aligné en CA :	55,9
% dû à des activités transitoires en CA :	24,3
% dû à des activités habilitantes en CA :	35,0
Objectif 2 : Adaptation au changement climatique (en exposition)²	
% aligné en CAPEX :	10,8
% dû à des activités transitoires en CAPEX :	-
% dû à des activités habilitantes en CAPEX :	2,9
% aligné en CA :	12,0
% dû à des activités transitoires en CA :	-
% dû à des activités habilitantes en CA :	6,3

¹Moyenne pondérée de la valeur des inv. dans les activités alignées sur la taxinomie

²Ventilations des ratios d'alignement Taxinomie en CA et CapEx par objectif et type d'activité (Exposition).

Ces niveaux d'alignement restent relativement faibles, principalement en raison de la complexité des critères techniques à satisfaire. À ceci s'ajoutent plusieurs facteurs structurels, notamment le périmètre encore limité des entreprises soumises à l'obligation de publication et la couverture partielle des activités économiques par la Taxinomie.

2. Part des énergies fossiles dans le portefeuille financier confié à Groupama Asset Management

La combustion des énergies fossiles, charbon, pétrole et gaz, est la première source mondiale d'émissions de gaz à effet de serre (GES), responsables du dérèglement climatique. Cette réalité est désormais solidement établie par le consensus scientifique, notamment les travaux du GIEC. Les émissions issues de ces énergies contribuent à l'accélération du réchauffement climatique et à la multiplication de ses impacts : hausse du niveau des mers, événements climatiques extrêmes, perte de biodiversité.

L'Accord de Paris vise à limiter le réchauffement de la planète à un niveau bien en dessous de 2°C, et si possible à 1,5°C par rapport aux températures préindustrielles. Or, atteindre cet objectif implique une baisse rapide et significative de l'utilisation des énergies fossiles. Cela suppose non seulement de réduire la consommation de charbon, de pétrole et de gaz, mais aussi de cesser d'investir dans de nouveaux projets d'exploration ou de développement.

Il est à noter que toutes les énergies fossiles n'ont pas toutes le même impact : le charbon, très utilisé pour la production d'électricité, est l'énergie fossile la plus émettrice de CO₂, en comparaison du pétrole brut et du gaz naturel.

Par ailleurs, les énergies fossiles se distinguent entre sources conventionnelles, issues de gisements facilement exploitables, et non conventionnelles, nécessitant des techniques plus complexes et à fort impact environnemental (sables bitumineux, pétrole de schiste, forages arctiques, etc.). Ces dernières sont généralement plus émettrices de gaz à effet de serre et plus destructrices en matière de biodiversité et de pollution locale.

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 en matière de charbon et une politique en matière de pétrole et de gaz.

Politique en matière de charbon thermique

Groupama Asset Management applique une politique fossile prévoyant une sortie définitive des entreprises impliquées dans le charbon thermique au plus tard en 2030 pour les pays de l'Union Européenne et de l'OCDE et au plus tard en 2040 pour le reste du monde.

De plus, la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 étant gérée selon les règles du label ISR V3, depuis le 1^{er} janvier 2025, les investissements suivent, en plus de cette politique générale, les exclusions ci-après sur le secteur du charbon thermique, concernant toute entreprise :

- Dont plus de 5% de l'activité relève de l'exploration, l'extraction, le raffinage de charbon thermique ;
- Développant de nouveaux projets d'exploration, d'extraction, de transport de charbon thermique.

Groupama Asset Management s'appuie sur les données d'Urgewald à travers sa liste Global Coal Exit List (GCEL) pour identifier les entreprises concernées. L'analyse interne menée par Groupama Asset Management peut conduire à des conclusions divergentes de la stricte application des données Urgewald. Dans ce cas, une analyse détaillée de la stratégie de sortie du charbon de l'entreprise est réalisée, une action d'engagement est instaurée et la stratégie de l'entreprise est revue a minima annuellement.

À fin 2025, la poche financière de l'OPCI n'est pas exposée au charbon.

Politique en matière de pétrole et de gaz appliquée aux énergies fossiles conventionnelles et non conventionnelles

Conscient du rôle primordial du secteur pétrolier et gazier et en accord avec les préconisations des scénarios de l'Agence Internationale de l'Energie (AIE), Groupama a mis en place depuis 2022 une politique relative aux énergies fossiles non conventionnelles (ENFC) et depuis 2024 une politique relative aux énergies fossiles conventionnelles. Une politique de non-réinvestissement a été lancée en 2023 sur les ENFC.

L'approche de Groupama Asset Management s'applique sur l'ensemble des EFNC, et se base sur les définitions utilisées par l'ONG Urgewald. La politique couvre ainsi le pétrole et le gaz extraits par fracturation hydraulique, le gaz de houille, les sables bitumineux, le pétrole extra-lourd, le pétrole et gaz offshore ultra-profonds et les ressources fossiles pétrolières et gazières dans l'Arctique.

Les entreprises présentes sur la liste selon les seuils définis par la politique ne peuvent faire l'objet d'un réinvestissement. Cette règle ne s'applique pas aux besoins de financement spécifiquement fléchés vers des projets allant dans le sens de la transition.

De plus, la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 étant gérée selon les règles du label ISR V3, depuis le 1^{er} janvier 2025, les investissements suivent, les exclusions ci-après sur le secteur des énergies fossiles concernant toute entreprise :

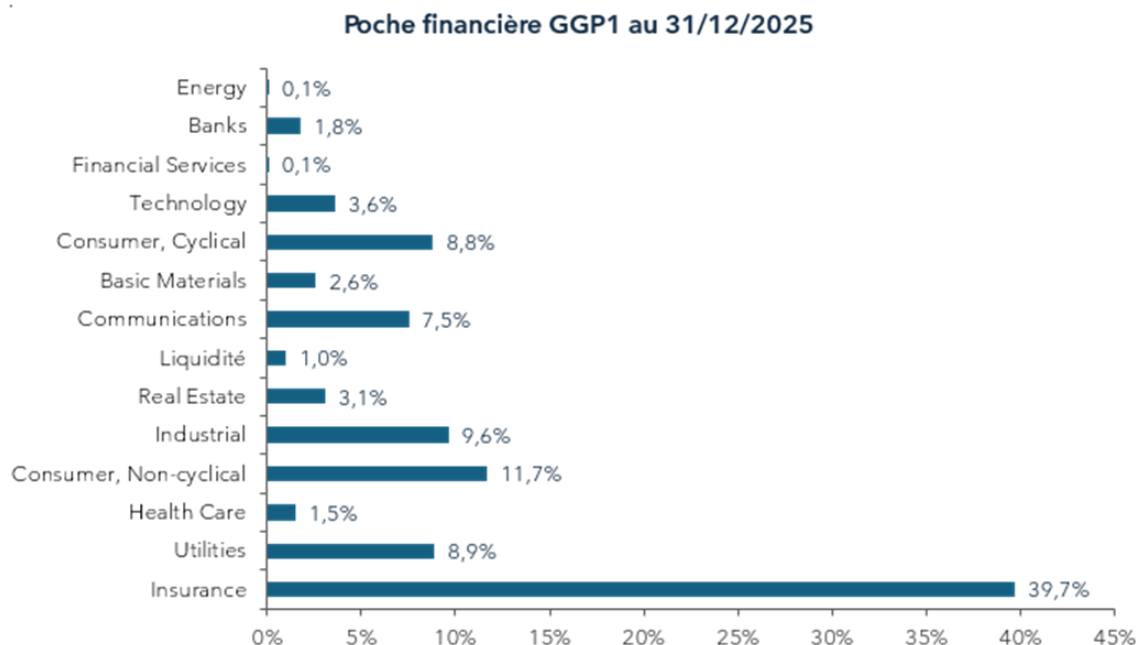
- Développant de nouveaux projets d'exploration, d'extraction, de raffinage de fossiles liquides ou gazeux, conventionnels et/ou non conventionnels ; Cette règle ne s'applique pas aux besoins de financement spécifiquement fléchés vers des projets allant dans le sens de la transition ;
- Dont plus de 5% de la production totale de combustibles fossiles liquides ou gazeux provient de l'exploration, l'extraction, le raffinage de combustibles fossiles liquides ou gazeux non conventionnels ;
- Dont l'activité principale est la production d'électricité, et dont l'intensité carbone de l'activité de production d'électricité n'est pas compatible avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Groupama Asset Management s'appuie sur les données d'Urgewald à travers sa liste Global Oil and Gas Exit List (GOGEL) pour identifier les entreprises concernées. L'analyse interne menée par Groupama Asset Management peut conduire à des conclusions divergentes de l'application des données Urgewald. Dans ce cas, une analyse détaillée de la stratégie de sortie du pétrole ou du gaz non conventionnel de l'entreprise est réalisée, une action d'engagement est instaurée et la stratégie de l'entreprise est revue annuellement.

Au 31 décembre 2025, 0% des encours financiers en actions et obligations étaient exposés aux entreprises du secteur des énergies fossiles non conventionnelles (EFNC).

Ventilation de la poche financière de l'OPCI par secteur

Sur l'ensemble du portefeuille obligataire et des OPCVM actions de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, Groupama Gan REIM est très faiblement exposée au secteur de l'énergie.



46 rue des Fusillés - Villeneuve d'Ascq

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. Engagements climatiques

L'Accord de Paris, adopté en 2015, représente une étape majeure dans la lutte mondiale contre le changement climatique. En fixant des objectifs ambitieux de limitation du réchauffement climatique en deçà de 2° C, avec des efforts pour le limiter à 1,5° C, cet accord incite les nations à prendre des mesures significatives pour réduire leurs émissions de gaz à effet de serre (GES). Chaque pays signataire est tenu de formuler des contributions déterminées au niveau national (CDN) et de développer des stratégies spécifiques pour atteindre ces objectifs.

Dans ce cadre, le secteur de l'immobilier joue un rôle crucial. Les bâtiments représentent une part significative des émissions mondiales de GES, en raison de leur consommation énergétique pour le chauffage, la climatisation, l'éclairage mais aussi par leur construction en tant que tel. Par conséquent, la stratégie nationale bas-carbone dans le secteur immobilier définit les orientations et les actions à entreprendre pour aligner les politiques nationales avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris. La SNBC se penche sur la manière dont notre pays intègre ces objectifs dans sa politique immobilière, en détaillant les mesures prises, les progrès réalisés et les défis à relever.

L'alignement avec les objectifs internationaux nécessite une approche multidimensionnelle, intégrant les notions de double matérialité : atténuation et adaptation. L'atténuation concerne les efforts pour réduire les émissions de GES, notamment à travers la conception et la construction de bâtiments, la rénovation énergétique, la sélection de sources énergétiques propres, et l'efficacité énergétique des équipements. L'adaptation, quant à elle, implique des mesures pour préparer et adapter les bâtiments et les infrastructures aux impacts inévitables du changement climatique, comme l'élévation du niveau de la mer, les vagues de chaleur, et les phénomènes météorologiques extrêmes.

Dans le but de renforcer sa stratégie climat, Groupama Gan REIM a mis en œuvre diverses mesures, qu'elle poursuit :

- Renforcer sa démarche générale et ses moyens d'actions (cf. § B) :
 - o Engagement depuis 2022 dans une démarche de certification de son système de management environnemental : **certification ISO 14001** obtenue en avril 2023 ;
 - o Développement et structuration des procédures à l'aide **d'outils et d'indicateurs de suivi et de performance** : Dans ce cadre, un appel d'offre pour remplacer la solution de suivi énergétique Deepki a été lancé, afin de répondre au besoin de granularité supplémentaire exprimé par Groupama Gan REIM ;
 - o **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 Equinov en 2023 pour la réalisation de revues stratégiques liées aux exigences applicables du décret tertiaire.

- **Suivre la performance environnementale des investissements immobiliers et financiers** (voir ci-après) ;
- Créer une **offre d'actifs financiers axés sur l'ESG et le climat**, via la labellisation ISR :
 - o D'un OPCI en mars 2024, afin de l'intégrer dans les contrats d'assurance en gestion déléguée en version durable proposés par Groupama Gan Vie ;
 - o D'une SCPI en mai 2024.
- **Aligner 80% (en valeur) des investissements immobiliers sur la trajectoire 1,5°C à l'horizon 2030 définie par le modèle CRREM** (Carbon Risk Real Estate Monitor), en identifiant, sur la base de données de consommation énergétique réelles et fiabilisées ou, à défaut, estimées, les actifs hors trajectoire afin d'y déployer des plans d'actions de décarbonation.
- **Poursuivre la décarbonation du portefeuille actions et obligations** en lien avec la stratégie du Groupe et plus particulièrement de Groupama Asset Management (avenant à la convention de délégation de gestion financière avec ce dernier à effet du 1^{er} novembre 2023, afin d'inclure dans la gestion de la poche financière d'un OPCI la prise en compte de critères ESG).

2. Suivi de la performance environnementale des investissements

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 entre autres cadre de la certification ISO 14001 (cf. § A.2) a minima sur les scopes 1 et 2.

	Scope 1	Scope 2	Scope 3	
			Amont	Aval
Patrimoine Immobilier	- Gaz	- Usages électriques - Climatisation, réseau de chaud et de froid	- Matériaux et déchets de construction - Chantier	- Déchets générés - Transport et déplacement
Société de gestion	- Flotte de véhicules	- Consommation d'électricité, de chaleur et de froid	- Déplacement domicile-travail - Déplacements professionnels - Achat de produits et services	- Déchets d'activité - 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)** a été 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.

En complément des données collectées automatiquement et fiabilisées via la plateforme Deepki, Groupama Gan REIM complète les intensités carbone des actifs dont les données ne sont pas suffisamment complètes ou fiables sur Deepki par une estimation réalisée via une simulation Smart-E.

Sur l'exercice 2025, Groupama Gan REIM a collecté des données énergétiques réelles, qualifiées de fiables et exploitables, sur **51 % de son patrimoine en valeur, couvrant 34 actifs, contre 22 % en 2024.**

Cette forte augmentation du taux d'actifs disposant de données de consommation fiables témoigne encore des efforts engagés par la société de gestion et l'ensemble des parties prenantes impliquées dans cette collecte (property managers, locataires, etc.), afin de fiabiliser toujours davantage cette donnée essentielle pour établir un diagnostic précis de la performance énergie-carbone du parc. Depuis 2023, ce chiffre est en constante augmentation, passant de 9 % à plus de 50 % aujourd'hui.

Typologie	% en valeur	Nombre d'actifs 2025	Nombre d'actifs 2024
Commerces	28%	5 (+3)	2
Bureaux	53%	17 (+9)	8
Logistique	69%	12 (+7)	5

La donnée énergétique réelle est qualifiée comme fiable par Groupama Gan REIM dès lors que plus de 80% de la donnée au niveau de l'actif remonte sur l'année de reporting, tant sur un taux de couverture surfacique que temporel.

Une fois consolidées, les données d'intensité carbone sont comparées à la trajectoire du CRREM définie pour chaque pays et chaque typologie d'actif. Cette comparaison permet ainsi de mettre en évidence les actifs sous-performants (« stranded ») avant 2030, constituant une poche prioritaire sur laquelle Groupama Gan REIM travaillera année après année pour :

- Améliorer la qualité et l'exhaustivité des données de consommation énergétique afin que le taux de fiabilité des données de la poche "stranded" soit toujours plus élevé.
- Réduire activement l'intensité carbone de cette poche afin de limiter à moins de 20% (en valeur) la part du portefeuille immobilier "stranded" en 2030.

De plus, depuis 2022, une « Fiche environnementale » est utilisée par les property managers comme outil de pilotage de la qualité environnementale des actifs éligibles au décret tertiaire, et permet 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.

Sur le périmètre pour lequel Groupama Gan REIM relève des données réelles, les résultats sont les suivants :

- Moyenne des intensités énergétiques : 72,4 KWh/ m²/ an – énergie finale contre 107,9 KWh/ m²/ an l'an dernier.

Typologie	Couverture % (en valeur)	Intensités énergétiques EF en kWh/m ²	Comparaison des performances avec le benchmark de marché Deepki Index
Commerces	28%	297,5	Sous-performe la moyenne du benchmark Deepki
Bureaux	53%	81,1	Surperforme le top 30 % du benchmark Deepki
Logistique	69%	60,8	Surperforme la moyenne du benchmark Deepki

- Moyenne des intensités carbone : 6,7 kgeqCO₂/ m²/ an contre 6,1 kgeqCO₂/ m²/ an.

Typologie	Couverture % (en valeur)	Intensités carbone en kgeqCO ₂ / m ²	Comparaison des performances avec le benchmark de marché Deepki Index
Commerces	28%	26,9	Sous-performe la moyenne du benchmark Deepki
Bureaux	53%	5,2	Surperforme le top 15 % du benchmark Deepki
Logistique	69%	6,3	Surperforme la moyenne du benchmark Deepki

Il est intéressant de noter que les portefeuilles Bureaux et Logistique présentent les meilleurs taux de collecte de données. Ceci est cohérent avec le fait qu'une part importante des actifs de commerce (56 % en valeur) n'est pas assujettie au DEET et ne dispose pas, à ce jour, d'un suivi dédié des consommations via une plateforme de collecte de données. Néanmoins, une très forte augmentation de la collecte de données a été constatée pour les actifs commerciaux. Le taux de couverture est ainsi passé de 3 % à 22 %.

Par ailleurs, il est également notable que les portefeuilles de Bureaux et logistique disposant de données de consommation réelles fiables sont des portefeuilles performants. Là où les commerces du portefeuille disposant de données réelles apparaissent moins performants que le benchmark de marché, cette situation peut s'expliquer par la composition même du portefeuille. En effet, les benchmarks du secteur du commerce sont souvent tirés vers le bas par les commerces de grande surface, qui présentent généralement des intensités énergétiques plus faibles. À l'inverse, les commerces de pied d'immeuble, qui constituent une part significative du portefeuille de la société de gestion, affichent généralement des intensités énergétiques plus élevées.

Sur le volet carbone plus spécifiquement, les résultats sont globalement similaires à ceux observés sur le volet énergétique, avec de bonnes performances pour les typologies bureaux et logistique, tandis que les actifs commerciaux affichent des performances plus modestes.

Il est cependant important de rappeler que ces chiffres ne concernent à ce jour que 51 % en valeur du portefeuille de la société de gestion. Groupama Gan REIM aura à cœur de continuer à faire progresser ce taux de couverture dans les années à venir.

Moyenne (en valeur) des années de dérive « stranded » par rapport à la trajectoire CRREM : 2036 contre 2034 l'an dernier.

- Pourcentage d'actif immobilier (en valeur) « stranded » CRREM en 2030 : 12%. Indicateur en légère baisse par rapport à l'an dernier (16 % en 2024).

Typologie	Couverture % (en valeur)	Année "stranded" moyenne	% d'actif stranded 2030
Commerces	28%	2031	26%
Bureaux	53%	2038	0%
Logistique	69%	2036	22%

Tout comme pour l'analyse des consommations énergétiques et des émissions carbone du parc, les premiers chiffres présentés ci-dessus sur l'état d'avancement de la société de gestion sont à nuancer, dans la mesure où ils ne sont calculés que sur le périmètre du parc disposant de données réelles fiabilisées.

En complément de ces données, Groupama Gan REIM a évalué une grande partie des actifs ne disposant pas d'un taux de couverture de 80 % sur la plateforme Deepki grâce à une estimation réalisée via l'outil de simulation Smart-E. Cette démarche a permis de porter à 96 % la part du patrimoine immobilier analysée au regard des trajectoires CRREM.

Typologie	Couverture % (en valeur)	Année "stranded" moyenne	% d'actif stranded 2030
Commerces	96%	2032	13%
Bureaux	96%	2034	30%
Logistique	96%	2035	24%
Total	96%	2033	24%

En découlent les chiffres ci-dessus, qui permettent à Groupama Gan REIM d'identifier des poches d'actifs à prioriser pour le déploiement de plans d'actions :

- Les actifs "stranded 2030" sur la base de données réelles fiabilisées : priorité 1 pour le déploiement de plans d'actions ;
- Les actifs "stranded 2030" sur la base d'estimations : priorité 1 pour améliorer la collecte de données réelles, et priorité 2 pour l'identification de plans d'actions de décarbonation ;
- Les actifs non "stranded 2030" sur la base d'estimations : actifs à surveiller afin de confirmer le diagnostic CRREM.

Ci-dessous, la déclinaison de ces indicateurs sur le sous-périmètre de la SCPI Affinités Pierre :

KPI	Couverture en valeur %	Résultat
Intensités énergétiques EF (kWhEF/m ² .an)	51%	47,0
Intensités énergétiques EP (kWhEP/m ² .an)	51%	84,5
Intensités énergétiques Carbone (kgCO2eq/m ² .an)	51%	4,9
Stranding CRREM année moyenne sans estimation	51%	2040
Stranding CRREM année moyenne avec estimation	95%	2035
Stranding CRREM 2030 sans estimation	11%	0%
Stranding CRREM 2030 avec estimation	95%	25%

Investissements financiers

Indicateur de mesure	Unité	2025		2024		2023	
		Portefeuille global	Couverture	Portefeuille global	Couverture	Portefeuille global	Couverture
Intensité carbone (scope 1-2)	tCO ₂ e/M€ CA	94,5	99,3%	66,51	97,8%	97,9	94,9%
Intensité carbone (scope 1-2-3 amont)	tCO ₂ e/M€ CA	335,5	99,9%	260,55	97,8%	281,63	94,9%
Température équivalente SB2A	°C	2,14	86,0%	2,36	95,2%	2,81	94,8%
NEC - Net Environmental Contribution	%	0,01%	88,0%	-1%	93,5%	-1%	93,5%

Les indicateurs ci-dessus ont été calculés pour la première fois en 2023.

On note une baisse significative de l'intensité carbone sur les différents scopes, ainsi qu'une amélioration des taux de couverture des différents indicateurs.

Plan d'amélioration continue :

- Continuer l'élargissement de l'utilisation d'un outil de suivi des consommations d'énergie pour suivre les actions de décarbonation en lien avec l'objectif fixé à l'horizon 2030 (CRREM)
- Déployer les plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique et réduction des émissions carbone
- Dans le cadre de l'article 40 de la loi APER, GGREIM est soumis à l'obligation de mettre en place des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques ainsi que des dispositifs de récupération des eaux, sur environ 93 000 m² de surfaces de stationnement. Une étude de potentiel et de pré faisabilité a été engagée en 2025 et sera finalisée en 2026. Elle devra déboucher sur des solutions favorisant la décarbonation des actifs.

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs long terme liés à 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.

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, tandis que le 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.

Les 5 pressions responsables de l'effondrement de la biodiversité identifiées par l'IPBES



Les changements
d'usage des terres
et de la mer



La surexploitation
des ressources
naturelles



Le changement
climatique



La pollution des
eaux, des sols et de
l'air



La propagation
d'espèces
exotiques
envahissantes

Le secteur immobilier joue un rôle crucial dans la réalisation de ces objectifs. Les bâtiments et les infrastructures ont un impact significatif sur la biodiversité, notamment à travers l'utilisation des terres, la consommation de ressources naturelles et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Dans ce contexte, la stratégie nationale pour la biodiversité dans le secteur immobilier s'inscrit dans la Stratégie nationale pour la biodiversité 2030 (SNB), couvrant la période de 2022 à 2030, et repose sur trois principes fondateurs :

- La **sobriété dans l'usage des ressources naturelles** : minimiser l'utilisation des ressources pour préserver la biodiversité. Cela inclut l'optimisation de l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux durables et la réduction de l'empreinte écologique des constructions.
- La **cohérence des actions** : aligner les politiques publiques et les partenariats avec le secteur privé, et coordonner les interventions à différents niveaux (local, national, international). Les acteurs du secteur immobilier doivent collaborer avec les autorités locales, les organisations environnementales et les communautés pour intégrer des pratiques durables dans la conception, la construction et la gestion des bâtiments.
- L'**opérationnalité** : mettre en œuvre des actions concrètes pour entraîner les changements nécessaires à la transition écologique. Cela inclut la rénovation des bâtiments existants pour améliorer leur performance énergétique, la conception de nouveaux bâtiments respectueux de la biodiversité, et la promotion de comportements écoresponsables parmi les occupants.

En tant qu'investisseur dans l'immobilier, 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 intégrées 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 permet 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 contribue 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...).

Le critère "État de la biodiversité" sur BIODI-Bat évalue la qualité écologique d'un site immobilier en plusieurs étapes :

1. Inventaire des Espèces et des Habitats : Recensement des espèces végétales et animales, et classification des habitats présents sur le site.
2. Évaluation de la Diversité des Espèces : Mesure du nombre d'espèces (richesse spécifique) et de leur importance écologique.
3. Analyse de la Connectivité Écologique : Évaluation de la capacité des espèces à se déplacer entre différents habitats via des corridors écologiques et la fragmentation des habitats.
4. Évaluation de la Structure des Habitats : Analyse de la diversité et de la complexité des strates végétales dans les habitats.
5. Analyse de la Qualité des Habitats : Mesure de la naturalité, de la présence d'espèces indicatrices, et de l'absence de polluants et d'espèces invasives.
6. Calcul de l'Indice de Biodiversité (IB) : Combinaison des données pour obtenir un indice global de biodiversité avant et après le développement du projet.
7. Comparaison Avant et Après Développement : Évaluation de l'impact du projet sur la biodiversité et adaptation des mesures de gestion.
8. Recommandations et Suivi : Propositions pour améliorer la gestion des habitats, favoriser la biodiversité urbaine, et suivre l'évolution de la biodiversité.

Ces étapes permettent de mesurer et d'améliorer l'impact des projets immobiliers sur la biodiversité de manière rigoureuse et durable.

En 2025, 91 % des actifs (en valeur) ont fait l'objet d'une analyse via l'outil BIODI-Bat, dont 78 % des actifs (en valeur) relevant du sous-périmètre d'analyse de la SCPI Affinités Pierre. Il en ressort que la majorité des actifs sont peu situés dans des zones de conservation, où l'urgence est de protéger des zones de biodiversité potentiellement

menacées. Ils se trouvent davantage dans des zones d'amélioration ou de reconquête, où l'enjeu est de recréer, ou de renforcer, des espaces favorables au vivant.

Pour le portefeuille global :

Etude BIODI-Bat	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	91%	102
Conservation	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	2%	1
Moyen	3%	8
Faible	95%	93
Amélioration	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	26%	25
Moyen	29%	31
Faible	43%	40
Reconquête	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	70%	70
Moyen	23%	18
Faible	4%	8

Pour le sous-périmètre d'Affinités Pierre :

Etude BIODI-Bat	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	78%	32
Conservation	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	0%	0
Moyen	1%	2
Faible	99%	30
Amélioration	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	20%	8
Moyen	25%	9
Faible	55%	15
Reconquête	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Fort	80%	24
Moyen	18%	6
Faible	1%	2

À l'échelle de la société de gestion, sur le périmètre analysé, le résultat moyen (en valeur) de l'indicateur BIODI-Bat « Etat de la biodiversité » est de 43% sur l'exercice 2025 avec un taux de couverture de 87%.

Sur le sous-périmètre des actifs de la SCPI Affinités Pierre analysés sous l'outil de l'OID, le résultat est également de 42% avec un taux de couverture de 73%.

Le score global reflète la capacité d'un site à soutenir la biodiversité. Un score élevé indique une forte capacité à accueillir et à maintenir diverses espèces. Des axes d'amélioration sont identifiés et seront développés sur les sites qui le permettent d'ici 2030 :

- Augmentation de la quantité et la qualité des espaces verts disponibles,
- Amélioration des pratiques de gestion favorisant la biodiversité, comme l'absence de pesticides,
- Déploiement d'infrastructures favorisant la biodiversité, comme les toitures végétalisées et les murs végétaux.

Par ailleurs, Groupama Gan REIM dispose d'un tableau de bord biodiversité, dont les données proviennent à la fois de BIODI-Bat et des audits biodiversité effectués par les écologues. Il est réalisé sous forme d'une grille de scoring permettant de visualiser sur chaque actif les actions biodiversité mises en place ou à entreprendre, tout en intégrant une priorisation des actifs et une visualisation de l'évolution potentielle des performances globales.

Le scoring intégré au tableau bord permet d'associer à un actif, une note globale de sa performance d'accueil vis-à-vis de la biodiversité. Ce scoring est pondéré par diverses autres données comme la localisation du site ou son potentiel propre. En 2025, ce scoring a été intégré pour 2 actifs au tableau de bord, avant un déploiement à plus grande échelle sur les années à venir.

Le tableau de bord offre une cartographie :

- Des actifs à haut potentiel dans un contexte favorable,
- Des actions dans un contexte peu favorable afin de positionner l'actif en tant que moteur de la stratégie biodiversité sur son territoire.

Le scoring prend en compte la gestion écologique d'un actif, l'usage des espaces extérieurs et la potentielle implication des locataires, le cas échéant.

Il permet également d'identifier les performances des actifs prioritaires sur lesquels il pourrait être déclenché une analyse plus poussée, résumant les forces, opportunités, menaces et faiblesses d'un pool d'actifs issu de campagnes d'audit.

Plan d'amélioration continue :

- Poursuivre la mesure et l'analyse des pressions et des dépendances du portefeuille sur la biodiversité.
- Exploiter de manière accrue les données issues de BIODI-Bat.
- Analyser le potentiel de biodiversité suivant une grille Biodiversité développée par Groupama Immobilier
- En 2026 12 audits flash biodiversité seront réalisés avec élaboration d'un scoring biodiversité.

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 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. Cette certification a été renouvelée en avril 2025.

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 ISO 14001. 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).

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 sur les FIA gérés, 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 cœur 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 risque 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), pour éviter une perte de valeur des actifs les plus exposés,
- 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 et/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

- À 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 fixée au niveau national.

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
ENVIRONNEMENT			
Risque Physique	Vague de chaleur Feux de forêts	Dérèglement climatique / Hausse des températures	Exogène Chronique et aigu
	Sécheresse Précipitations (pluie, grêle, neige, glace) Inondations (fluviales, pluviales...) Elévation du niveau de la mer	Dérèglement climatique / Modification de la pluviométrie	Exogène Chronique et aigu
	Glissement de terrains, affaissements Dégradation des sols Séismes	Dérèglement climatique / Constitution de sols	Exogène Chronique et aigu
	Tempêtes, tornades	Dérèglement climatique / Configuration des vents	Exogène aigu
	Perte de biodiversité	Pollution des sols induite par l'usage passé du foncier Artificialisation des sols Déclin de la pollinisation => pertes de récoltes	Exogène et endogène Chronique
Risque de transition	Législatif	Renforcement des exigences réglementaires Nouvelles normes de construction (surcôt éventuel des dépenses travaux) Exposition aux litiges Perte de valeur et/ou désintérêt des locataires	Exogène Chronique et aigu
	Technologique	Insuffisance des solutions de réduction des émissions carbone (énergies renouvelables, système chauffage et climatisation etc.) Substitution de matériaux existants avec des produits à faibles émissions => augmentation du prix de ces nouvelles solutions techniques	Exogène Chronique

Typologie de risque	Libellé	Facteurs de risques associés	Caractéristique du risque
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)	Endogène / Exogène Chronique
	Marché	Dépréciation de la valeur des actifs si intégration de performances extra-financières insuffisantes dans l'évaluation Conditions de financement désavantageuses sur actifs non performants Changement du comportement des investisseurs => investissements corrélés à la performance extra-financière des fonds et actifs	Exogène Chronique
Social			
Risque de responsabilité	Réputationnel	Absence de prise de responsabilité des entités sur les enjeux environnementaux, et notamment les émissions carbone liés à son activité Changement du comportement des investisseurs, feedback négatif	Endogène Chronique
Risque social	Pollution sonore	Proximité des actifs à des infrastructures de transports tel qu'un aéroport ou une autoroute Proximité à des lieux de vie sociale drainant un flux important de personnes (salle de concerts, bars, boîte de nuit etc.)	Exogène Chronique
	Santé des usagers des immeubles	Présence de substances dangereuses (amiante, plomb etc.) dégradées ou non Qualité de l'air intérieur Site industriels présentant des risques d'accidents majeurs	Endogène / Exogène Chronique et aigu
	Sécurité de l'immeuble	Insécurité du quartier	Exogène Chronique et aigu
Gouvernance			
Risque de gouvernance	Cybersécurité	Malveillance des prestataires utilisant des données privées Piratage des infrastructures de la SGP ou de ses prestataires	Exogène Aigu
	Direction générale	Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers	Endogène Chronique

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

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

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

Dans le cadre de son analyse des risques climatiques physiques, Groupama Gan REIM s'est focalisé sur une projection à **2050** du scénario de réchauffement climatique du **GIEC RCP 8.5** pour les risques de vagues de chaleur et les inondations. Ce scénario prévoit un réchauffement global de plus de **4°C d'ici 2100** et est qualifié de "**business as usual**", reflétant une trajectoire où aucune mesure significative d'atténuation n'est mise en œuvre.

Le choix de ce scénario illustre la volonté de Groupama Gan REIM d'adopter une approche prudente dans l'identification des actifs à risque. L'horizon temporel retenu, 2050, permet d'anticiper les impacts négatifs du changement climatique tout en restant cohérent avec l'activité et la stratégie de gestion de Groupama Gan REIM.

Ainsi, à l'horizon 2050, en s'appuyant sur les projections du scénario RCP 8.5, Groupama Gan REIM a identifié un ensemble d'actifs à **risque avéré**. Cette catégorie regroupe tous les **actifs qui, selon l'analyse de Bat-ADAPT, présentent une exposition climatique élevée ou très élevée pour les deux aléas évalués**.

Le choix de ce seuil permet d'identifier les actifs les plus exposés, conformément à la méthodologie de calcul de Bat-ADAPT. Cette méthodologie, clairement explicitée dans le référentiel scientifique et technique de l'outil, repose sur une analyse de l'occurrence et de l'intensité des aléas climatiques susceptibles de se produire sur l'échelle de temps sélectionnée, en fonction du scénario de réchauffement climatique retenu. Ainsi, un niveau de risque élevé ou très élevé correspond aux aléas climatiques les plus fréquents et les plus violents dans le cadre de l'analyse menée.

Ci-après les résultats de cette analyse, pour le périmètre global et le sous-périmètre de la SCPI Affinités Pierre.

Périmètre global (zone France) :

Etude de risque	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	91%	102
Exposition au risque de Chaleur	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Très élevée	61%	68
Elevée	11%	12
Moyenne ou faible	28%	22
Exposition au risque d'inondations	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Très élevée	30%	31
Elevée	0%	1
Moyenne ou faible	70%	70
Actif à risque	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	75%	83

Sous-Périmètre SCPI Affinités Pierre (zone France) :

Etude de risque	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	79%	32
Exposition au risque de Chaleur	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Très élevée	66%	19
Elevée	7%	8
Moyenne ou faible	27%	5
Exposition au risque d'inondations	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
Très élevée	15%	14
Elevée	0%	0
Moyenne ou faible	84%	18
Actif à risque	Résultat en %	Résultat en nombres d'actifs
	94%	29

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, on peut noter que les risques de la SGP sont modérés d'une manière générale, compte-tenu d'une **politique d'acquisition exigeante** du point de vue ESG et de la mise en œuvre 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 notamment 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 majoritairement 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. 42 % des actifs de bureaux en valeur d'expertise répondent aux exigences de la réglementation thermique RT 2012.

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, 36% des actifs de bureaux en valeur d'expertise intègrent une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ou une Gestion Technique Centralisée (GTC), très utile à l'optimisation des besoins en énergie (cf. § B.2).

La prise en compte des enjeux de durabilité dans l'actif forestier

Les actifs forestiers sont très exposés aux risques physiques, tels que le risque tempête, le risque incendie et le risque phytosanitaire.

Le changement climatique renforce ces risques : événements climatiques extrêmes (dont les tempêtes) plus fréquents et plus violents ; sécheresse aggravant le risque d'incendie, notamment dans des régions qui n'étaient pas concernées et qui sont donc peu préparées ; prolifération de parasites, insectes et champignons lors des saisons exceptionnellement chaudes et sèches. Le changement climatique entraîne aussi une modification de la répartition des espèces végétales : certaines essences ne sont ainsi plus adaptées à leur environnement.

Dans le cadre de la gestion de la forêt détenue par le Groupement Forestier Fordev, des solutions sont déployées afin de prévenir ces risques ou d'en limiter les impacts :

- **Prévention de l'impact des tempêtes :**
 - o Raccourcissement du cycle de récolte des arbres afin de réduire l'exposition au risque (diminution du stock de bois concerné)
 - o Adaptation des essences (exemple : pin maritime aux racines mieux ancrées)
- **Prévention du risque d'incendie :** en s'appuyant sur des associations comme la Défense de la Forêt française Contre les Incendies (DFCI) :
 - o Entretien des routes et des accotements (débroussaillage, mise à la terre), afin de créer des barrières naturelles à la propagation des incendies et d'éviter les départs de feu dus aux mégots
 - o Entretien et création de fossés
 - o Création et entretien de forage, entretien de réserves d'eau
 - o Organisation de la surveillance
- **Prévention du risque phytosanitaire :** adaptation des essences lors du reboisement

La limitation de l'exposition aux risques de durabilité dans le portefeuille financier

Dans le cadre de la gestion de la poche financière de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1, les risques de durabilité, composés de la liste des Grands Risques ESG établie par Groupama Asset Management et de sa politique énergies fossiles, sont pris en compte dans les décisions de gestion des actifs financiers de la manière suivante :

- Liste des Grands Risques ESG : elle est composée des sociétés pour lesquelles les risques ESG pourraient remettre en cause leur viabilité économique et financière ou pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de l'entreprise, de la marque et donc engendrer une perte de valeur boursière importante ou une dégradation significative des agences de notation. Cette liste, revue tous les 6 mois par Groupama Asset Management, classe les entreprises selon deux critères :
 - o **Niveau élevé de controverses** d'après le fournisseur de données MSCI et validé par l'analyse interne de Groupama Asset Management ;
 - o **Gouvernance considérée comme défaillante** par les analystes de Groupama Asset Management.

Le réinvestissement ou l'investissement dans les sociétés de la liste des Grands Risques ESG est interdit, l'objectif étant de désengager le portefeuille dès que possible.

- Politique énergies fossiles : l'objectif de cette politique est de diminuer l'exposition de la poche obligataire aux risques climatiques, que ce soit aux risques physiques ou aux risques de transition. Afin de limiter ces risques, une liste d'exclusion de valeurs est définie, selon les critères détaillés dans la politique générale de Groupama AM, disponible sur le site internet www.groupama-am.com (cf. § E.2). Ces valeurs sont exclues.
- Politique d'exclusion des armes controversées : elle concerne les entreprises impliquées dans la production, la commercialisation ou la distribution d'armes controversées (bombes à sous munition, mines anti-personnel, armes à l'uranium

appauvri, armes chimiques, armes biologiques, armes incendiaires ou utilisant du phosphore blanc, armes nucléaires). Ces valeurs ne peuvent être investies.

L'analyse de l'exposition du portefeuille financier global (actions et obligations d'entreprises) aux risques de durabilité a été effectuée pour la troisième fois en 2025.

	2025	
	%	Taux de couverture (%)
Score de risque physique (%)	-0,8	92,0%
Score de risque de transition (%)	-13,0	91,3%

Présentation de la méthodologie MSCI Climate VaR :

- La méthodologie MSCI Climate VaR traduit les scénarios climatiques NGFS en impacts financiers potentiels, selon une logique de valorisation prospective : les coûts/bénéfices climatiques futurs sont estimés, actualisés, puis rapportés à la valeur actuelle de l'entreprise, puis déclinés au niveau des Actions et des Taux. Elle distingue la VaR climatique de transition, qui couvre les risques de transition et les opportunités technologiques, et la VaR climatique physique, centrée sur les impacts potentiels des aléas climatiques physiques. La VaR climatique de transition vise à quantifier les impacts financiers potentiels liés à la transition vers une économie bas carbone. Elle intègre notamment les effets du prix du carbone, des contraintes de réduction des émissions, de l'évolution du coût de l'énergie, des transformations industrielles, des mutations technologiques et des effets de chaîne de valeur.
- Les opportunités technologiques mesurent les bénéfices potentiels liés au positionnement d'une entreprise sur les marchés de la transition, notamment au travers des revenus verts, des brevets bas-carbone et des technologies de décarbonation. Elles peuvent atténuer une partie des coûts de transition.

La VaR climatique physique vise à apprécier les impacts financiers potentiels des aléas climatiques sur les entreprises. Elle s'appuie notamment sur la localisation des actifs, leur exposition aux aléas climatiques, leur vulnérabilité ainsi que les dommages ou interruptions d'activité susceptibles d'en résulter.

Ces indicateurs sont calibrés sur une échelle allant de -100 à 100.

La valeur minimale -100% correspond à une perte totale de la valeur de l'actif (scénario catastrophe).

La valeur maximale +100% correspond à un gain maximal, c'est-à-dire une réduction totale du risque ou une opportunité exceptionnelle (par exemple, si le changement climatique entraîne une baisse des coûts ou une augmentation de la valeur de l'actif).

Il est nécessaire de noter que cette méthodologie n'est pas comparable à celle appliquée les années précédentes, tout comme l'échelle de notation. Par conséquent, pour cette première année de reporting utilisant cette méthodologie, il n'est pas possible de comparer les résultats présentés à ceux des exercices précédents.

Le plan d'amélioration continue

L'exposition et la vulnérabilité des actifs immobiliers aux risques climatiques significatifs identifiés sont analysées en amont de leur acquisition et régulièrement ensuite, grâce à l'outil Bat-ADAPT de la plateforme de résilience de l'OID, R4RE (Resilience for Real Estate). Les travaux de contrôle de la qualité des données des actifs immobiliers dans Bat-ADAPT restent à finaliser. La coopération avec des cabinets externes pourra permettre de saisir les opportunités et d'identifier les actions permettant de réduire les risques liés aux enjeux carbone sur la durée de vie des bâtiments.

Concernant la **performance environnementale des actifs**, l'objectif est de renforcer l'utilisation d'un outil de suivi des consommations d'énergie pour suivre les actions de décarbonation en lien avec l'objectif fixé à l'horizon 2030 (CRREM). À ce titre, en 2025, les émissions carbone sur les scopes 1, 2.

Corrélativement, des plans d'actions d'amélioration de la performance énergétique et réduction des émissions carbone seront déployés, passant notamment par l'augmentation du taux de couverture de la collecte des données énergétiques réelles et la fiabilisation des informations techniques sur les types et classes des GTB (gestion technique des bâtiments).

L'impact des investissements sur la biodiversité est actuellement analysé grâce à l'outil BIODI-Bat de la même plateforme de résilience de l'OID, R4RE. L'objectif est de poursuivre la mesure et l'analyse des pressions et des dépendances du portefeuille sur la biodiversité, en exploitant de manière accrue les données issues de BIODI-Bat et en lançant une étude écologue sur les sites présentant un potentiel biodiversité ; à cet égard 12 actifs ont déjà été identifiés afin d'y déployer un audit flash biodiversité.

La **grille ISR** mise en place dans le cadre de la labellisation ISR de l'OPCI Groupama Gan Pierre 1 et de la SCPI Attrait Pierre en 2024, est commune à tous les actifs, quelle que soit leur typologie. Elle intègre divers indicateurs de performance par critère ESG, pondéré en fonction de leur importance estimée par la SGP. L'objectif est d'affiner les critères pertinents de cette grille en fonction du type d'actif considéré (bureaux, commerces, logistique...) pour une application à partir de 2026 et de l'étendre ensuite aux actifs d'autres FIA.

Le comité ISR, qui est devenu **comité ESG** à partir de 2025, intègre, en complément de la validation de la documentation ISR et du suivi de la conformité au label ISR, le suivi des actions du plan d'amélioration continue issu du présent rapport et des actions participants à la maîtrise des risques, l'appréciation de l'exposition aux risques de l'ensemble des actifs, etc...

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 œuvre 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 société de gestion considère que les définitions actuellement en vigueur pour les principales incidences négatives (PAI) prévues par le règlement SFDR dans le secteur immobilier, et notamment le PAI 18, ne permettent pas, à ce stade, de garantir un reporting suffisamment fiable et robuste.

Le PAI 18, relatif à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, repose principalement sur la classification des actifs au regard de leur diagnostic de performance énergétique (DPE). Or, en France, pays dans lequel la société de gestion est quasi exclusivement investie, la méthodologie du DPE fait actuellement l'objet d'évolutions susceptibles d'avoir un impact significatif sur la classification énergétique des actifs.

Afin d'éviter que des variations méthodologiques ne viennent altérer la comparabilité et la pertinence du reporting SFDR, la société de gestion a décidé de maintenir sa position consistant à ne pas reporter cet indicateur au titre de l'exercice en cours.

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

I. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

À ce stade, Groupama Gan REIM propose deux produits classés article 8 ou 9 au sens du Règlement SFDR :

- OPCI Groupama Gan Pierre 1, classé article 8 au sens du règlement SFDR,
- SCPI Attrait Pierre, créée en 2024 et classée article 8 au sens du règlement SFDR.

Les Autres 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 et de la SCPI Attrait Pierre a permis d'aboutir, respectivement en mars 2024 et en mai 2024 à l'obtention du label ISR délivré par l'organisme de contrôle de l'AFNOR, pour une durée de 3 ans, sous condition de respect annuel du référentiel du Label ISR appliqué aux valeurs immobilières.



15 rue André Allar - Marseille