

GREENMAN ARTH – INFORMATION ESG INVESTISSEURS AU 31/12/2024
DECRET D'APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT
ET DECLARATION 2024 SUR LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES
EN MATIERE DE DURABILITE

En qualité de Société de gestion de portefeuilles agréée par l'AMF le 26/08/2021 sous le numéro GP-21000026, GREENMAN ARTH doit satisfaire à des obligations de transparence et de publication quant à son approche environnementale et sociale.

I. Démarche générale de la Société de Gestion sur la prise en compte des critères extra-financiers

GREENMAN ARTH est une société de gestion française appartenant au groupe Irlandais GREENMAN. Gérante de SCPI, elle est spécialisée dans l'acquisition d'actifs immobiliers loués à des chaînes de supermarchés ou hypermarchés, nationales et internationales et des chaînes de distribution alimentaire situées en ville, dans des centres urbains ou suburbains. La Société de gestion a obtenu le visa de sa première SCPI, GMA Essentialis, le 21/12/2021.

La Société de Gestion a fermement acquis la conviction que la prise en compte des éléments ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) contribuait à la gestion complète et intégrée de l'ensemble des risques liés à un investissement.

En faisant évoluer le fonds en article 9 au sens du règlement SFDR, avec une stratégie Best-in-Progress en octobre 2024, GREENMAN ARTH a pour objectif d'investissement durable l'atténuation du changement climatique.

Afin d'assister les locataires de la SCPI à atteindre leurs objectifs, lesquels sont similaires et alignés sur la stratégie d'investissement long terme (buy and hold) de la Société de Gestion, cette dernière envisage de réduire au niveau de chaque immeuble les émissions de gaz à effets de serre (scope I et scope II) (« GES ») tels que définis par le Protocole des GES afin d'atteindre l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. L'objectif de la SCPI est que les émissions du portefeuille de la SCPI soient conformes au Pacte Vert pour l'Europe et à l'engagement pris par l'UE dans le cadre de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique à 1,5 % des niveaux préindustriels d'ici 2050.

La stratégie d'investissement extra-financière est détaillée dans la note d'Information de GMA Essentialis : [Note d'information GMA ESSENTIALIS](#) ainsi que dans l'annexe SFDR.

Le Groupe GREENMAN met en œuvre une stratégie globale, soulignant ainsi son engagement envers une approche d'investissement durable et responsable.

II. Démarche du Groupe GREENMAN sur la prise en compte des critères extra-financiers

Toutes les personnes du groupe GREENMAN sont intégrés dans une démarche d'investissement responsable. Le Groupe GREENMAN a investi et travaille au développement d'un outil de pilotage et de

suivi de la performance énergétique des actifs.

GREENMAN INVESTMENTS

GREENMAN INVESTMENTS est une Société de gestion irlandaise, appartenant au même titre que GREENMAN ARTH au groupe GREENMAN.

Forte de son milliard d'encours sous gestion, notamment au sein de son fonds phare : GREENMAN OPEN (GMO) classifié « article 9 » depuis 2023 au regard de SFDR, GREENMAN INVESTMENTS considère qu'atteindre l'objectif de durabilité environnementale dans le développement urbain est une question urgente, tant aujourd'hui qu'à l'avenir. L'équipe de gestion souhaite œuvrer en faveur d'objectifs durables. Elle considère également que le cadre environnemental, social et de gouvernance (ESG) du fonds est un facteur important et contraignant de création de valeur à long terme non seulement pour les investisseurs, mais aussi pour la société. La stratégie ESG de GMO vise à répondre à cet objectif.

Les facteurs ESG font partie intégrante du processus d'investissement et de développement de GMO, avec pour volonté d'augmenter la valeur du portefeuille d'actifs, de réduire l'exposition au risque et de jouer un rôle important dans la préparation des actifs pour l'avenir.

Pour suivre le cadre ESG de GMO et atteindre les objectifs que la Société de gestion s'est fixé, la Société de Gestion irlandaise au travers du processus de gestion, suit les indicateurs suivants (liste-non limitative) :

- Implémentations de technologies pour créer des immeubles intelligents,
- Optimisation des matériaux utilisés dans les centres commerciaux,
- Retraitement ou réutilisation des déchets,
- Réduction de la consommation d'énergie (installation de supers chargeurs électriques et de panneaux photovoltaïques par l'intermédiaire de GREENMAN ENERGY),
- Engagement communautaire,
- Fonctionnement de la communauté locale (actions de sensibilisation des enfants en matière d'alimentation, actions de charité...),
- Et en projet à court/moyen terme : Développement de la production locale et durable (installation de fermes verticales via « POTAGER FARM », autre filiale du Groupe).

GREENMAN ARTH

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable de la SCPI, la Société de Gestion souhaite réaliser des investissements qui contribuent à l'atténuation du changement climatique en particulier dans les activités économiques :

- qui génèrent, transmettent, stockent, distribuent et utilisent des énergies renouvelables pour les biens immobiliers ;
- qui améliorent l'efficacité énergétique du portefeuille ;
- qui augmentent le nombre de bornes de recharges et d'installation permettant de recharger des véhicules électriques au sein des biens immobiliers, ce qui accroît la mobilité neutre sur le plan climatique;
- qui permettent la régénération de l'énergie et la récupération et réutilisation des pertes de chaleurs permettant, en tout ou partie, la décarbonation des systèmes énergétiques des biens immobiliers ;
- qui permettent les activités listées ci-dessus, y compris le financement du déploiement d'initiatives marketing, de plans d'actions d'impact, de sensibilisation de mesures de soutiens

GREENMAN ARTH – Société par Actions Simplifiées au capital de 128 322 €

Siège social : 1, rue de la paix – 75002 PARIS | SIRET : 887 518 173 00026 RCS Paris

N° TVA intracommunautaire : FR76 887 518 173 | N° agrément AMF : GP-21000026 du 26/08/2021

pour chaque bien immobilier, directement ou en coordination avec le(s) locataire(s) des biens immobiliers.

La Société de Gestion a fixé l'objectif de réduire les émissions nettes de carbone de la SCPI à zéro d'ici 2050 (« Trajectoire Zéro Emission Nette »). La Société de Gestion a établi une Trajectoire Zéro Emission Nette pour chaque actif immobilier du portefeuille de la SCPI. Pour atteindre cet objectif, la SCPI mettra en place l'une des actions suivantes :

L'objectif d'investissement durable de la SCPI comprend une réduction des émissions carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris conformément à l'article 9(3) du Règlement SFDR. A ce titre, la Société de Gestion relève qu'il n'existe actuellement aucun indice de référence approprié de l'UE sur la transition climatique ou aligné sur l'Accord de Paris qui puisse être utilisé comme indice de référence par la SCPI.

	Catégorie	Description
1	Réduction de la consommation électrique	Réduction de la consommation électrique de chaque bien immobilier par la mise en place d'un certain nombre de mesures d'économie d'énergie.
2	Réduction des émissions de gaz	Remplacement de tous systèmes d'alimentation au gaz par des systèmes alimentés par des énergies renouvelables.
3	Efficacité des immeubles	Augmenter l'efficacité énergétique de chaque bien immobilier à des niveaux similaires ou supérieures aux critères établis dans le cadre du label DGNB.
4	Récupération de la perte de chaleur	Remplacement et mise en conformité des immeubles afin de réduire les pertes de chaleur.
5	Production d'énergie renouvelable	Installation et exploitation de panneaux photovoltaïques et autres systèmes de production d'énergie renouvelable selon les possibilités offertes par chaque immeuble.
6	Systèmes de recharge de véhicules électriques	Installation et exploitation de stations de recharge de véhicules électroniques selon les possibilités offertes par chaque immeuble.

Les principaux indicateurs de durabilité utilisés par la SCPI pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable seront les suivants :

Indicateur n°	Désignation de l'indicateur	Description
1	Emissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co2/m2 de surface louée/année)	La somme de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien, divisée par la surface totale louée de ce bien.
2	Emissions de carbone nettes du portefeuille (Kg de Co2/m2 de surface louée/année)	La somme du 1 ci-dessus pour tous les immeubles du portefeuille.
3	Emissions de carbone nettes du portefeuille (Kg de Co2/m2 de surface louée/année)	La somme totale de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien.

4	Intensité des GES des immeubles et investissements	Les émissions absolues de GES divisées par l'actif brut réévalué du portefeuille total de la SCPI (y compris les investissements non immobiliers).
5	Evaluation du portefeuille au regard des critères du Label DGNB	Le nombre de biens du portefeuille qui sont conformes à l'accréditation platine ou argent du Conseil allemand de la durabilité des immeubles (« DGNB ») ou à d'autres systèmes similaires d'accréditation des bâtiments exprimés en % de la surface totale louée.
7	Autre(s) indicateur(s) pertinent(s)	Recours à tout indicateur jugé pertinent par la Société de gestion.

La Société de Gestion s'interdit de réaliser des investissements qui nuisent de manière significative à l'objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social en prenant en compte les principaux impacts négatifs dans le respect de sa Politique de Durabilité, comme indiqué ci-dessous.

La Société de Gestion applique une Politique de Durabilité qui garantit que les impacts négatifs énoncés dans le tableau ci-après sont identifiés avant la réalisation de l'investissement et surveillés tout au long de la période d'investissement, et que des plans d'amélioration sont le cas échéant établis et mis en œuvre. Les indicateurs pris en compte par la Société de Gestion pour le compte de la SCPI sont notamment les suivants :

Indicateurs d'incidence négative Tableau 1 Annexe 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
1	Emissions de GES	Pour chaque bien immobilier détenu par la SCPI selon la formule indiquée où la « valeur d'entreprise de la société bénéficiaire » est remplacée par la valeur de marché du bien immobilier en utilisant des données collectées directement à partir de chaque contrat de performance énergétique.	Au moins annuellement
2	Empreinte carbone	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
3	Intensité de GES	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
4	Exposition à des entreprises actives dans le secteur des énergies fossiles	La proportion de la valeur de marché d'un bien immobilier donné (ou d'une partie de ce bien) qui est occupée par une entreprise active dans le secteur des énergies fossiles, divisée par la valeur de marché totale du portefeuille de la SCPI.	Cf. ci-dessus.
5	Part de la consommation et production d'énergie non renouvelable	Calcul des émissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co2/m2 de surface louée/année)	Cf. ci-dessus.
6	Intensité de l'énergie consommée	Pour chaque bien immobilier détenu par la SCPI, utilisation des données collectées directement auprès des fournisseurs d'énergie.	Cf. ci-dessus.
10	Violations des principes	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du portefeuille employant plus de 500 personnes en	Cf. ci-dessus.

	directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme	Allemagne et en France si, au cours de l'année civile précédente, qu'il n'a pas violé l'un des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	
11	Absence de processus et de mécanismes de conformité	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France qu'il dispose de politiques robustes concernant les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
12	Disparités de rémunération entre les hommes et les femmes	La SCPI n'a pas d'employés. La Société de Gestion publiera l'écart de rémunération entre hommes et femmes parmi ses employés, les employés de toute société sœur fournissant des services à tout bien immobilier détenu par la SCPI.	Cf. ci-dessus.
13	Diversité du conseil d'administration	La Société de Gestion publie la proportion d'hommes et de femmes au sein de son conseil d'administration et des conseils d'administration de toute société sœur fournissant des services à un bien immobilier appartenant à la SCPI.	Cf. ci-dessus.
C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers			
17	Energies fossiles	Cf. 4 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
18	Efficacité énergétique	Cf. 1 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
Indicateurs d'incidence négative Tableau 2 Annexe 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers			
18	Emissions de GES	Cf. 1 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.
19	Intensité de la consommation d'énergie	Cf. 6 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 3 Annexe 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
5	Absence de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés	Proportion des investissements dans les sociétés ne possédant pas de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés.	Annuellement

6	Protection insuffisante des lanceurs d'alertes	Proportion des investissements dans des sociétés ne possédant pas de politiques relatives à la protection des lanceurs d'alertes.	Annuellement
15	Insuffisances des politiques de lutte contre la corruption	Proportion des investissements dans des sociétés dont les politiques relatives à la lutte contre la corruption ne sont pas conformes à la Convention des Nations unies contre la corruption.	Annuellement

La Société de Gestion a mis en place une politique qui régit les activités de la SCPI en matière d'investissement durable (la « Politique de Durabilité »).

III. Démarche d'amélioration et mesures correctives :

À moyen terme, les actions suivantes sont déployées :

GREENMAN ARTH, dans une logique de responsabilité environnementale et de conformité aux obligations issues du règlement SFDR et de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, a engagé un plan d'actions structuré pour intégrer les enjeux ESG dans la gestion de ses actifs à dominante commerciale.

À moyen terme, les mesures suivantes sont en cours de déploiement :

- Adoption et formalisation d'une politique ESG spécifique au secteur du commerce de détail, intégrant des objectifs d'amélioration de la performance énergétique, de résilience environnementale, et de gestion responsable des actifs.
 - Identification des principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité, avec la mise en place d'indicateurs de suivi dédiés, notamment :
 - Intensité carbone des actifs (kgCO₂/m²/an)
 - Consommation énergétique et recours aux énergies renouvelables
 - Gestion de l'eau et des déchets
 - Accès aux commerces pour les publics vulnérables
- Mise en place d'un système de collecte et d'analyse des données ESG en lien avec les exploitants de supermarchés (propriétaires des équipements techniques), en vue d'améliorer la transparence et d'optimiser les consommations.
- Renforcement du suivi des risques de durabilité, avec une intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la cartographie des risques et les due diligences préalables à tout investissement.

Les actions envisagées à plus long terme

En cohérence avec les objectifs climatiques européens et les attentes croissantes des investisseurs, GREENMAN ARTH prévoit de renforcer sa démarche ESG à long terme par les mesures suivantes :

- Audit progressif de la performance énergétique et environnementale des actifs commerciaux, notamment en lien avec les preneurs à bail (grandes enseignes de distribution), pour identifier les marges de progrès :
 - Optimisation des systèmes de réfrigération et d'éclairage
 - Potentiel d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture ou parking
- Objectifs de réduction des émissions de GES : définir une trajectoire volontaire compatible avec les Accords de Paris, bien que le parc ne soit pas soumis au décret tertiaire.

GREENMAN ARTH – Société par Actions Simplifiées au capital de 128 322 €

Siège social : 1, rue de la paix – 75002 PARIS | SIRET : 887 518 173 00026 RCS Paris

N° TVA intracommunautaire : FR76 887 518 173 | N° agrément AMF : GP-21000026 du 26/08/2021

- Promotion de "baux verts" ou clauses environnementales spécifiques dans les contrats de location, favorisant une coopération avec les enseignes pour la collecte des données, la maîtrise énergétique, et la mise en œuvre d'actions communes (réduction des émissions, recyclage, gestion responsable des déchets, etc.).
- Poursuite de l'intégration des facteurs RSE au niveau du groupe, avec notamment :
 - L'harmonisation des politiques ESG entre filiales et véhicules gérés
 - La mutualisation des bonnes pratiques (ex. : reporting, achats responsables)
 - La participation à des initiatives collectives du secteur immobilier ou de la grande distribution.

IV. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du règlement Disclosure (« SFDR ») :

Pour rappel, la Société de Gestion GREENMAN ARTH gère à date un seul fonds, la SCPI GMA Essentialis, article 9 SFDR depuis octobre 2024 (valeur estimée du portefeuille au 31/12/2024 : 58, 61 millions d'euros).