

POLITIQUE DE TRANSPARENCE



RE PUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

Réponse à l'article 10 SFDR

Groupama Gan REIM – SCPI Attraits Pierre

RÉSUMÉ

1. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE	Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas défini d'objectif d'investissement durable.
2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	<p>LA SCPI Attraits Pierre est labélisé ISR. A ce titre, elle intègre des critères ESG en phase d'investissement comme de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Phase d'investissement</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Politique d'investissement orientée vers des actifs performants du point de vue environnemental et social o Due diligence ESG - <u>Période de détention</u> : <ul style="list-style-type: none"> o Analyse de chaque actif au moyen de la grille ISR dans l'année suivant son acquisition o Elaboration et mise en œuvre d'un plan d'amélioration dans le cas où l'actif n'atteindrait pas la note minimale de 40/100 <p>Politique d'engagement auprès des locataires, prestataires et property managers</p>
3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DU FONDS	<p>Le fonds Attraits Pierre entend promouvoir trois types de caractéristiques sociales et environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuer à la transition écologique, d'une part, en atténuant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte de biodiversité et, d'autre part, améliorer leur résilience - Prendre en compte les attentes sociétales en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport partagés, aux mobilités douces et à des services de qualité - Associer les parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers
4. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN SUIVI ESG	L'ensemble des participations fait l'objet d'un suivi ESG à travers la grille ISR du fonds.
5. CONTROLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES	<p>Le dispositif de contrôle interne se compose de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors d'acquisitions, un auditeur technique externe intervient, sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'audit initial. En fonction des résultats de l'audit, le Comité d'investissement décide ou non d'investir. • L'équipe Conformité / Contrôle interne s'assure annuellement par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée • Le Comité des Risques, composé entre autres de la RCCI et de la fonction gestion des risques, se réunit à minima deux fois par an et contrôle entre autres les risques extra-financiers
6. MÉTHODES	<p>Le fonds s'appuie sur une grille d'audit ESG et sur une grille ISR propriétaires. Cette grille permet de suivre les risques et d'identifier les points forts et les points d'amélioration ESG de chaque participation.</p> <p>Chaque actif est noté sur une échelle de 0 à 100 et doit atteindre une note minimale de 40/100. Dans le cas où cette note ne serait pas atteinte, un plan d'amélioration est mis en place.</p>

7. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES	<p>L'ensemble des données ESG sont obtenues directement auprès des actifs du fonds. La collecte et le traitement des données sont réalisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grâce au travail de l'équipe d'analystes ESG et des property managers - A l'aide de moyens techniques externes permettant de récolter des données de consommation d'énergie et d'eau ainsi que d'émissions de GES (Deepki), d'analyse des risques physiques (Bat-Adapt) et biodiversité (Biodi-Bat) - L'outil Intent permet d'optimiser le traitement des données
8. LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNÉES	<p>Toutes les données de l'ensemble des actifs ne sont pas encore disponibles à ce jour, notamment en raison du déploiement en cours des outils techniques mentionnés (Deepki, Bat-Adapt, Biodi-Bat) ou de la date d'acquisition des actifs.</p>
9. DILIGENCE RAISONNABLE	<p>Dans le cas de nouvelles acquisitions, une grille d'audit est complétée par des auditeurs techniques mandatés. Ces analyses permettent au fonds d'identifier les principaux risques de durabilité et d'incidences négatives des participations.</p>
10. POLITIQUE D'ENGAGEMENT	<p>Groupama Gan REIM intègre trois parties prenantes clés dans sa stratégie d'engagement à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La délégation de la gestion locative et technique des immeubles et de la relation avec les prestataires techniques sous-traitants à des property managers ; - Des clauses ESG insérées dans les contrats conclus avec les prestataires ; - Des annexes environnementales aux baux, des comités verts et des livrets verts de l'actif transmis aux locataires
11. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ	<p>Aucun indice n'est désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.</p>

1. SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales et n'a pas défini d'objectif d'investissement durable.

2. STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La SCPI Attrait Pierre (ci-après dénommé le « Fonds ») souhaite, via la prise en compte de critères ESG, **allier performance financière et extra financière**.

Le Fonds vise la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier d'**actifs diversifiés** (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs), situés dans les pays de l'**Union Européenne**.

Groupama Gan REIM s'inscrit dans une **démarche environnementale vertueuse** en privilégiant les immeubles récents, restructurés ou neufs, acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), présentant de **hauts niveaux de performance environnementale et sociale**. Il a pour objectif de :

- **Participer à la transition écologique et sociale**, en créant des immeubles performants sur le plan environnemental et offrant aux occupants des services de qualité ;
- **Rendre les biens immobiliers attractifs du point de vue financier et extra financier**, pour les locataires comme pour les investisseurs.

3. CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES DU FONDS

Le Fonds poursuit les caractéristiques environnementales et sociales suivantes, mesurées au moyen d'une note ISR :

Critères environnementaux :

A travers chacun de ses actifs, le Fonds entend, d'une part, participer à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique et, d'autre part, contribuer à la préservation de la biodiversité en ville.

La lutte contre le changement climatique passe notamment par :

- La réduction de la consommation d'énergie finale (KwhEF/m².an) ;
- La baisse des émissions de gaz à effet de serre (KgCO₂eq/m².an) ;
- L'exposition aux risques climatiques est évaluée à l'aide de l'outil Bat-Adapt. Dans la grille de notation ESG, un risque spécifique, à savoir le retrait et le gonflement des argiles, est retenu.

En matière de **biodiversité**, sont mesurées :

- Les actions de préservation de la biodiversité sur site ;
- La gestion de l'eau, via la consommation d'eau (m³/(m².an)), et la présence de mousseurs.

Le Fonds suit également la gestion des déchets.

Critères sociaux :

Le Fonds poursuit notamment les objectifs sociaux suivants :

- Faciliter l'accès aux **mobilités propres** (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo, bornes électriques) ;

- Elargir l'offre de **services** rendus aux habitants (lieux de sociabilité, espaces verts, espaces de restauration) mais également mettre en place des systèmes de protection solaire, des systèmes de contrôle de la température et de la ventilation
- Améliorer la **santé et le confort des occupants**, en contrôlant la température et la ventilation et en portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite (le respect de la réglementation est attendu) ;

Critères de gouvernance :

Le Fonds souhaite associer les prestataires et locataires à la gouvernance du fonds :

- Conclusion de **contrats incluant des clauses ESG** (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- Mise à disposition de **livrets verts** aux occupants ;
- Par ailleurs, la société de gestion s'engage à initier des démarches de **certification** et d'obtention de **labels**, en phase de construction comme d'exploitation (HQE/BREEAM/LEED, etc.) ;
- Conclusion de contrats de fourniture d'électricité verte ;
- Donner **satisfaction** aux locataires, qui pourront s'exprimer via une enquête régulière et ainsi faire part de leurs besoins.

4. PROPORTION D'INVESTISSEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN SUIVI ESG

L'intégralité des participations fait l'objet d'un suivi ESG décrit dans la stratégie d'investissement.

5. CONTROLE DES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES

Analyse des caractéristiques environnementales ou sociales :

L'analyse des éléments ESG est intégrée à la **due diligence effectuée** par un auditeur technique, laquelle constitue un prérequis à la soumission d'une opportunité d'investissement au comité d'Investissement. La grille d'audit comprend l'ensemble des sujets de durabilité suivants : efficacité énergétique, consommation d'eau, gestion des déchets, biodiversité, mobilité ou encore santé, bien-être et implication des occupants.

De même, chaque actif en portefeuille est analysé annuellement au moyen de la grille ISR du fonds.

Si un actif n'atteint pas la note minimale de 40/100, un plan **d'amélioration**, s'étendant sur une durée de trois ans, est défini et mis en œuvre. Spécifique à chaque actif, le plan d'amélioration porte sur les éléments de la grille ISR affichant une note insuffisante. Il peut s'agir de collecter des données ou encore de réaliser les actions liées à chaque indicateur de performance : action de préservation de la biodiversité, analyse de risque climatique, obtention d'un label, etc.

La **politique d'engagement**, décrite plus bas, permet également de s'assurer de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales.

Dispositif de contrôle interne :

Le dispositif de contrôle interne suit les étapes suivantes :

- **Contrôle de 1^{er} niveau** : lors d'acquisitions, un auditeur technique externe intervient sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'audit initial, réalisé au moyen de la grille ESG présentée dans la section « Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales » du présent document. En fonction des résultats de l'audit, le Comité d'investissement décide ou non d'investir. Par ailleurs, dans le cadre de la gestion des actifs gérés (et notamment sur les aspects ESG / ISR) les Fund managers suivent les engagements pris à l'échelle des FIA et des actifs immobiliers tout au long de leur gestion, ainsi que l'intégration, dans les business plans des actifs sous gestion, des plans de Capex visant à atteindre les objectifs ESG fixés sur les immeubles concernés.
- **Contrôle de 2nd niveau** : l'équipe Conformité / Contrôle interne s'assure par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée et les risques de durabilité correctement encadrés : contrôle des contraintes d'investissement ESG décrites dans les prospectus / notes d'information, du suivi des objectifs, de la mise en place des grilles ISR sur chaque actif, contrôle de la communication globale et spécifique aux fonds labellisés, ainsi que de l'existence de la documentation réglementaire et des reportings périodiques nécessaires etc.... L'équipe Conformité / Contrôle interne est également chargée de vérifier la bonne mise en place de nos plans d'actions dans nos investissements.

En sus, Groupama Gan REIM a défini une **cartographie des risques** de durabilité sur les actifs immobiliers. Cette cartographie est mise à jour annuellement, notamment pour intégrer les évolutions des pratiques et de la réglementation, et est approuvée en Comité des risques.

Ce dernier, composé entre autres de la RCCI et du responsable de la fonction gestion des risques, pilote l'ensemble des dispositifs mis en place afin de prévenir et de limiter les risques liés à l'activité de Groupama Gan REIM, qu'il s'agisse des risques opérationnels ou des risques financiers. Il se réunit 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.

6. MÉTHODES

Le fonds s'appuie sur une **grille d'audit ESG** et sur une **grille ISR propriétaires**. Ces grilles permettent de suivre les risques et d'identifier les points forts et les points d'amélioration ESG de chaque participation.

Les éléments composant la grille ISR sont ceux décrits dans la partie « Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier » du présent document. Ils portent sur :

- Les caractéristiques environnementales : climat, biodiversité et eau ;
- Les attentes sociétales : mobilité propre, services rendus aux habitants, santé et le confort des occupants ;
- La gouvernance, à travers l'association des parties prenantes à la gestion des actifs.

7. SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNÉES

L'ensemble des données ESG sont obtenues et traitées directement auprès des actifs du fonds, via des moyens humains et techniques.

Moyens humains :

La collecte et le traitement des données sont réalisés :

- Par les auditeurs techniques, dans le cas de nouvelles acquisitions ;
- Grâce au travail de l'équipe d'analystes ESG et des property managers, lors de l'évaluation annuelle des actifs.

Moyens techniques

Des moyens techniques externes permettent de récolter des données :

- L'outil **Deepki** permet de collecter les données suivantes :
 - Consommation d'énergie finale ;
 - Emissions de gaz à effet de serre ;
 - Consommation d'eau.
- L'outil **Bat-Adapt** permet de synthétiser l'ensemble des risques climatiques par adresse en fonction des caractéristiques du bâtiment (façade, matériaux, etc.). Il fournit un pourcentage de risque sur les 6 risques suivants :
 - Le retrait et le gonflement des argiles ;
 - Le risque d'inondation par remontée de nappes ;
 - Le risque d'inondation par ruissellement ou débordement des cours d'eau ;
 - Le risque de submersions marines ;
 - Les vagues de chaleur ;
 - Le risque de sécheresse.
- **Biodi-Bat** est un outil cartographique d'aide à la décision permettant d'intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de la ville. Il fournit une analyse à plusieurs niveaux :
 - Sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions ;
 - Potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant ;
 - Impact d'un projet sur les sols pour les projets en développement ;
 - Co-bénéfices liés à la présence de biodiversité sur un bâtiment.
- La **plateforme SaaS d'Intent Technologies** 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.

8. LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNÉES

Dans la gestion des limites des méthodes et des données, des éléments susceptibles d'affecter la qualité des informations ESG ont été identifiées. Parmi ces limites on retrouve notamment la disponibilité et la qualité des données collectées. En effet, l'analyse ESG repose sur une campagne de collecte de données annuelles mobilisant plusieurs acteurs internes et externes à Groupama Gan REIM. Parmi les données pouvant être affectées on retrouve :

- Les données de consommation d'énergie et d'eau qui nécessite la participation des locataires pour avoir accès aux données des parties privatives ;
- Le suivi des déchets qui peut nécessiter l'implication d'autres parties prenantes comme les communes ou les agglomérations et pour lequel la collecte peut s'avérer complexe ;
- L'actualisation des contrats avec les prestataires incluent des clauses ESG ;
- La réalisation de l'évaluation du risque climat qui se base sur des informations documentaires et qui peut donc différer de la réalité.

Les équipes de Groupama Gan REIM sont sensibilisées à cette problématique et déploient leurs **meilleurs efforts** afin de limiter ce risque.

9. DILIGENCE RAISONNABLE

Préalablement à toute acquisition, un auditeur technique externe intervient sous la supervision des équipes d'investissement, qui analysent l'**audit initial**, réalisé au moyen d'une grille d'audit ESG. La grille d'audit comprend entre autres l'ensemble des sujets de durabilité suivants : efficacité énergétique, consommation d'eau, gestion des déchets, biodiversité, mobilité ou encore santé, bien-être et implication des occupants, risques ou opportunités socioéconomiques.

A la suite d'analyse de l'audit initial, le Comité d'investissement décide ou non d'investir.

10. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La politique d'engagement de la Société de Gestion est annexé au code de transparence disponible sur le site Internet de la Société de Gestion. www.groupamagan-reim.fr

11. INDICE DE RÉFÉRENCE DÉSIGNÉ

Aucun indice n'est désigné comme indice de référence pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans la SCPI **Attraits Pierre**, vous devez lire attentivement la Note d'Information, les Statuts, le document d'informations clés, dernier bulletin semestriel d'information et le cas échéant, le dernier rapport annuel. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Groupama Gan REIM ou sur le site internet www.groupamagan-reim.fr.