

RAPPORT ESG 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

STRATÉGIE ESG

Dès sa création en 2014, Groupama Gan REIM intègre les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds.

Dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Groupama Gan REIM a entrepris de formaliser son approche à travers l'obtention du label ISR pour **Attraits Pierre** à effet du 27 mai 2024.

INDICATEURS CLÉS

31 décembre 2024

DATE DE CRÉATION
10 mai 2024

NOMBRE DE PARTS
52 469 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS
276 associés

CAPITAL SOCIAL
792 800 €

CAPITALISATION
12 592 560 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION ⁽¹⁾
+ 11 641 200 €

PRIX DE SOUSCRIPTION
240 €

ENDETTEMENT BANCAIRE
non utilisé

OBJECTIFS DU FONDS

Attraits Pierre poursuit deux objectifs centraux :

- 1) Une performance à long terme, mesurée par la revalorisation de la valeur des parts du fonds et par la distribution de dividendes réguliers.
- 2) Un engagement en faveur de la durabilité et de la responsabilité, à travers les trois piliers ESG suivants :

Environnement : contribuer à la transition écologique en visant la réduction des impacts négatifs des actifs immobiliers sur l'environnement et la biodiversité et en améliorant leur résilience aux effets du changement climatique ;

Sociaux : prendre en compte les aspirations de la société en matière de qualité de vie / santé, d'accessibilité aux transports en commun et de services aux occupants ;

Gouvernance : s'engager à sensibiliser les parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus.

⁽¹⁾ Evolution entre le 1^{er} juillet 2024 et le 31 décembre 2024.

ACTUALITÉS DE L'ANNÉE ECOULÉE

Créée le 10 mai 2024 et labellisée ISR le 27 mai 2024, **Attraits Pierre**, SCPI à capital fixe dont le visa n° 24-09 a été délivré par l'AMF le 26 avril 2024, est destinée à des investisseurs désireux d'accéder à l'immobilier diversifié et responsable, dans une optique de détention à long terme, avec une durée de placement minimum recommandée de 8 années.

Conformément à son objectif de constitution et de 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, et avec pour objectif la valorisation du capital investi, une diversification géographique et sectorielle et la perception de revenus réguliers, **Attraits Pierre** a réalisé, le 30 décembre 2024, pour un montant de 1,2 M€ (droits inclus), sa première acquisition : un commerce en pied d'immeuble situé avenue de Clichy à Paris 17^{ème}, à proximité immédiate de la place de Clichy, et loué à l'enseigne américaine de doughnuts Krispy Kreme.

Conformément à notre procédure d'investissement, cet actif a été soumis à une évaluation ESG avant son acquisition, et les résultats ont été présentés au comité d'investissement. Le détail de sa note, ainsi que le plan d'actions associé, sont disponibles dans la section « Reporting des actifs » ci-après.

LES ENJEUX ESG DE L'IMMOBILIER

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

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

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

- À l'acquisition d'actifs par les FIA :

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

- Pour les actifs gérés par les FIA :

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

Focus sur la stratégie d'acquisition des actifs

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

PERFORMANCE ESG DU FONDS

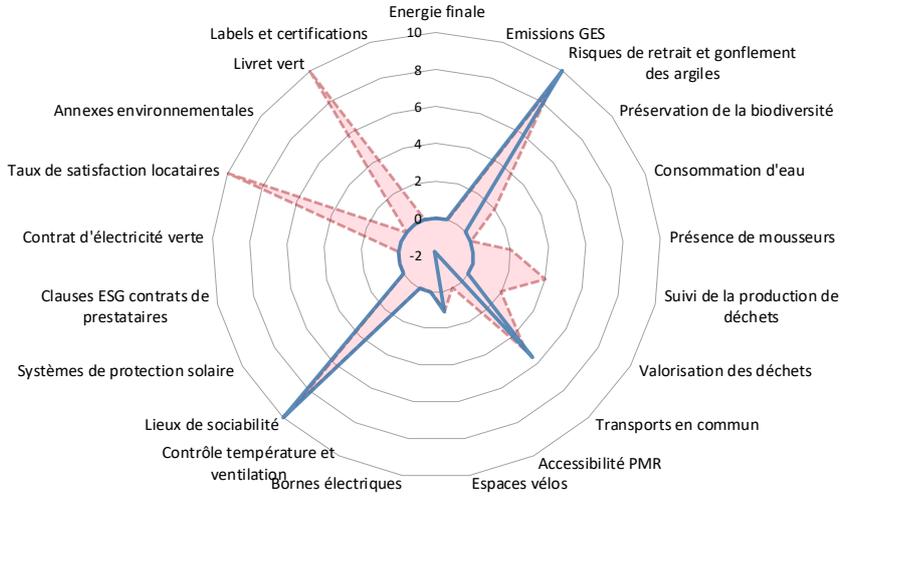
Les indicateurs de reporting ESG retenus sont les suivants :

Critères	Explications
Energie	Energie Finale moyenne du portefeuille pondérée par la valeur des actifs
Emissions GES	Emission de GES moyenne du portefeuille pondérée par la valeur des actifs
Gestion de l'eau	Consommation d'eau moyenne du portefeuille pondérée par la valeur des actifs
Biodiversité	Part d'actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de la biodiversité
Mobilité	Calcul du « Walkscore » moyen du portefeuille pondéré par la valeur des actifs

Services rendus aux occupants	Part des actifs équipés ou situés à proximité de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part de contrats de prestataires (property managers, promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée) incluant des clauses ESG
Enquête Satisfaction Locataires	Taux de satisfaction moyen

Le fonds devra obtenir un meilleur résultat sur la performance des deux indicateurs suivants : Energie et mobilité. La performance de l'indicateur « Energie » sera comparée à l'indicateur de référence de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Tandis que la performance de l'indicateur mobilité sera calculé à l'aide de l'outil « [Walkscore](#) »¹ et devra être supérieur à 70% correspondant selon l'échelle officielle du « Walkscore » à un niveau « excellent transit ».

REPORTING DES ACTIFS

	<p>ADRESSE 3 avenue de Clichy 75017 - Paris</p>	<p>TYPLOGIE Commerces</p>	<p>SURFACE 68 m²</p>
	<p>DATE D'ACQUISITION 30/12/2024</p>	<p>PRIX D'ACQUISITION HD 1 090 000.00 €</p>	
<p>NOTE ESG ACTUELLE 13 / 100</p> <p>NOTE ESG CIBLE 33 / 100</p>			
<p>CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/(m².an))</p> <p>Réelle  Benchmark NC 158.0</p>	<p>PROJET DE PLAN D'ACTIONS / BUDGET PREVISIONNEL : Obtenir les données de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre. Effectuer l'évaluation du potentiel d'accueil et de l'état et pression de la biodiversité (à l'aide de l'outil BIODI-Bat). Obtenir une attestation auprès du locataire selon laquelle des mousseurs ont bien été installés. Effectuer un suivi des déchets tout en s'assurant que le taux de production est < à celui de l'OID (800€/an HT) Obtenir l'attestation PMR de la part du locataire. Envoyer une enquête de satisfaction au locataire et obtenir une réponse positive de sa part. Produire un "livret vert" à destination du locataire. (3000€ HT)</p>		
<p>EMISSIONS GES (kgCO2eq/(m².an))</p> <p>Réelles  Benchmark NC 17.6</p>	<p>LABEL(S) ET CERTIFICATION(S) : Pas de label ou certification</p>		
<p>CONSUMMATION D'EAU (m3/(m².an))</p> <p>Réelle  Benchmark NC 0.6</p>			

¹ D'après le site « walkscore », les données sont « non garanties » en France

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2024

Ville	Adresse	Typologie	Note ESG initiale	Note ESG 2024	Note ESG cible
75017 - Paris	3 avenue de Clichy	Commerce	13	13	33

MÉTHODOLOGIE

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée conformément à la grille ISR, laquelle se trouve annexée au Code de transparence.

La grille a été conçue de telle sorte que les objectifs environnementaux et sociaux du fonds soient atteints, ce pourquoi l'implication des parties prenantes est essentielle.

Pour cette raison et parce que l'enjeu environnemental est prégnant, le critère environnemental possède la pondération la plus forte, c'est-à-dire 46%. Le critère social est pondéré à 26% tandis que la gouvernance compte pour 28% de la note globale.

L'échelle de notation diffère selon l'usage des immeubles.

Aucun actif n'est exclu par principe. La note minimale ESG requise pour être éligible au fonds est de 40/100. Si la note ESG minimale n'est pas atteinte, un plan d'action sera formalisé.

Conformément aux exigences du référentiel ISR immobilier, Groupama Gan REIM a défini une note ESG seuil permettant de ne retenir que des actifs :

- "Best-in-class", c'est à dire dont la note est supérieure à la note ESG seuil et, par conséquent, dont la performance figure parmi les meilleures de l'univers d'investissement ;
- "Best-in-progress", dont la note est inférieure à la note ESG seuil, permettant d'identifier les actifs devant faire l'objet d'un plan d'amélioration afin de respecter les exigences légales et d'afficher des performances supérieures à la moyenne du secteur.

La note ESG seuil globale a été fixée en attribuant un seuil minimal à chacun des 21 critères de la grille ISR, laquelle repose sur trois piliers : environnement, social et gouvernance.

La note ESG seuil globale constitue l'addition de la note ESG minimale de chacun des 21 critères de la grille ISR. Ces notes ont été déterminées, au cas par cas selon les critères, en utilisant les benchmarks, références et sources suivantes :

- Les exigences fixées par la réglementation française (accessibilité PMR, gestion technique du bâtiment, mise en place d'annexes environnementales et de comités verts, mise à disposition de livrets verts, bornes électriques) ;
- Des référentiels sectoriels, en particulier les benchmarks de l'Observatoire de l'immobilier durable (consommation d'énergie, émissions de GES, consommation d'eau) ;
- Des niveaux d'exigence interne (certifications, part de contrats avec les prestataires incluant des clauses ESG, services rendus aux occupants, actions de préservation de la biodiversité sur site, exposition moyenne, faible ou nulle aux risques climatiques, etc.).

Chaque note minimale assure le respect de la réglementation, une performance égale ou supérieure aux référentiels sectoriels ainsi qu'un niveau de qualité défini comme minimal par Groupama Gan REIM.

Conformément au référentiel ISR, le plan d'action visera, au cours d'une période de trois ans à améliorer significativement, c'est-à-dire de plus de 20 points sur 100, l'évaluation ESG moyenne de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note minimale.

Une tolérance sera portée sur les actifs acquis dans la seconde moitié de la période du label ISR : la mise en œuvre d'un plan d'actions ESG prédéfini permettant d'améliorer la note ESG de l'actif devra être constatée. Cependant il est important de rappeler qu'un actif acquis tardivement au cours du cycle de labélisation ISR ne pourra pas avoir réalisé l'intégralité de son plan

d'amélioration à la date de renouvellement du label ISR. Les plans d'actions ESG par actif doivent être réalisés au plus tard à 3 ans suivant l'acquisition de l'actif, alors que les progrès seront constatés à l'échelle du fonds tous les 3 ans, à date fixe.

Les actions mises en œuvre seront par nature spécifiques à chaque actif et à chaque critère de la grille ISR. Autrement dit, une action sera associée à chaque actif et à chaque critère. A titre indicatif, les actions déployées pourront consister en :

- La collecte de données, via la réalisation d'audits énergétiques ou la collecte de données ;
- L'amélioration des services rendus aux occupants ;
- L'obtention de certifications ;
- Etc.

Le suivi de la bonne mise en place des actions figurant dans les plans d'amélioration des actifs sera réalisé chaque année.



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.