

RAPPORT D'ENGAGEMENT 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE



Attraits
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

INTRODUCTION

Objectif du document :

Dans le cadre du label ISR et de sa démarche ESG, la SCPI **Attraits Pierre** précise dans ce document sa politique d'engagement extra financière applicable à ses locataires et prestataires de services intégrés au processus ESG de Groupama Gan REIM (auditeur technique, auditeurs environnementaux, expert indépendant, property manager, prestataires travaux de long terme ...).

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS

<u>Société de gestion :</u>	Groupama Gan REIM
<u>Nom du fonds :</u>	SCPI Attraits Pierre
<u>Stratégie dominante :</u>	Thématique ISR
<u>Classe d'actifs principale :</u>	Immobilier diversifié : actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs
<u>Zone géographique :</u>	Paris, région parisienne et grandes métropoles régionales françaises ou européennes.
<u>Label :</u>	Label ISR obtenu au 27 mai 2024 et valable jusqu'au 26 mai 2027
<u>Capitalisation au 31/12/25 :</u>	37 446 720 euros.
<u>DIC :</u>	Disponible sur le site de Groupama Gan REIM
<u>Note d'Information :</u>	Disponible sur le site de Groupama Gan REIM
<u>Rapport de gestion :</u>	Disponible sur le site de Groupama Gan REIM
<u>Rapport ESG :</u>	Disponible sur le site de Groupama Gan REIM

2. POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La politique d'engagement constitue un élément central dans l'atteinte des objectifs de la SCPI **Attraits Pierre**. En effet, nos objectifs environnementaux et sociaux reposent sur la mise en œuvre d'actions idoines au niveau des actifs. Pour ce faire, nous avons mis en place un ensemble de procédures et alloué des moyens dédiés.

Afin d'assurer le succès de notre politique d'engagement, nous attachons une grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation de ses immeubles.

Afin de mettre en œuvre au mieux sa politique d'engagement, la SCPI **Attraits Pierre** s'assure de disposer des informations nécessaires à un dialogue de qualité avec ses interlocuteurs. Pour ce faire, Groupama Gan REIM collabore étroitement avec Groupama Immobilier, qui met 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, Bodi-Bat, etc.

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...).

Collaboration avec les *Property Managers*

Le *Property Manager* (Groupama Immobilier), certifié ISO 14001, est chargé de la **gestion locative et technique des immeubles** 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, de **nouvelles exigences** ont été intégrées à destination des gestionnaires, notamment :

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

Insertion de clauses ESG dans les contrats conclus avec les prestataires

L'insertion de **clauses ESG** dans les contrats conclus avec les **prestataires** est en outre l'un des critères de la grille ESG. De même, Groupama Immobilier intègre une charte environnementale dans les contrats avec les **sociétés de travaux et de maintenance** auxquelles elle fait appel.

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 2000 m² conclus par Groupama Gan REIM est systématisée.

Pour les nouveaux baux, ou les renouvellements des baux, de moins de 2000 m², même si la signature d'une annexe environnementale n'a pas de caractère obligatoire, la signature de celle-ci est également systématiquement proposée au locataire.

Cette annexe 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.

L'annexe environnementale prévoit en outre 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.

Suivi interne à Groupama Gan REIM

Des **réunions régulières** (tous les mois et demi environ) ont lieu entre l'équipe de la Gestion de portefeuille de Groupama Gan REIM et les équipes de la Direction de l'Immobilier Tertiaire et de la Direction de l'Immobilier Résidentiel (*asset managers* et *property managers*), afin de partager l'ensemble des sujets d'actualité sur les immeubles.

3. MESURE DE L'IMPACT ET RESULTATS

Collaborateurs :

Afin de renforcer son expertise en interne, Groupama Gan REIM a poursuivi en 2025 des actions de sensibilisation des collaborateurs sur les sujets ESG. En particulier, une animation « Septembre Zéro Carbone » a permis d'aborder au travers de plusieurs événements qui ont rythmé le mois de septembre, les enjeux liés aux émissions de GES. Ont été abordé la stratégie de décarbonation de Groupama, la réduction des émissions de GES des actifs immobiliers en phase travaux et en phase exploitation.

Locataires : Baux verts / Comités verts

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.

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, un bail vert a été signé sur l'actif situé à Saint-Florent-sur-Cher.

Prestataires de services :

- Property Manager

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 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 ESG 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...).

100% des property manager ont donc signé des annexes ESG afin d'attester de leur considération pour les engagements ESG pris par la SCPI Attraits Pierre.



www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans la SCPI **Attrait 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.