

CODE DE TRANSPARENCE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Attraits
Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER

Groupama Gan
REIM

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE	3
2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3
2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s’applique ce Code.....	3
2.2. Quels sont l’historique et les principes de la démarche d’investisseur responsable de la société de gestion ?.....	4
2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d’investisseur responsable ?	4
2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	4
2.4.1. Politique de gestion des risques et de communication	4
2.4.2. Rôle du RCCI.....	7
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l’activité d’investissement responsable de la société de gestion ?	7
2.6. Quel est le nombre d’analystes ISR et le nombre de gérants ISR employés par la société de gestion ?.....	8
2.7. Dans quelles initiatives concernant l’Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	8
2.8. Quel est l’encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR?	9
2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?.....	9
2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?.....	9
3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE	9
3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?.....	10
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l’évaluation ESG des actifs immobiliers formant l’univers d’investissement du/des fonds ?	10
3.2.1. Moyens internes	10
3.2.2. Moyens externes.....	10
3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	11
3.3.1. Critères environnementaux	11
3.3.2. Critères sociaux.....	11
3.3.3. Critères de gouvernance	12
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?.....	12
3.5. Quelle est la méthodologie d’analyse et d’évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d’évaluation...) ?	12
3.6. À quelle fréquence est révisée l’évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?	13
4. PROCESSUS DE GESTION	14
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	14
4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l’objet d’une analyse ESG ?	14
4.4. Le processus d’évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	14
4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l’économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	14

4.6. Le fonds pratique-t-il l'emprunt / le prêt de titres ?.....	14
4.7. Le ou les fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?.....	14
4.8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	14
5. CONTROLES ESG.....	15
5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?.....	15
6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG.....	15
6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	15
6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	15
6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?.....	15
6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	16
7. ANNEXES.....	17
a) Contenu de la politique d'engagement	21
b) Rapport sur la politique d'engagement	22

INTRODUCTION

Ce code de transparence a vocation à :

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR¹ du fonds vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.

Principe directeur :

Le fonds signataire du Code s'engage à communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement du fonds.

1. LISTE DES FONDS CONCERNÉS PAR CE CODE DE TRANSPARENCE

<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 d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs
<u>Zone géographique :</u>	Pays de l'Union Européenne
<u>Label :</u>	Label ISR obtenu au 27 mai 2024 et valable jusqu'au 26 mai 2027
<u>Capitalisation au 31/12/2025 :</u>	37 446 720 euros.
<u>Politique d'exclusion :</u>	Néant
<u>DIC :</u>	Disponible sur notre site internet
<u>Note d'information :</u>	Disponible sur notre site internet
<u>Rapport de gestion :</u>	Disponible sur notre site internet
<u>Rapport ESG :</u>	Disponible sur notre site internet

2. DONNÉES GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Groupama Gan REIM est une Société de Gestion de Portefeuille de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 15 décembre 2014.

Groupama Gan REIM structure, développe et gère des véhicules d'investissement immobilier pour le compte d'une clientèle d'investisseurs diversifiée.

Groupama Gan REIM gère 5 véhicules et un groupement forestier représentant 1,4 Md€ d'actifs sous gestion :

- Un OPCI Grand Public : Groupama Gan Pierre 1, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 20 février 2015 ;
- Un OPPCI dédié aux actifs de commerces : Groupama Gan Retail, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 14 septembre 2015 ;
- Un OPPCI dédié aux actifs logistiques : Groupama Gan Logistics, dont l'agrément a été délivré par l'AMF le 2 avril 2019 ;
- Une SCPI : Affinités Pierre, dont le visa a été délivré par l'AMF le 11 décembre 2015 ;
- Un Groupement Forestier : Fordev ;
- Une SCPI : **Attraits Pierre**, dont le visa a été délivré par l'AMF le 26 avril 2024.

¹ Investissement Socialement Responsable

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Le secteur immobilier dans son ensemble a un rôle conséquent à jouer dans la limite du gaspillage, des ressources naturelles, la lutte contre la perte de biodiversité ainsi que dans l'atténuation du changement 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.

Nous mettons particulièrement l'accent sur l'analyse des éléments environnementaux (maîtrise des dépenses énergétiques et de consommation d'eau), entretenant un lien direct avec le modèle financier des investissements. Au-delà de l'environnement, l'intégration des besoins sociétaux (nouveaux modes de travail, qualité de vie, mobilité douce, etc.) est également favorable à la valorisation des actifs.

Notre politique d'investissement responsable prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Afin de mettre en œuvre sa politique d'investissement responsable, Groupama Gan REIM s'appuie sur :

- La sélection d'actifs à haute performance environnementale ;
- Une grille ESG ;
- Une politique d'engagement.

Groupama Gan REIM intègre trois parties prenantes clés dans sa stratégie d'engagement à travers :

- 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, des comités verts et des livrets verts² transmis aux **locataires**.

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Notre Politique de durabilité est disponible sur notre [site internet](#).

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

2.4.1. Politique de gestion des risques et de communication

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, ainsi qu'une cartographie des **risques en matière de durabilité** sur les actifs immobiliers (ci-après).

² Le livret vert permet de regrouper, de façon simple et opérationnelle, l'ensemble des informations utiles à la vie quotidienne dans l'immeuble : dispositif d'accès à l'immeuble, fonctionnement général des équipements, locaux déchets, bonnes pratiques environnementales, autres thématiques ESG

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 ou en Comité ESG pour cette dernière.

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
Risque Physique	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 (surcote éventuelle 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
	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 liées 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

Groupama Gan REIM participe à l'élaboration de la 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...).

Le Comité des Risques, composé des membres de la Direction générale, de la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) ainsi que de son adjointe, 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.

Début mars 2023, le Comité des risques a confié la responsabilité de la gestion des risques financiers des fonds gérés au Directeur de la gestion de portefeuille.

Depuis 2024, au titre de l'année 2023, le comité examine également les risques extra-financiers (appréciation de l'exposition aux risques, pilotage des actions participant à la maîtrise des risques et état d'avancement, validation de la documentation ESG, etc.).

2.4.2. Rôle du RCCI

La Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI) et son adjointe sont sensibilisées aux enjeux ESG et à notre stratégie.

La RCCI participe notamment à l'élaboration du rapport de l'article 29 de la Loi Energie Climat de la société de gestion et au reporting corrélatif à l'AMF.

L'Equipe Conformité / Contrôle Interne est chargée de vérifier la bonne mise en place de nos principaux plans d'actions dans nos investissements. Elle vérifie par des contrôles de niveau 2 que la stratégie ESG est correctement appliquée (contrôle du suivi des objectifs, de la mise en place des grilles ESG sur chaque actif, de la réalisation des formations, etc.) et que la communication relative à l'ESG est conforme à la réalité et aux exigences réglementaires.

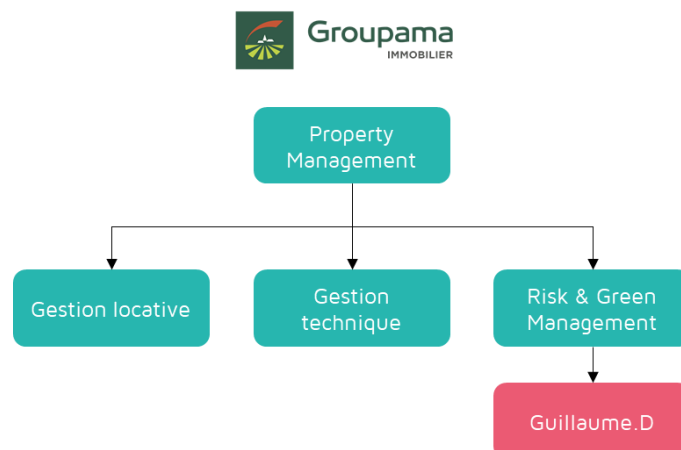
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

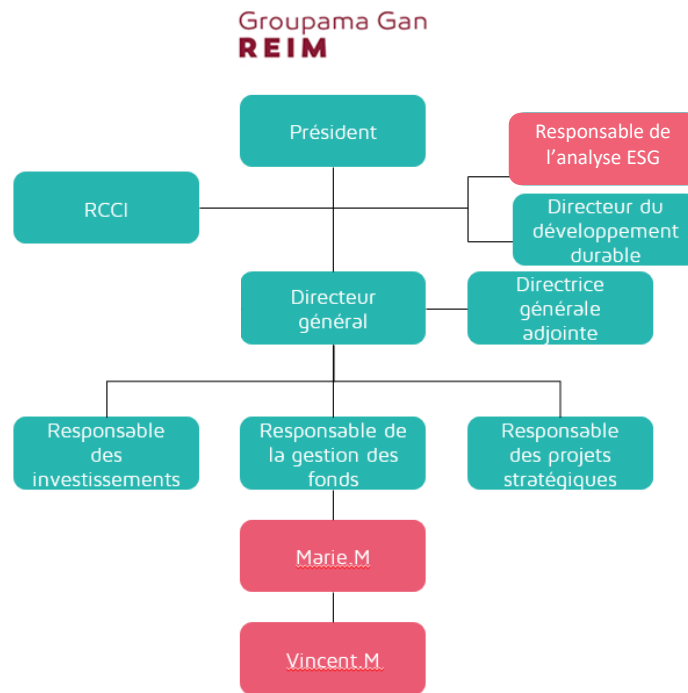
Groupama Gan REIM est titulaire depuis 2023 de la certification de son système de management environnemental (ISO 14001) pour ses activités de structuration et de gestion de fonds d'investissement alternatif immobiliers, l'identification et l'acquisition d'opportunités d'investissement, le développement et contrôle de l'activité de distribution de parts de SCPI (certification ISO 14001).

Concernant les activités de gestion locative et technique déléguées, Groupama Gan REIM s'appuie sur l'analyse environnementale de son *property manager* (Groupama Immobilier), certifié également ISO 14001.

L'équipe d'analyste ESG est composée de :

- Groupama Immobilier :
 - Guillaume D : *Chief Impact Officer, Risks & Environment*
- Groupama Gan REIM :
 - Marie M : *Gérante de portefeuilles immobiliers* (obtention de la certification « AMF Finance Durable » en juillet 2023)
 - Vincent M : *Gérant de portefeuilles immobiliers* (obtention de la certification « AMF Finance Durable » en juillet 2023)
 - Mathieu T : *Directeur du Développement Durable de Groupama Immobilier depuis mai 2024, et détaché chez Groupama Gan REIM à hauteur de 10 % depuis juillet 2024 en tant que responsable de l'analyse ESG.*





Au-delà, l'ensemble des collaborateurs sont concernés par la mise en œuvre de la politique ESG (équipe dirigeante, de gestionnaires de fonds et d'investissement), celle-ci irriguant l'ensemble de la politique du Fonds, au stade de l'investissement comme de la détention des actifs dans la SCPI **Attraites Pierre**.

2.6. Quel est le nombre d'analystes ISR et le nombre de gérants ISR employés par la société de gestion ?

En 2024, 5% des ETP de la société de gestion participaient à l'analyse ainsi qu'à la gestion ISR.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Groupama Gan REIM et Groupama Immobilier (en charge de la gestion locative et technique des actifs immobiliers de Groupama Gan REIM) 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.

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 oeuvre 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)	Signataire fondateur en 2006 Participation aux travaux des PRI via différentes initiatives, notamment sur la Climate Action 100+
	Institut de la Finance Durable (IFD)	Membre et participation à différents groupes de travail / commissions / travaux / élaboration de guides / animation de formations... sur la Finance Durable et la promotion de l'ISR Publication des engagements ESG
	Forum pour l'Investissement Responsable (IFR)	
	Observatoire de la Finance Durable	
	Association Française de la Gestion financière (AFG)	
	Société Française des Analystes Financiers (SFAF)	
	Observatoire de la Responsabilité Sociale des Entreprises (ORSE)	

2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR?

Les fonds Groupama Gan Pierre 1 et **Attraites Pierre** sont labellisés ISR. Leurs encours nets au 31 décembre 2025 s'élevaient à 388,4 M€.

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion, gérés selon une démarche ISR et rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion, représente 29% au 31 décembre 2025.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

L'OCPI Groupama Gan Pierre 1 et la SCPI **Attraites Pierre** sont les deux fonds labellisés ISR et ouverts au public qui sont gérés par Groupama Gan REIM.

3. DONNEES GENERALES SUR LE FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTÉ DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

LA SCPI **Attraits Pierre** se fixe **trois objectifs ESG** :

- **Environnementaux** : 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.

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

3.2.1. Moyens internes

Dans le cas de nouvelles acquisitions, l'équipe investissement se charge de compléter une grille à l'aide des auditeurs techniques mandatés. Ces grilles sont classées dans chaque dossier investissements sur le réseau interne.

Les analyses extra-financières des actifs déjà acquis sont réalisées par le *Chief Mission Officer, Risks & Environment*, aidé des membres du *Property Manager*.

Ces analyses seront mises à jour chaque année à partir de 2024 et seront ensuite présentées à l'équipe de gestion et au Directeur Général de Groupama Gan REIM lors des revues annuelles des Business Plan au mois de novembre. Une fois validées, celles-ci seront ensuite classées sur le réseau intranet et ainsi accessibles à toutes les équipes de Groupama Gan REIM.

En cas de problème majeur sur l'une des grilles, les parties prenantes peuvent recourir à tout moment au Comité des risques.

3.2.2. Moyens externes

Deepki : L'outil Deepki est utilisé dans la grille ESG afin de noter les actifs sur les éléments suivants :

- Consommation d'énergie finale ;
- Emissions de gaz à effet de serre ;
- Consommation d'eau.

Bat-Adapt : L'outil Bat-Adapt permet de synthétiser l'ensemble des risques climatiques par adresse en fonction des caractéristiques du bâtiment (façade, matériaux, etc.).

L'outil permet de donner 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 : 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.

Intent : 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.

Property managers : Les *property managers* sont chargés de diffuser les bonnes pratiques environnementales et sociales tout en gérant le suivi des locataires.

Les prestataires de travaux : Les prestataires de travaux doivent s'engager à signer et à respecter les clauses ESG figurant dans les contrats.

Locataires : Les locataires des actifs du fonds eux-mêmes ont aussi un rôle à jouer dans la mise en place des bonnes pratiques ESG. Ils participent à des comités verts et sont destinataires d'annexes environnementales et de livrets verts.

Cette liste de moyens internes et externes pourra être amenée à évoluer au fil du temps, pendant la durée de vie du fonds.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les critères ESG pris en compte par le fonds sont les suivants :

3.3.1. Critères environnementaux

A travers chacun de ses actifs, le fonds entend 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**.

- 1) 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).
- 2) 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.
- 3) En matière de **biodiversité**, nous mesurerons :
 - Les actions de préservation de la biodiversité sur site ;
 - La **gestion de l'eau** (m³/(m².an)).
- 4) Le Fonds suit également la gestion des déchets.

3.3.2. Critères sociaux

Le fonds poursuit par exemple les objectifs sociaux suivants :

- 1) Faciliter l'accès aux **mobilités douces** (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo) ;
- 2) Elargir l'offre de **services rendus** aux occupants et aux clients dans le cas de commerces en pied d'immeuble (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 ;

- 3) 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).
- 4) Analyse de la **transformabilité des commerces en pied d'immeuble**, notamment en vue d'une reconversion en commerce de bouche ou restaurant.

3.3.3. Critères de gouvernance

Le fonds souhaite inclure les parties prenantes (locataires, prestataires...) dans sa démarche ESG. Ainsi, elle engagera une politique visant notamment les critères de gouvernance suivants :

- 1) Conclusion de contrats incluant des **clauses ESG** (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- 2) Donner satisfaction aux locataires, qui pourront s'exprimer via une enquête bisannuelle et ainsi faire part de leurs besoins ;
- 3) Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- 4) Valorisation des engagements RSE des locataires (pour les commerces en pied d'immeuble) ;
- 5) Mise à disposition de livrets verts aux occupants ;
- 6) 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.).
- 7) Conclusion de contrats de fourniture d'électricité verte.

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

Les critères liés au changement climatique pris en compte par le fonds sont :

- 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.

L'ensemble de ces indicateurs permettent d'appréhender concrètement et de façon chiffrée les caractéristiques et les risques du bâtiment liés au changement climatique.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée conformément à la grille ESG, laquelle se trouve annexée au présent document.

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. Une variante de cette grille, ainsi que des évolutions méthodologiques, ont été introduites en 2025 afin d'adapter la grille aux commerces de pieds d'immeuble et aux actifs industriels.

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 et certains critères diffèrent selon l'usage des immeubles, qu'il s'agisse des commerces de pieds d'immeuble ou des typologies bureaux, commerces, logistique.

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

La note extra-financière seuil globale constitue l'addition des notes extra-financières minimales de chacun des 21 critères de la grille ESG. 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), Deepki, le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ou encore le Chartered Institution of Building Services Engineers (CIBSE) ;
- 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 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, l'évaluation ESG moyenne de la poche dont l'évaluation ESG initiale est inférieure à la note minimale, autrement appelée poche "best-in-progress" :

- En améliorant de 20 points sur 100 l'évaluation ESG moyenne de la poche d'actifs "best-in-progress",
- Ou, en visant l'atteinte de l'évaluation ESG minimale du fonds pour chaque actif contenu dans la poche "best-in-progress".

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 ESG. 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.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des émetteurs ? Comment sont gérées les controverses ?

La grille ESG est utilisée dès que le fonds investit dans un actif et a minima une fois par an pour les actifs détenus.

Groupama Gan REIM ne possède pas de politique de gestion des controverses.

4. PROCESSUS DE GESTION

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le fonds a vocation à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers de tous types (actifs immobiliers d'entreprise, résidentiels, de services, de santé ou de loisirs) situés dans les pays de l'Union Européenne.

Chaque nouvel actif est évalué une première fois au moyen de la grille ESG avant son acquisition, puis chaque année suivant son acquisition. Si la note ESG obtenue est inférieure à la note minimale, un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre. Conformément au référentiel du label ISR, ce plan d'amélioration est formalisé dans le business plan de l'actif tandis que sa durée et l'objectif de note finale ESG seront précisés.

En cas de risque trop important identifié lors de l'analyse du dossier d'investissement, le comité d'investissement peut décider de ne pas poursuivre l'analyse du dossier pour des raisons ESG.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Chaque actif est analysé grâce à l'outil Bat-Adapt afin d'évaluer les risques climatiques auxquels il est exposé.

En outre, trois critères relatifs au changement climatique figurent dans la grille ESG, à savoir :

- 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 au risque de retrait et de gonflement des argiles.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

100% des actifs présents dans le portefeuille du fonds feront l'objet d'une première analyse ESG avant leur acquisition, puis une nouvelle fois chaque année suivant leur acquisition.

4.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion n'a pas changé dans les douze derniers mois.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de l'article L. 3332-17-1 du Code du Travail.

4.6. Le fonds pratique-t-il l'emprunt / le prêt de titres ?

Le fonds ne pratique pas l'emprunt / le prêt de titres.

4.7. Le ou les fonds utilise-t-il des instruments dérivés ?

Le fonds n'utilise pas à ce stade d'instruments dérivés.

4.8. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Le fonds n'investit pas dans des OPC.

5. CONTROLES ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Les procédures de contrôle interne sont décrites dans la réponse aux questions 2.4 et 3.2 du présent document. Elles incluent notamment l'analyse extra financière ex ante et ex post des investissements, la participation de plusieurs parties prenantes et l'attribution d'un rôle prépondérant à la RCCI, responsable du contrôle de niveau 2.

6. MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité ESG du fonds est évaluée annuellement à travers l'évaluation de l'ensemble des actifs au moyen de la grille ESG.

Le fonds a notamment pour objectif :

- L'amélioration de la note pendant la période d'investissement ;
- L'atteinte de la note minimale pour l'ensemble des actifs obtenant une note inférieure à une date donnée.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs de reporting ESG retenus sont les suivants :

Energie	Energie Finale
Emissions GES	Emission
Gestion de l'eau	Consommation d'eau
Biodiversité	Part d'actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de la biodiversité
Mobilité	Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transport en commun
Services rendus aux occupants et aux clients de commerces en pied d'immeuble	Part des actifs équipés ou situés à proximité de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants ou proposant des services aux clients dans le cas de commerces en pied d'immeuble
Gestion de la chaîne d'approvisionnement	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (consommation des déchets, de l'eau, de l'énergie)
Enquête Satisfaction locataires	Taux de satisfaction

Le Fonds visera à obtenir un meilleur résultat sur la performance des deux indicateurs suivants : la part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transport en commun et l'exposition au risque de RGA (Retrait-Gonflement des Argiles). La performance de ces deux indicateurs sera comparée à un benchmark de place adapté à la typologie de chaque actif.

Le fonds fera ses meilleurs efforts pour obtenir 70% de couverture en valeurs sur ces deux indicateurs.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés de la gestion ISR du fonds via :

- La note d'information du fonds ;
- Le Document d'Informations Clés (DIC) ;
- Le site internet.

Puis annuellement via :

- Le rapport ESG du fonds ;
- Le rapport de gestion du fonds.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement sont publiés dans la section dédiée du rapport ESG mis à jour chaque année et disponibles sur le site internet de Groupama Gan REIM.

7. ANNEXES

Annexe 1 – Grille ESG - Bureaux, Commerces, Logistique, Résidentiel, Hôtels, Santé, Centres commerciaux, Industrie

Domaine	Thématique	Indicateur de performance	Performance Commerces	Unité	Point max	Pondérations
Environnement	Energie*	Energie Finale	0/18 : Consommation plus de 2 fois supérieure au benchmark 9/18 : Consommation égale au benchmark 18/18 : Consommation inférieure ou égale à 0	kWhE/(m².an)	18	24%
	Emissions GES*	Emissions GES	0/16 : Emissions plus de 2 fois supérieures au benchmark 8/16 : Emissions égales au benchmark 16/16 : Emissions inférieures ou égales à 0	kgCO2eq/(m².an)	16	21%
	Risques climatiques	Actif soumis à des risques de retrait et gonflement des argiles ?	0/9 : Risque "fort" 3/9 : Risque "moyen" 6/9 : Risque "faible" 9/9 : Risque "nul"	Nbre	9	12%
	Biodiversité	Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)	0/10 : Aucune évaluation n'a été faite 2/10 : Evaluation du potentiel d'accueil et de l'état et pression de la biodiversité (à l'aide de l'outil BIODI-Bat) 4/10 : Diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité (Ecologue ou Spécialiste) 6/10 : Mise en place d'un plan d'action 8/10 : Réalisation d'actions en lien avec le plan d'action 10/10 : Mesure des co-bénéfices liés à la mise en place d'actions en faveur de la biodiversité (Ecologue ou Spécialiste)	Nbre d'actions	10	13%
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau	0/12 : Consommation plus de 2 fois supérieure au benchmark 6/12 : Consommation égale au benchmark 12/12 : Consommation inférieure ou égale à 0	m³/(m².an)	12	16%
		Présence de Mousseurs	0/2 : Absence de mousseur 1/2 : Présence au moins d'un mousseur sur l'actif 2/2 : Présence de mousseurs sur la majeure (>50%) partie des arrivées d'eau	Unité	2	3%
	Gestion des déchets	Suivi de la production de déchets par pesée	0/4 : Absence de suivi 2/4 : Présence d'un suivi tout en étant supérieur au taux de l'OID 4/4 : Présence d'un suivi tout en étant inférieur au taux de l'OID	kg/m².an	4	5%
Valorisation des déchets		0/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière non estimée 2/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière et estimée à < 65 % 4/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière et estimée à > 65%	% de déchets valorisés	4	5%	
TOTAL ENVIRONNEMENT					75	100%
Social	Mobilité*	Transport en commun - Nb de lignes de TC à moins de 500m (ou 1500m pour les actifs logistiques)	0/5 : 0 ligne 1/5 : 1 ligne 2/5 : 2 ou 3 lignes 3/5 : 4 ou 5 lignes 4/5 : 6 ou 7 lignes 5/5 : > 7 lignes	Nbre	5	12%
	Santé et confort des occupants*	Accessibilité PMR	-2/6 : Non respect de la réglementation sans attestation d'accessibilité PMR 0/6 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation d'accessibilité PMR valide ou présentant des actions palliatives) 6/6 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation conforme et sans réserve) avec des actions allant au-delà de la réglementation	Unité	6	14%
	Services rendus aux occupants	Espace vélo	0/5 : Aucun espace vélo 1/5 : Un espace vélo extérieur public (ycp Vélib') à moins de 100m 2/5 : Un espace vélo extérieur privé non sécurisé 3/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé non couvert 4/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert 5/5 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert avec nb de places >15% de l'effectif	Nbre	5	12%
		Bornes électriques	0/2 : Nombre d'installations inférieures à la réglementation 1/2 : Nombre d'installations en ligne avec la réglementation 2/2 : Nombre d'installations au-delà de la réglementation	Unité	2	5%
		Contrôle de la température et de la ventilation	0/6 : Absence de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou GTC (Gestion Technique Centralisée) 3/6 : Présence d'une GTB ou GTC 6/6 : Présence d'une GTB avec commande accessible aux occupants ou GTC	Unité	6	14%
	Services rendus aux occupants	- Lieux de sociabilité (salle de repos/détente/sport, bibliothèque, lounge, ...) - ou espace de restauration (tables et chaises comprises) - ou espace d'hygiène (douches/vestiaires) - ou espaces verts extérieurs (terrasse, rooftop, jardin, ...) à moins de 250m	0/12 : 0 service sur 4 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou d'hygiène ou espaces verts extérieurs) 3/12 : 1 service sur 4 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou d'hygiène ou espaces verts extérieurs) 6/12 : 2 services sur 4 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou d'hygiène ou espaces verts extérieurs) 9/12 : 3 services sur 4 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou d'hygiène ou espaces verts extérieurs) 12/12 : 4 services sur 4 (lieux de sociabilité ou espace restauration ou d'hygiène ou espaces verts extérieurs)	Unité	12	29%
		Systèmes de protection solaire	0/6 : Absence de système occultant (stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale) 6/6 : Présence d'un système occultant (stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale)	Unité	6	14%
TOTAL SOCIAL					42	100%

Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement*	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (entretien / maintenance, tri sélectif des déchets, énergie)	0/6 : <50% des prestataires ont au moins une clause 2/6 : >=50% des prestataires ont au moins une clause 4/6 : 100% des prestataires ont au moins une clause 6/6 : 100% des prestataires ont au moins une clause + un suivi est effectué	Pourcentage du nombre de contrats signés	6	13%	28%
		Part de contrats d'électricité verte (ie :100% renouvelable)	0/2 : Absence de contrat d'électricité verte ou NC 2/2 : Présence d'un contrat d'électricité verte	Unité	2	4%	
	Enquête Satisfaction locataires	Taux de satisfaction	0/10 : Non présence d'une enquête de satisfaction locataire au cours des trois dernières années (enquête non envoyée) ou Taux de satisfaction < 50% 2/10 : Taux de satisfaction des locataires entre [50% et 60%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 5/10 : Taux de satisfaction des locataires entre [60% et 70%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 7/10 : Taux de satisfaction du locataire entre [70% et 85%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 10/10 : Taux de satisfaction des locataires >= 85% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans]	Unité	10	22%	
	Relation bailleur preneur	Mise en place d'annexes environnementales et comités verts	Actif non soumis à la réglementation : 0/8 : <50% des baux sont couverts par une AE 3/8 : >=50% des baux sont couverts par une AE 8/8 : 100% des baux sont couverts par une AE	Nombre d'AE Nombre de Comités verts/an	8	17%	
	Outils documentaires	Un livret vert a-t-il été mis à disposition des locataires ?	0/10 : Non 10/10 : Oui	Oui/Non	10	22%	
	Labels/Certifications	Certification/label en Construction ou Exploitation HQE/BREEM/LEED, ...	0/10 : Non, aucune certification généraliste 5/10 : Oui, une certification généraliste 10/10 : >=1 certification généraliste + >= 1 certification autre (Energie / Climat ; Confort & Bien être ; Biodiversité ; Connectivité ; Economie circulaire)	Nbre de labels	10	22%	
	TOTAL GOUVERNANCE				46	100%	
TOTAL GENERAL				163	100%		

Annexe 1 bis – Grille ESG – Commerces de pied d'immeuble

Domaine	Thématique	Indicateur de performance	Performance Commerces de pied d'immeuble	Unité	Point max	Pondérations	
Environnement	Energie*	Energie Finale	0/18 : Consommation plus de 2 fois supérieure au benchmark 9/18 : Consommation égale au benchmark 18/18 : Consommation inférieure ou égale à 0	kWhEF/(m².an)	18	24%	
	Emissions GES*	Emissions GES	0/16 : Emissions plus de 2 fois supérieures au benchmark 8/16 : Emissions égales au benchmark 16/16 : Emissions inférieures ou égales à 0	kgCO2eq/(m².an)	16	21%	
	Risques climatiques	Actif soumis à des risques de retrait et gonflement des argiles ?	0/9 : Risque "fort" 3/9 : Risque "moyen" 6/9 : Risque "faible" 9/9 : Risque "nul"	Nbre	9	12%	
	Biodiversité	Actions permettant la préservation de la biodiversité (espèce vulnérable identifiée)	0/10 : Aucune évaluation n'a été faite 2/10 : Evaluation du potentiel d'accueil et de l'état et pression de la biodiversité (à l'aide de l'outil BIODI-Bat) 3/10 : Capacité limitée du bailleur à mettre en œuvre des actions en faveur de la biodiversité : gestion des espaces verts et/ou des parties communes relevant d'une copropriété, et potentiel de biodiversité particulièrement faible 4/10 : Diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité (Ecologue ou Spécialiste) 6/10 : Mise en place d'un plan d'action 8/10 : Préalisation d'actions en lien avec le plan d'action 10/10 : Mesure des co-bénéfices liés à la mise en place d'actions en faveur de la biodiversité (Ecologue ou Spécialiste)	Nbre d'actions	10	13%	
	Gestion de l'eau	Consommation d'eau	0/12 : Consommation plus de 2 fois supérieure au benchmark 6/12 : Consommation égale au benchmark 12/12 : Consommation inférieure ou égale à 0	m³/(m².an)	12	16%	
		Présence de Mousseurs	0/2 : Absence de mousseur 1/2 : Présence au moins d'un mousseur sur l'actif 2/2 : Présence de mousseurs sur la majeure (>50%) partie des arrivées d'eau	Unité	2	3%	
	Gestion des déchets	Suivi de la production de déchets par pesée	0/4 : Absence de suivi 2/4 : Présence d'un suivi tout en étant supérieur au taux de l'OID 4/4 : Présence d'un suivi tout en étant inférieur au taux de l'OID	kg/m².an	4	5%	
		Valorisation des déchets	0/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière non estimée 2/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière et estimée à < 65 % 4/4 : Valorisation de déchets sous forme de matière et estimée à > 65 %	% de déchets valorisés	4	5%	
	TOTAL ENVIRONNEMENT					75	100%
	Social	Mobilité*	Transport en commun - Nb de lignes de TC à moins de 500m (ou 1500m pour les actifs logistiques)	0/5 : 0 ligne 1/5 : 1 ligne 2/5 : 2 ou 3 lignes 3/5 : 4 ou 5 lignes 4/5 : 6 ou 7 lignes 5/5 : > 7 lignes	Nbre	5	12%
Santé et confort des occupants*		Accessibilité PMR	-2/6 : Non respect de la réglementation sans attestation d'accessibilité PMR 0/6 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation d'accessibilité PMR valide ou présentant des actions palliatives) 6/6 : Respect de la réglementation (avec présence d'une attestation conforme et sans réserve) avec des actions allant au delà de la réglementation	Unité	6	14%	
Services rendus aux occupants et clients		Espace vélo	0/2 : Aucun espace vélo 0,5/2 : Un espace vélo extérieur public (yop Vélib') à moins de 100m 1/2 : Un espace vélo extérieur privé non sécurisé 1,5/2 : Un espace vélo intérieur sécurisé non couvert 1,8/2 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert 2/2 : Un espace vélo intérieur sécurisé et couvert avec nb de places >15% de l'effectif	Nbre	2	5%	
		Transformabilité de l'actif, notamment en vue d'une reconversion en commerce de bouche ou restaurant	0/5 : Non, actif non transformable 2/5 : Oui, présence d'un espace extérieur aménageable d'un espace extérieur aménageable (surface extérieure devant boutique, trottoir, stationnement, accordée à d'autres exploitants dans le quartier ; cours intérieure) 3/5 : Oui, extraction installée sur le commerce 5/5 : Oui, extraction installée sur le commerce et présence d'un espace extérieur aménageable	Unité	5	12%	
Services rendus aux occupants et clients		Contrôle de la température et de la ventilation	0/6 : Absence de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) ou GTC (Gestion Technique Centralisée) 3/6 : Présence d'une GTB ou GTC 6/6 : Présence d'une GTB avec commande accessible aux occupants ou GTC	Unité	6	14%	
		Services mis en place visant à améliorer le confort, le bien-être ou les services offerts aux clients	0/12 : 0 service : Aucun service identifié 3/12 : 1 service : Un service mis en place 6/12 : 2 services : Deux services mis en place 9/12 : 3 services : Trois services mis en place 12/12 : 4 services ou plus : Quatre services mis en place	Unité	12	29%	
Services rendus aux occupants et clients		Systèmes de protection solaire	0/6 : Absence de système occultant (stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale) 6/6 : Présence d'un système occultant (stores occultants ou film solaire ou brise solaire ou protection végétale)	Unité	6	14%	
		TOTAL SOCIAL					42

Gouvernance	Gestion de la chaîne d'approvisionnement*	Part de contrats de prestataires immeuble incluant des clauses ESG (entretien / maintenance, tri sélectif des déchets, énergie)	0/6 : <50% des prestataires ont au moins une clause 2/6 : >=50% des prestataires ont au moins une clause 4/6 : 100% des prestataires ont au moins une clause 6/6 : 100% des prestataires ont au moins une clause + un suivi est effectué	Pourcentage du nombre de contrats signés	6	13%
		Part de contrats d'électricité verte (ie :100% renouvelable)	0/2 : Absence de contrat d'électricité verte ou NC 1/2 : Présence d'un contrat d'électricité verte dans les parties communes uniquement 2/2 : Présence d'un contrat d'électricité verte pour au moins > 50% des locataires pondéré en surface + 100% parties communes	Unité	2	4%
	Enquête Satisfaction locataires	Taux de satisfaction	0/10 : Non présence d'une enquête de satisfaction locataire au cours des trois dernières années (enquête non envoyée) ou Taux de satisfaction < 50% 2/10 : Taux de satisfaction des locataires entre [50% et 60%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 5/10 : Taux de satisfaction des locataires entre [60% et 70%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 7/10 : Taux de satisfaction du locataire entre [70% et 85%[à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans] 10/10 : Taux de satisfaction des locataires >= 85% à l'échelle de l'immeuble [enquête de moins de 3 ans]	Unité	10	22%
	Engagement preneur	Engagement du locataire dans une politique RSE	0/8 : Non : Aucune démarche RSE identifiée 2/8 : Engagement ponctuel ou limité : Quelques actions isolées sont mises en place (ex : tri des déchets, actions solidaires ponctuelles), mais sans cadre structuré ou formalisé 4/8 : Engagement structuré : Le locataire met en œuvre une politique RSE formalisée couvrant au moins deux dimensions (clients, fournisseurs, employés), avec des objectifs clairs et un suivi 6/8 : Engagement avancé : Une stratégie RSE complète est déployée, communiquée publiquement, intégrée dans les pratiques courantes et régulièrement évaluée 8/8 : Engagement exemplaire : Le locataire est reconnu pour ses engagements RSE (certifications, labels, rapports extra-financiers, partenariats sectoriels, etc.)	Oui/Non	8	17%
	Outils documentaires	Un livret vert a-t-il été mis à disposition des locataires ?	0/10 : Non 10/10 : Oui	Oui/Non	10	22%
	Labels/Certifications	Certification/label en Construction ou Exploitation HQE/BREEAM/LEED, ...	0/10 : Non, aucune certification généraliste 5/10 : Oui, une certification généraliste 10/10 : >=1 certification généraliste + >= 1 certification autre (Energie / Climat ; Confort & Bien être ; Biodiversité ; Connectivité ; Economie circulaire)	Nbre de labels	10	22%
TOTAL					46	100%

Annexe 2 – Politique d’engagement

a) Contenu de la 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, Biodi-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.

b) Rapport sur la politique d'engagement

Chaque année, le Fonds s'engage à publier un **rapport d'engagement** présentant les résultats de sa politique en la matière, notamment le nombre de parties prenantes avec lesquelles il est entré en contact et le nombre démarchés engagés ou encore le taux de succès et d'échec.



www.groupamagan-reim.fr

Avertissement : Avant d'investir dans la SCPI **Attraits Pierre**, véhicule d'investissement immobilier géré par Groupama Gan REIM, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), 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.



Groupama Gan REIM, Société de Gestion
agréée par l'AMF sous le n°GP-14000046 le 15 décembre 2014
SAS au capital de 1 500 000 euros - RCS Paris 808 252 506
Siège social : 8, rue Bellini - 75016 Paris