

# RAPPORT ESG 2025



REPUBLIQUE FRANÇAISE

A large, white, stylized logo consisting of a triangle pointing upwards, a horizontal line extending to the right, and a vertical line extending downwards from the end of the horizontal line, forming a shape reminiscent of a drop or a stylized letter 'P'.

Attrait  
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.

Créée le 10 mai 2024 et labélisée ISR le 27 mai 2024, **Attraits Pierre**, SCPI à capital fixe dont le visa n° 24-09 a été délivré par l'AMF initialement 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.

### INDICATEURS CLÉS

au 31 décembre 2025

DATE DE CRÉATION

10 mai 2024

NOMBRE DE PARTS

156 028 parts

NOMBRE D'ASSOCIÉS

829 associés

CAPITAL SOCIAL

792 800 €

CAPITALISATION

37 446 720 €

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION <sup>(2)</sup>

+ 13 332 000 €

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.

## ACTUALITÉS DE L'ANNÉE ECOULÉE

La SCPI **Attraits Pierre** a réalisé 6 acquisitions au cours de l'année 2025 :

- Le 28 mai : un commerce de pied d'immeuble situé dans le 6ème arrondissement de Paris et loué à l'enseigne Takumi.
- Le 11 juin : un actif de bureaux situé à Muret et intégralement loué à France Travail.
- Le 4 août : un commerce de pied d'immeuble situé à Aix-en-Provence et loué à l'enseigne Sessùn.
- Le 28 juillet : un actif de messagerie situé à Saint-Florent-sur-Cher et loué à la société Pall-Ex France.
- Le 20 novembre : un commerce de type retail-park situé à Marsannay-la-Côte et loué à La Plateforme du Bâtiment.
- Le 19 décembre : un commerce de grande distribution situé à Talence et loué à Auchan.

## 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 responsable.

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 résultats et taux de couverture calculés dans les indicateurs de reporting ESG suivants ne prennent pas en compte les actifs acquis récemment à partir du 1<sup>er</sup> juin 2025. Par conséquent, seuls les deux commerces de pied d'immeuble situés place de Clichy et rue Dauphine composent les résultats suivants.

### **Indicateur : Performance énergétique (kWheF/(m<sup>2</sup>.an))**

**Benchmark :** Baromètre de la performance de décembre 2025 de l'OID sur les données de consommation 2024 (actifs de bureaux et commerces). Index ESG Deepki 2025 sur les données de consommation 2024 (actifs logistiques). Et indicateur CRREM pour les commerces de pied d'immeuble.

**Méthodologie :** Consommation énergétique moyenne du portefeuille pondérée par valeur (kWheF/(m<sup>2</sup>.an)) tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle. Les données sont obtenues à l'aide de l'outil DEEPI.

**Résultat :** Aucune donnée de consommation énergétique n'est disponible. Bien que des actions soient en cours pour augmenter le taux de couverture, les actifs évalués à date sont des commerces de pied d'immeuble d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci ne sont donc pas soumis au décret tertiaire, ce qui limite les leviers d'actions du bailleur pour collecter les données de consommation auprès du locataire.

**Taux de couverture :** 0%

### **Indicateur : Emissions de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an))**

**Benchmark :** Baromètre de la performance de décembre 2025 de l'OID sur les données de consommation 2024 (Bureaux et Commerces). Index ESG Deepki 2025 sur les données de consommation 2024 (Logistique). Et indicateur CRREM pour les commerces de pied d'immeuble.

**Méthodologie :** Emissions de GES moyennes du portefeuille pondérées par valeur (kgCO<sub>2</sub>eq/(m<sup>2</sup>.an)), Scopes 1 & 2, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives. Les données sont obtenues à l'aide de l'outil DEEPI.

**Résultat :** Aucune donnée d'émission de gaz à effet de serre n'est disponible. Bien que des actions soient en cours pour augmenter le taux de couverture, les actifs évalués à date sont des commerces de pied d'immeuble d'une surface inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. Ceux-ci ne sont donc pas soumis au décret tertiaire, ce qui limite les leviers d'actions du bailleur pour collecter les données de consommation auprès du locataire.

**Taux de couverture :** 0%

### **Indicateur : Consommation d'eau (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an))**

Benchmark : Baromètre de la performance 2025 de l'OID sur les données de consommation 2024.

Méthodologie : Consommation d'eau moyenne du portefeuille pondérée par valeur (m<sup>3</sup>/(m<sup>2</sup>.an)). Les données sont obtenues à l'aide de l'outil DEEPKI.

Résultat : Aucune donnée de consommation d'eau n'est disponible.

Taux de couverture : 0%

### **Indicateur : Biodiversité**

Benchmark : Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur.

Méthodologie : Part des actifs ayant fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité.

Résultat : A ce stade, aucun actif n'a fait l'objet d'un diagnostic du potentiel d'accueil de biodiversité par un écologue ou un spécialiste. Les deux seuls actifs évalués, qui sont des commerces en pied d'immeuble, présentent des leviers d'actions limités du point de vue de la biodiversité. En conséquence, ces actifs ne sont pas inclus dans notre liste d'actions prioritaires.

Taux de couverture : 0%

### **Indicateur : Mobilité**

Benchmark : Breeam in Use (500m)

Méthodologie : Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transport en commun

Résultat : 100%

Taux de couverture : 100%

### Indicateur : Services rendus aux occupants

Benchmark : Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur.

Méthodologie : Part des actifs équipés ou situés à proximité de services orientés vers la santé et le bien-être des occupants.

Résultat : 100%

Taux de couverture : 100%

### Indicateur : Gestion de la chaîne d'approvisionnement

Benchmark : Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur.

Méthodologie : Part de contrats de prestataires (property managers, promoteurs, maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage déléguée) incluant des clauses ESG.

Résultat : 100%

Taux de couverture : 100%

### Indicateur : Enquête Satisfaction Locataires

Benchmark : Il n'existe aujourd'hui et à notre connaissance aucun benchmark pertinent de cet indicateur. Cependant, nous ciblons un taux de satisfaction de 80%.

Méthodologie : Taux de satisfaction moyen basé en partie sur le bien-être et la santé des occupants (standing, équipements, fonctionnement des installations...)

Résultat : A ce stade, aucun actif n'a fait l'objet d'une enquête de satisfaction

Taux de couverture : 0%

# INDICATEURS DE SURPERFORMANCES

## Part des actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transport en commun :

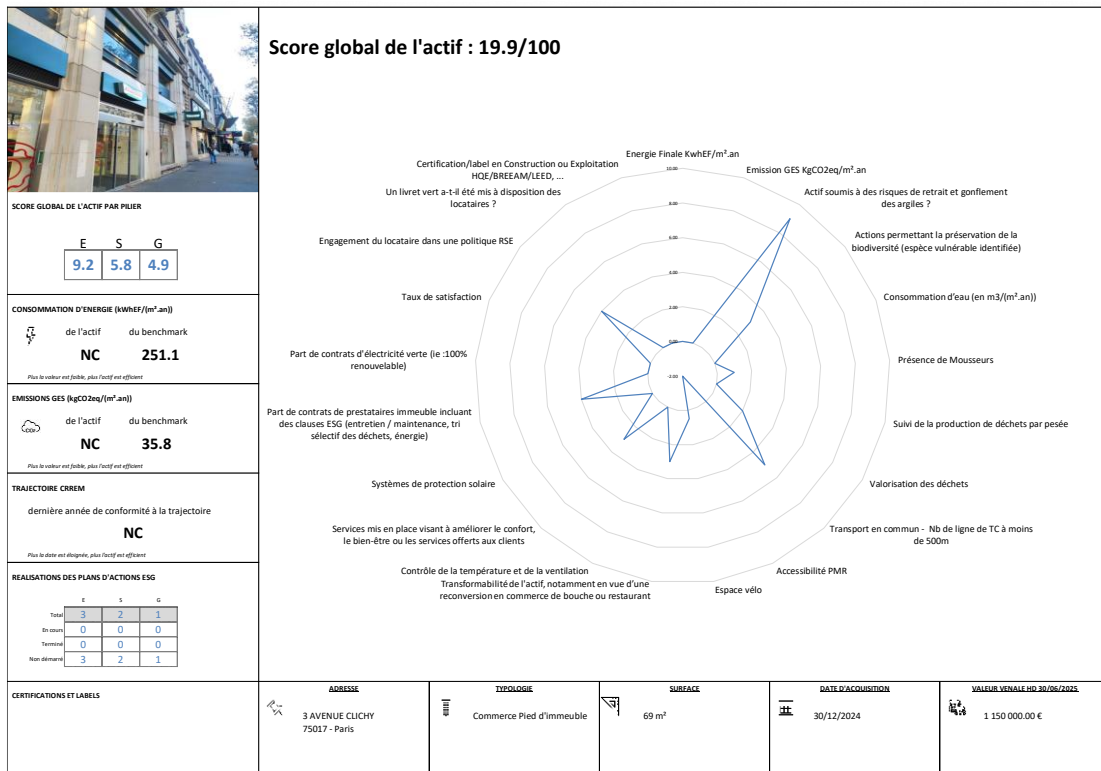
Les deux actifs évalués se situent à moins de 500m d'une ligne de transport en commun. La part d'actifs situés à moins de 500m d'une ligne de transport en commun est donc égale à 100%. Le portefeuille surperforme donc le benchmark Bream in Use (500m).

## Risque de Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) :

Les deux actifs évalués se trouvent sur des zones où le risque de retrait-gonflement des argiles est nul. Or, d'après le gouvernement<sup>1</sup>, 55% du territoire français est situé sur des zones d'exposition moyenne à forte au RGA.


# REPORTING DES ACTIFS

4500 3 AVENUE CLICHY



<sup>1</sup> [Terrains argileux -Le nouveau zonage d'exposition au retrait-gonflement des argiles \(RGA\) | Service Public](#)

**4501 42 RUE DAUPHINE**



**SCORE GLOBAL DE L'ACTIF PAR PILIER**

E	S	G
9.8	7.7	3.7

**CONSUMMATION D'ENERGIE (kWhEF/m².an)**

de l'actif : **NC** du benchmark : **251.1**

**EMISSIONS GES (kgCO2eq/m².an)**

de l'actif : **NC** du benchmark : **35.8**

**TRAJECTOIRE CRREM**

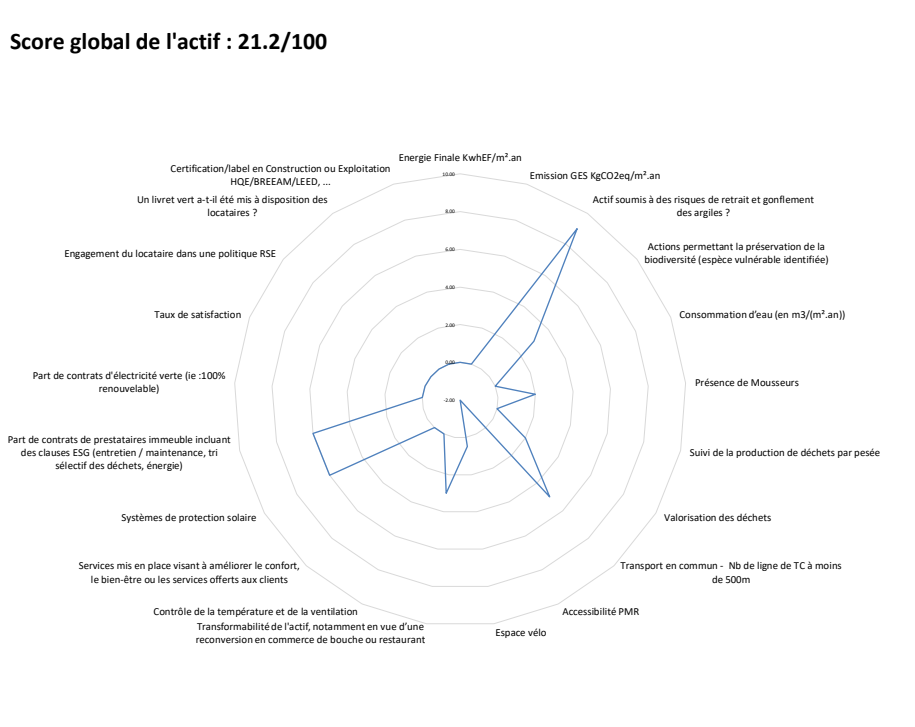
dernière année de conformité à la trajectoire : **NC**

**REALISATIONS DES PLANS D' ACTIONS ESG**

	E	S	G
Total	3	2	2
En cours	0	0	0
Terminé	0	0	0
Non démarré	3	2	2

**CERTIFICATIONS ET LABELS**

**Score global de l'actif : 21.2/100**



**ADRESSE**  
42 RUE DAUPHINE  
75006 - Paris

**TYPLOGIE**  
Commerce Pied d'immeuble

**SURFACE**  
114 m²

**DATE D'ACQUISITION**  
28/05/2025

**VALEUR VENALE HD 30/06/2025**  
2 100 000.00 €

## INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE AU 31/12/2025

Ville	Adresse	Typologie	Note ESG initiale	Note ESG au 31/12/2024	Note ESG au 31/12/2025	Note ESG cible au 31/12/2027
75017 - Paris	3 avenue de Clichy	Commerce	13	13	20	43
75006 – Paris	42 rue Dauphine	Commerce	21	/	21	47
31600 – Muret	Avenue du Pic du Ger	Bureaux	38 <sup>(1)</sup>	/	/	54
18400 – Saint-Florent-sur-Cher	Rue des terres des brosses	Logistique	26 <sup>(1)</sup>	/	/	42
13100 – Aix-en-Provence	17 rue Fabrot	Commerce	13 <sup>(1)</sup>	/	/	41
21160 – Marsannay-la-Côte	11 rue Gustave Eiffel	Commerce	43 <sup>(1)</sup>	/	/	55
33400 - Talence	125 cours Gambetta	Commerce	20 <sup>(1)</sup>	/	/	43

<sup>(1)</sup> Ces notes ont été réalisées dans le cadre de l'audit d'acquisition et n'ont pas encore fait l'objet d'une actualisation compte-tenu de leurs dates d'entrée récentes dans le périmètre de la SCPI.

## 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](http://www.groupamagan-reim.fr)

**Avertissement :** Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre strictement informatif et n'ont aucun caractère contractuel. Elles sont établies à partir de sources considérées comme fiables à la date de leur publication, sans garantie d'exactitude ou d'exhaustivité. Ce document ne constitue ni une recommandation, ni une offre ou une sollicitation d'investissement. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. 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](http://www.groupamagan-reim.fr).



Groupama Gan  
**REIM**

UNE MARQUE DU GROUPE GROUPAMA



Groupama Gan REIM, Société de Gestion  
agrée 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