

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : OPCI Groupama Gan Pierre 1 Identification d'identité juridique : 969500P619HNS4DBFW35

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **Taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable?



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%



dans des activités qui sont considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Dans des activités économiques qui ne sont pas considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérés comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promeut des caractéristiques (E/S) mais ne réalisera pas d'investissements durables



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le fonds OPCI Groupama Gan Pierre 1 se fixe **trois objectifs ESG** :

- **Environnementaux** : contribuer à la transition écologique, d'une part, en réduisant les impacts négatifs des actifs immobiliers sur le changement climatique et la perte

de biodiversité et, d'autre part, en améliorant leur résilience à travers leur adaptation aux effets du changement climatique ;

- **Sociaux** : prendre en compte les attentes de la société en matière de qualité de vie ainsi que d'accès aux modes de transport et à des services de qualité ;
- De **gouvernance**, à travers l'engagement à sensibiliser les parties prenantes dans l'atteinte des objectifs sociaux et environnementaux mentionnés ci-dessus.

● ***Quels sont indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?***

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont ceux de la grille ESG du fonds à savoir :

Environnement :

- Consommation d'énergie finale
- Emissions de gaz à effet de serre
- Soumission au risque de retrait et gonflement des argiles
- Nombre et type d'actions permettant la préservation de la biodiversité
- Volume de consommation d'eau

Social :

- Disponibilité à proximité des actifs de lignes de transports en commun
- Existence d'un espace vélo
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR)
- Existence d'un système de contrôle de la température et de la ventilation (GTB)
- Taux de satisfaction des locataires
- Nombre et type de services rendus aux occupants

Gouvernance :

- Part de contrats conclus avec les prestataires contenant des clauses ESG
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts
- Mise à disposition d'un livret vert
- Certifications en matière de construction et d'exploitation

Ces indicateurs sont suivis à une fréquence annuelle. Ils aboutissent à une note, qui doit être supérieure à la note minimale fixée pour le fonds, c'est-à-dire 40/100. Si la note obtenue est inférieure à la note minimale, alors un actif doit suivre un plan d'amélioration jusqu'à atteindre ladite note minimale.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-t-il à ces objectifs ?**

Non applicable.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social?**

Non applicable

- **Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?**

Non applicable

- **Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?**

Non applicable



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

☒ Oui

Poche immobilière

L'OPCI ne dispose pas d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Les PAI sont pris en compte à travers l'application de la grille ESG. Pour être éligible au fonds, un actif doit atteindre une note minimale de 40/100. En cas de note inférieure, un plan d'amélioration s'étendant sur trois ans est défini.

Poche mobilière

Les principales incidences négatives obligatoires sont prises en compte à plusieurs niveaux de la démarche d'investissement durable de Groupama Asset Management qui gère cette poche : politique d'exclusions, politique d'engagement et méthodologie d'analyse ESG interne.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

- *Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?*

Le Fonds acquiert majoritairement des **actifs immobiliers** tertiaires (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, établissements hôteliers, établissements de services, de santé et de loisirs) et, accessoirement (dans la limite maximum de 10 % de l'actif de la SPPICAV), des locaux résidentiels. Les biens sont situés principalement à Paris, en région parisienne, ou dans les grandes métropoles régionales françaises ou européennes.

Chaque nouvel actif est évalué au moyen de la grille ESG dans l'année suivant son acquisition. Si la note ESG obtenue est inférieure à la note minimale (40/100), un plan d'amélioration est défini puis mis en œuvre. Conformément au référentiel du label ISR, ce plan d'amélioration est intégré dans le business plan de l'actif tandis que sa durée et l'objectif de note finale ESG seront précisés.

Pour la **partie mobilière** du portefeuille gérée par Groupama AM, les encours en actions sont investis dans des OPC en actions labélisés ISR.

Les actifs mobiliers sont également investis dans une poche obligataire en direct gérée par Groupama AM. Cette poche suit une gestion respectant les critères de durabilité en matière ESG conformément aux exigences du Label ISR.

- *Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?*

Non applicable.

- *Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?*

Pour la **poche immobilière**, le fonds souhaite inclure les parties prenantes (locataires, prestataires...) dans sa démarche ESG. Ainsi, il vise respecter les critères de gouvernance suivants :

- Conclusion de contrats incluant des clauses ESG (production de déchets, consommation d'eau et d'énergie) avec les prestataires ;
- Mise en place d'annexes environnementales et de comités verts ;
- Mise à disposition de livrets verts aux occupants ;
- Par ailleurs, la société de gestion s'engage à initier des démarches de certification et d'obtention de labels, en phase de construction comme d'exploitation (HQE/BREEAM/LEED, etc.).

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Le respect de ces critères de gouvernance est assuré par l'application de la grille ESG et par une politique d'engagement avec les principales parties prenantes.

Pour la **poche mobilière**, le fonds investit en suivant une méthodologie d'analyse ESG. L'un des quatre piliers de cette méthodologie est la gouvernance. Les dimensions suivantes sont analysées :

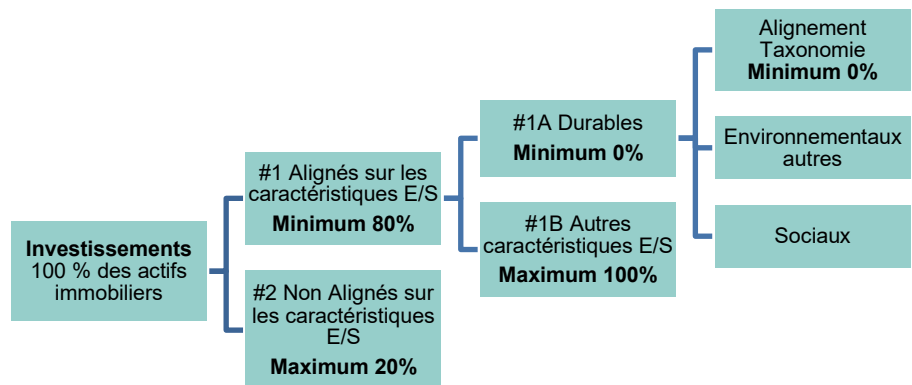
- Droit des actionnaires
- Procédures et structures de contrôle
- Qualité du management
- Contrôle externe et transparence



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation cible prévue est la suivante :

L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

100 % des investissements sont alloués soit à la poche immobilière, soit à la poche mobilière, et sont ainsi alignés avec les caractéristiques environnementales et sociales promues.

Les 20 % maximum alloués à la catégorie 2 correspondent à la poche de liquidité non investie.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier?**

Dans la poche mobilière, le fonds n'investit dans des produits dérivés que dans le cadre de la couverture totale ou partielle du risque de taux via la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré. Par exception, la SPPICAV pourra investir sur des obligations « callables » ou « puttables ».

Les produits dérivés ne sont pas utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

☐	Oui
☐	Dans le gaz fossile
☐	Dans l'énergie nucléaire
☒	Non

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique («atténuation du changement climatique») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE — voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

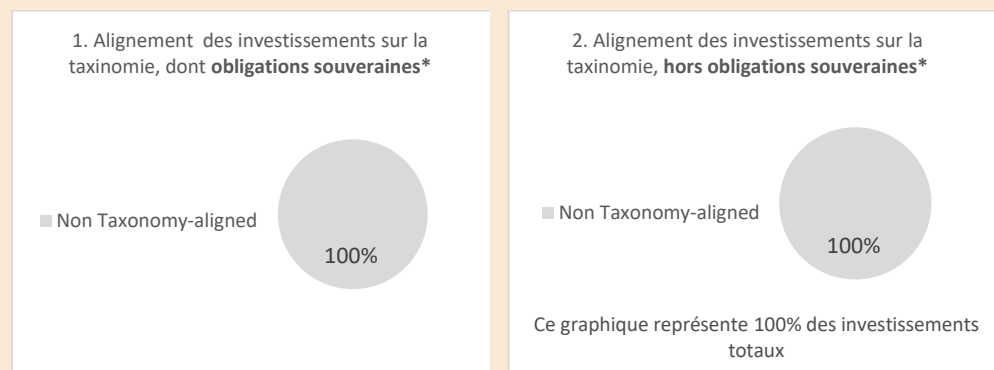


le symbole
représente des
investissements
durables ayant un



le symbole
représente des
investissements
durables ayant un
objectif
environnemental qui
ne tiennent pas
compte des critères
applicables aux
activités économiques
durables sur le plan
environnemental au
titre de la taxinomie de
l'UE.

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ce graphique, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds ne s'engage pas à réaliser des investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Non applicable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
<https://www.groupamagan-reim.fr/produits/groupama-gan-pierre-1/>

Document produit le 05/11/2025 – informations susceptibles d’évoluer dans le temps