FORMULAIRE A REMPLIR EN CAS DE PRISE EN COMPTE OU DE MODIFICATION L'APPROCHE EXTRAFINANCIERE D'UN OPCVM OU D'UN FIA
(Position-Recommandation n° 2020-03)

Réinitialiser le formulaire

1. Identification du produit concerné

1. Code ISIN FR0012413607

2. Code AMF SPI20150006

3. Dénomination (avant modification)

4. Dénomination (après modification) GROUPAMA GAN PIERRE 1

2. Nature de la communication envisagée dans la documentation règlementaire

Toute évocation de caractéristiques extra-financières :
- dans la dénomination est considérée comme une communication centrale ;
- dans le DICI/DIC est considérée alternativement comme une communication centrale ou réduite en fonction du caractère concis, équilibré, et du positionnement de la communication ;
- dans la documentation commerciale est considérée alternativement comme une communication centrale ou réduite en fonction du caractère concis de la communication ;

1. Le produit communique-t-il de façon **centrale ou réduite** sur la prise en compte de caractéristiques extra-financière dans la gestion au sens de la position-recommandation 2020-03 ?

(●) Oui – Communication centrale ( ) Oui – Communication réduite ( ) Non

2. En cas de communication **centrale ou réduite** sur la prise en compte de caractéristiques extra-financières, mention de la prise en compte de caractéristiques extra-financières :

2.1 Dans la dénomination ?

( ) Oui Communication centrale (●) Non

2.2 Dans le DIC/DIC ?

(●) Oui au-delà d'une communication concise, équilibrée et positionnée dans la section « Autres informations » - Communication centrale

( ) Oui via une communication concise, équilibrée et positionnée dans la section « Autres informations » - Communication réduite

( ) Non

En application du règlement (UE) n° 2016/679 du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition ou de limitation du traitement des données personnelles les concernant. Ce droit peut être exercé par courrier à l'adresse suivante : AMF - Délégué à la protection des données - 17 place de la Bourse, 75002 Paris ; et par mail : accesdopers@amf-france.org. Vous pouvez également introduire une réclamation au sujet du traitement de vos données auprès de la CNIL.

Formulaire à remplir en cas de prise en compte ou de modification de l'approche extra-financière d'un OPCVM ou d'un FIA

2.2.1 **En cas de communication réduite,** Extrait de la mention présentant les caractéristiques extra-financières du produit dans la section « Autres informations » du DICI / DIC

2.3. Dans la documentation commerciale ?

- (●) Oui au-delà d'une mention concise – Communication centrale
- ( ) Oui de façon concise (secondaire, neutre et limitée à moins de 10% du volume occupé par la présentation de la stratégie d'investissement du produit) – Communication réduite
- ( ) Non

2.3.1 En cas de communication réduite, extrait de la mention présentant les caractéristiques extra-financières du produit dans la documentation commerciale

Position 8 de la position-recommandation 2020-03

3.1 Le produit est un placement collectif nourricier français d'OPCVM maître ? ( ) Oui (●) Non

3.2 Si le fonds est un placement collectif nourricier d'un OPCVM maître étranger communiquant de façon centrale ou réduite sur la prise en compte de critères extra-financiers dans la gestion, extrait de l'avertissement dans le DICI/DIC **en conformité avec la position n°8 de la position-recommandation 2020-03**

La suite du formulaire n'est à remplir que lorsque la réponse "Communication centrale ou Communication réduite" a été apportée à la question 1 de la section 2

Formulaire à remplir en cas de prise en compte ou de modification de l'approche extra-financière d'un OPCVM ou d'un FIA

3. Nature de la modification pour prise en compte de critères extra-financiers dans la gestion effectuée

Position N° 2 de la Position-recommandation 2020-03

1. Au sens du paragraphe b) de cette position, l'approche retenue est : "Une autre approche" (dernier alinéa du b))
2. Au sens du paragraphe c) de cette position, le taux d'analyse extra-financier est supérieur à 90% ? (●) Oui ( ) Non

En cas de réponse « En amélioration de note » à la question 3.1

3. Taux d'exclusion de l'univers d'investissement en vue de calculer la note moyenne de référence à laquelle sera comparée le portefeuille *(élimination au minimum de 20 % des valeurs les moins bien notées)* %

En cas de réponse « En sélectivité » à la question 3.1

4. Taux de sélectivité retenu *(réduction au minimum de 20 % de l'univers d'investissement)* %

5. Cette autre approche correspond-elle à une de celle décrite dans la section 2 de la Position-recommandation AMF 2020-03 *(fonds de fonds, fonds greens bonds, autres indicateurs extra-financiers …)* ? ( ) Oui (●) Non

6. Préciser le type d'approche retenue ?

- Fonds de fonds,
- Fonds greens bonds,
- Autres indicateurs extra-financiers :
    - Facteur environnemental : émission de gaz à effet de serre des émetteurs, volumes des déchets produits ou recyclés, volumes d'eau consommée ou recyclée, consommation d'énergie totale ou renouvelable…
    - Facteur social : équité hommes/femmes dans la gestion de l'entreprise (part des femmes au Comex…), taux d'emploi de personnes en situation d'handicap, fréquence des accidents au sein de l'entreprise, taux d'imposition global…
    - Facteur de gouvernance : nombre ou pourcentage d'administrateurs indépendants, politiques de rémunérations…

Il s'agit d'un fonds immobilier qui respecte les exigences du label ISR

Formulaire à remplir en cas de prise en compte ou de modification de l'approche extra-financière d'un OPCVM ou d'un FIA

Uniquement pour les fonds communiquant de façon réduite sur les caractéristiques extra-financières :

Position N° 2 bis de la Position-recommandation 2020-03

7. Au sens du paragraphe b) de cette position, la note ou l'indicateur moyen du placement collectif est supérieur à la note ou l'indicateur moyen de l'univers d'investissement : ◯ Oui ◯ Non

8. Au sens du paragraphe c) de cette position, le taux d'analyse extra-financier est supérieur à :

- 90% pour les actions émises par des grandes capitalisations dont le siège social est situé dans des pays « développés », les titres de créances et instruments du marché monétaire bénéficiant d'une évaluation de crédit *investment grade*, la dette souveraine émises par des pays développés ? ◯ Oui ◯ Non
- 75% pour les actions émises par des grandes capitalisations dont le siège social est situé dans des pays « émergents », les actions émises par des petites et moyennes capitalisations, les titres de créances et instruments du marché monétaire bénéficiant d'une évaluation de crédit *high yield* et la dette souveraine émise par des pays « émergents » ? ◯ Oui ◯ Non

Pour les fonds ISR uniquement :

Position n°2 d) de la Position-recommandation 2020-03

9. L'analyse extra-financière prend elle simultanément en compte les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance ?
◉ Oui
◯ Non, il ne s'agit pas d'un fonds ISR

Position n° 6 de la Position-recommandation 2020-03

10. Si le fonds ne bénéficie pas du label « ISR », merci de renseigner ci-contre, l'avertissement indiquant que le placement collectif ne bénéficie pas du label ISR sur les documents utilisant le terme « ISR ».

Cet avertissement doit être présenté dans les documents commerciaux, DICI et prospectus des placements collectifs utilisant le terme « ISR ».

Le fonds est en attente du label ISR

Formulaire à remplir en cas de prise en compte ou de modification de l'approche extra-financière d'un OPCVM ou d'un FIA

4 . Information dans les documents règlementaires et commerciaux

Uniquement pour les fonds communiquant de façon centrale sur les caractéristiques extra-financières :

Position n°3 de la Position-recommandation 2020-03, si les limites méthodologiques de la stratégie extra-financière sont significatives :

1. Quels documents mentionnent ces limites méthodologiques ?

☑ Pas de limite méthodologique significative
☐ DICI/DIC
☐ Prospectus
☐ Documentation commerciale

Position n°4 de la Position-recommandation 2020-03, quels documents mentionnent :

2. Les objectifs mesurables minimaux retenus en application de la position n°2

☐ DICI/DIC
☑ Prospectus

3. Le taux minimal d'analyse extra-financière du portefeuille

☐ DICI/DIC
☑ Prospectus

4. L'univers d'investissement à partir duquel est réalisée l'analyse extra-financière

☑ La SGP n'utilise pas une telle mesure pour juger du caractère significatif
☐ DICI/DIC
☐ Prospectus

Envoyer le formulaire à l'adresse GIO@amf-france.org

Groupama Gan Pierre 1

NOTIFICATION DE MODIFICATION DU PROSPECTUS

Nanterre, le 15 mars 2024

Chers Associés,

Vous êtes porteurs de parts de la SPPICAV Groupama Gan Pierre 1, et nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez.

Par la présente lettre, nous vous informons des modifications ci-dessous intervenant sur le Prospectus de la SPPICAV.

Modifications apportées au Prospectus de la SPPICAV :

Dans la section 3.4.3 (b) « Stratégie adoptée sur la poche financière : Obligation et autres titres de créances », le paragraphe suivant :

« L'intégration de la Taxonomie dans la stratégie de la poche obligataire est, aujourd'hui, qualitative puisque la part verte est incluse dans notre analyse environnementale interne. En effet, la part verte permet d'identifier comment l'entreprise se positionne face à la transition énergétique et écologique. Plus la part verte d'une entreprise est proche de 0%, plus celle-ci sera assujettie à des risques de transition vers une économie bas carbone (et inversement). Par ailleurs, dans une démarche d'intégration ESG systématique, notre analyse globale d'une entreprise permet de mesurer l'impact des critères ESG sur les critères financiers.

La mise en place du règlement Taxonomie sera progressive pour les acteurs financiers mais également les entreprises. Par conséquent, les informations nécessaires au calcul de la part verte d'une entreprise seront publiées progressivement et de plus en plus transparentes.
Néanmoins, il n'est pas possible de s'engager à ce stade sur la proportion exacte des activités économiques pouvant être considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement Taxonomie.

La proportion des investissements pouvant être considérée comme durable sur le plan environnemental au titre du Règlement Taxonomie est estimée comme suit :
- *Pour la donnée concernant les entreprises, nous utilisons un indicateur de « part verte » fourni par un fournisseur de données, qui estime les secteurs couverts par la taxonomie (activités éligibles) et les parts du chiffre d'affaires des entreprises respectant les critères techniques de la taxonomie, le principe de DNSH (Do No Significant Harm) et les garanties minimales sociales (activités alignées).*
- *Pour la donnée concernant les obligations vertes, par manque de données, la part verte est définie comme la part des fonds levés par ces obligations alloués à des projets dans des activités éligibles à la Taxonomie européenne.*

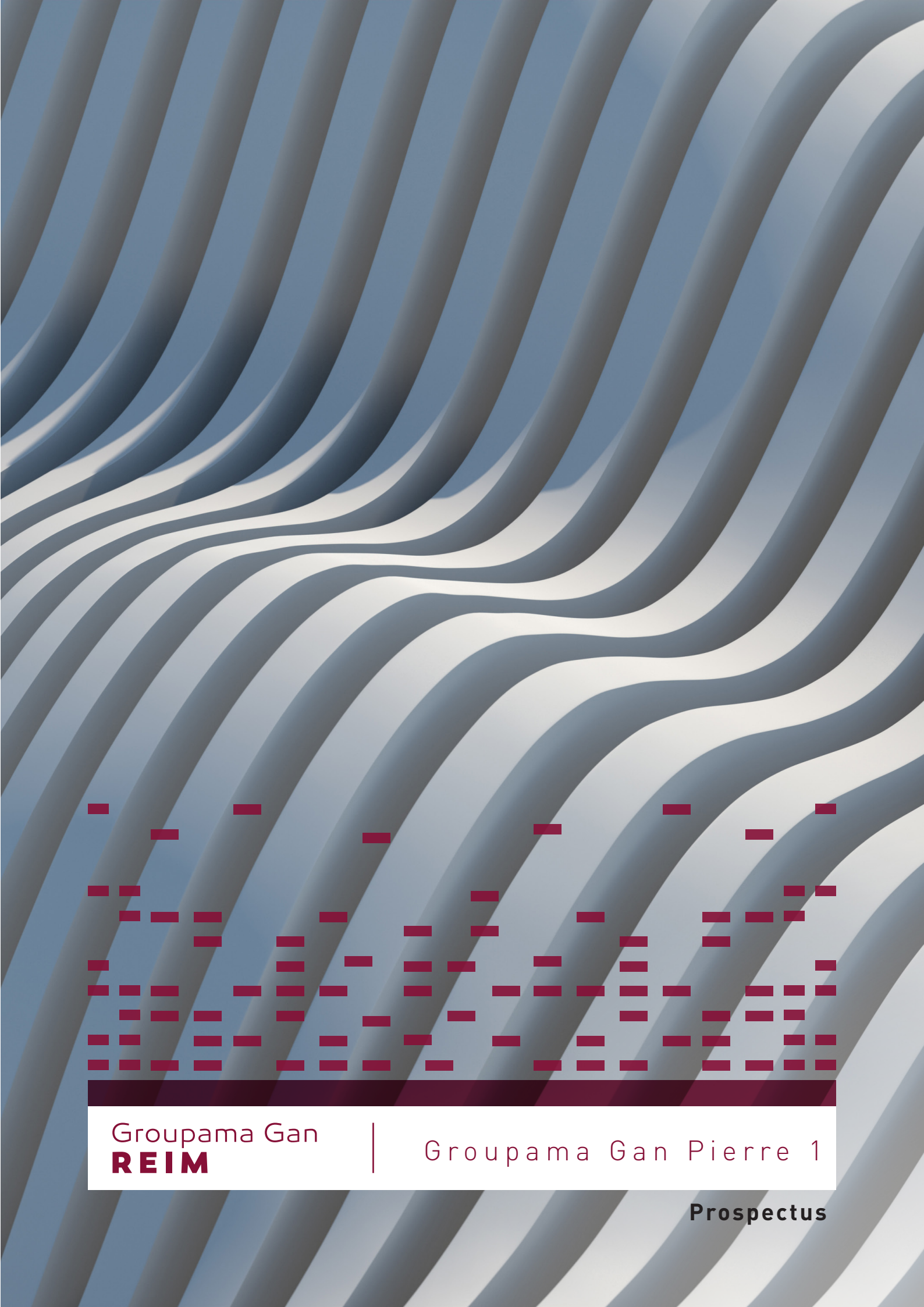
Par conséquent, la part verte de la poche obligataire représente la part verte du chiffre d'affaires aligné des entreprises pondérée par leur poids en portefeuille et la part verte éligible des obligations vertes pondérées par le poids de ces entreprises dans le portefeuille. »

est supprimé et remplacé par le paragraphe suivant :

« *L'équipe de gestion s'attache à prendre en compte dans ses décisions d'investissement les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques considérées comme durables au regard du règlement « Taxonomie » (UE) 2020/852. Au regard des données émetteurs disponibles actuellement, le pourcentage minimum d'alignement avec la Taxonomie de l'Union Européenne s'élève à 0%.*

Les investissements sous-jacents à la portion restant de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. »

La société de gestion **Groupama Gan REIM**



Groupama Gan
REIM

Groupama Gan Pierre 1

Prospectus

Mise à jour 15/03/2024

GROUPAMA GAN PIERRE 1

SOCIETE DE PLACEMENT A PREPONDERANCE IMMOBILIERE A CAPITAL VARIABLE

« SPPICAV »

PROSPECTUS

2024

Pour les besoins du présent Prospectus, et sous réserve d'une interprétation différente en fonction du contexte, les termes en caractères gras et/ou commençant par une majuscule ont la signification qui leur est attribuée à l'annexe « Définitions » aux présentes.

AVERTISSEMENT

L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.

En cas de demande de rachat (remboursement de vos Actions), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 2 mois.

En cas de circonstances exceptionnelles entraînant la mise en œuvre d'un mécanisme de plafonnement des rachats, votre argent pourrait dans un premier temps ne vous être versé que partiellement et ne vous être restitué en totalité que dans un délai maximum de 12 mois.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.

1. CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 Forme juridique

L'organisme de placement collectif immobilier prend la forme d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (la « **SPPICAV** » ou l'« **OPCI** »).

La SPPICAV est constituée sous forme de société par actions simplifiée.

1.2 Dénomination

La SPPICAV est dénommée Groupama Gan Pierre 1.

Le siège social de la SPPICAV est situé 136 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre.

1.3 Date de création et durée de vie

La SPPICAV a été agréée par l'AMF le 20/02/2015 sous le numéro SPI20150006.

Elle a été créée le 23 avril 2015 (date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés), pour une durée de 99 (quatre-vingt-dix-neuf) ans à compter de sa constitution.

1.4 Synthèse de l'offre de gestion

Parts	**Caractéristiques**			
	Code ISIN	**Devise de libellé**	**Souscripteurs concernés**	**Montant minimum de souscription initiale**
Actions A	**FR0012413607**	EUR	Compagnie d'assurance-vie du groupe Groupama dans le cadre de ses contrats d'assurance- vie ou de capitalisation en gestion libre	25 Actions

Actions G	**FR001400E573**	EUR	Compagnie d'assurance-vie du groupe Groupama dans le cadre de ses contrats d'assurance- vie ou de capitalisation en gestion déléguée	25 Actions
Actions P	**FR0012413631**	EUR	Tout souscripteur (hors Clients US)	25 Actions

1.5 Conditions de mise à disposition des documents réglementaires ainsi que du dernier rapport annuel et dernier état périodique

Le Prospectus et les Statuts de la SPPICAV, le DIC de chaque Action de catégorie A, G et P, ainsi que les derniers documents annuels et périodiques sont adressés sur simple demande de l'Associé auprès de :

Groupama Gan REIM
136 rue des Trois Fontanot
92000 Nanterre

soit sur simple demande à l'adresse email suivante : contact@groupamaganreim.fr

1.6 Support et modalités de publication de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative de chaque Action de catégorie A, G et P est disponible sur simple demande auprès de :

Groupama Gan REIM
136 rue des Trois Fontanot
92000 Nanterre

soit sur simple demande à l'adresse email suivante : contact@groupamaganreim.fr

Les documents et informations cités ci-avant (cf. 1.5 et 1.6) sont également disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion (www.groupamagan-reim.fr).

1.7 Indication sur les conditions de mise à disposition du rapport de synthèse des experts externes en évaluation

Le dernier rapport des experts externes en évaluation est adressé dans un délai de 45 jours suivant sa publication sur simple demande écrite des Associés auprès de :

Groupama Gan REIM
136 rue des Trois Fontanot
92000 Nanterre

1.8 Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier de la SPPICAV seront communiquées aux Associés par le biais du rapport de gestion contenu dans le rapport annuel.

2. ACTEURS DE LA SPPICAV

Société de gestion	Groupama Gan REIM, SAS au capital de 1.500.000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 808 252 506, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le **15/12/2014** sous le numéro GP14000046, dont le siège social est sis 136 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre (la « **Société de Gestion** »). Les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires, ainsi que par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques listés à l'article 12 du règlement délégué du 19 décembre 2012, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.
Dépositaire et conservateur	Caceis Bank, société anonyme au capital de 1.280.677.691,03 euros immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 692 024 722, ayant son siège social sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE, habilitée en tant que banque et prestataire de services d'investissement agréé par le CECEI le 1er avril 2005, sous le numéro d'agrément de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution n°18129 (le « **Dépositaire** »).
Centralisateur des ordres de souscription et de rachat	Caceis Bank, (le « **Centralisateur des ordres de souscription et de rachat** ») (par délégation de la Société de Gestion).
Etablissement en charge de la tenue des registres	Caceis Bank.
Commissaire aux comptes	PricewaterHouseCoopers Audit, société anonyme au capital de 2.510.460 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 672 006 483, ayant son siège social sis 63 rue de Villiers, 92200 NEUILLY SUR SEINE.
Commercialisateurs	Gan Patrimoine, Gan Assurances, Gan Prévoyance, les Caisses régionales du groupe Groupama et des prestataires de services d'investissement ou des conseillers en investissements financiers externes. La liste des commercialisateurs n'est pas exhaustive dans la mesure où, notamment, la SPPICAV est admise en Euroclear France. Ainsi, certains commercialisateurs peuvent ne pas être mandatés ou connus de la Société de Gestion.
Experts externes en évaluation	Jones Lang LaSalle Expertises, société par action simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150, ayant son siège social sis 40-42, rue La Boétie, 75008 PARIS. Cushman & Wakefield Valuation France, société par actions simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 111 574, ayant son siège social sis 185-189, avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY SUR SEINE.

Délégataire de gestion administrative, comptable et de services	CACEIS Fund Administration, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 420 929 481, ayant son siège social sis 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 MONTROUGE.
Délégataire de gestion administrative	Groupama Immobilier, SA au capital de 2.400.000 euros, dont le siège social est sis 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 413 114 760, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière - Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France. Le périmètre de la délégation concerne les démarches et formalités juridiques, administratives, sociales, fiscales, financières et comptables de la SPPICAV et de ses filiales, ainsi que des missions de conseil éventuelles. La délégation s'inscrit dans le cadre de la mise en place de pôles de compétence communs et de proximité dans le but d'atteindre une taille critique. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflits d'intérêts relatifs à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable disponible sur le site internet de la Société de Gestion.
Délégataire de la gestion financière	Groupama Asset Management, SA au capital de 1.878.910 euros, dont le siège social est sis 25 rue de la Ville l'Evêque – 75008 Paris, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 05/01/1993 sous le numéro GP93002, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 389 522 152 (le « **Délégataire de la gestion financière** ») pour la poche financière. Dans ce cadre, le Délégataire peut décider et exécuter pour le compte de la SPPICAV, toutes opérations relatives aux Actifs Financiers qui lui sont confiés par la Convention qu'il juge nécessaires pour assurer la bonne gestion dans le respect des règles d'investissement et des restrictions d'investissement définies pour la SPPICAV dans la Documentation Juridique. Le Délégataire a été sélectionné sur la base d'un appel d'offre. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflits d'intérêts relatifs à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable disponible sur le site internet de la Société de Gestion.
Mandataire de gestion locative et technique et de conseil	Groupama Immobilier, SA au capital de 2.400.000 euros, dont le siège social est sis 124 rue des Trois Fontanot – 92000 Nanterre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 413 114 760, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 010 953 (Gestion immobilière - Transactions sur immeubles et fonds de commerce) délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.

	Le périmètre du mandat concerne la gestion locative et technique des actifs immobiliers détenus, ainsi que la définition et la mise en œuvre de la stratégie permettant de valoriser les actifs immobiliers. Le Mandataire a été sélectionné sur la base d'un appel d'offre. La Société de Gestion n'a pas connaissance de conflits d'intérêts relatifs à cette délégation. En toute hypothèse, la survenance d'un conflit d'intérêts sera gérée selon la politique de gestion des conflits d'intérêts applicable disponible sur le site internet de la Société de Gestion.
Courtier principal	Sans objet.

Gestion des conflits d'intérêt potentiels

La Société de Gestion est susceptible d'externaliser des fonctions auprès d'une ou plusieurs sociétés appartenant au même groupe. Les modalités de sélection des prestataires (consultation de plusieurs intervenants ou appel d'offres) varient en fonction des montants en jeu.

Dans le cadre de cette sélection, la Société de Gestion agit au mieux des intérêts de la SPPICAV et des investisseurs et prend toute mesure raisonnable pour empêcher les conflits d'intérêts, et lorsqu'ils ne peuvent être évités, pour identifier, gérer et, le cas échéant, révéler ces conflits d'intérêts.

Politique de rémunération

La société de gestion veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération de la société de gestion s'inscrit dans celle du groupe Groupama.

Elle est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec le profil de risque du FIA ou avec l'intérêt des clients.
Néanmoins, elle n'intègre pas les risques en matière de durabilité dans le processus d'investissement et la gestion. Il en est de même pour la rémunération des réseaux de distribution.

3. POLITIQUE DE GESTION DE LA SPPICAV

3.1 Objectifs de gestion

L'objectif de la SPPICAV est de proposer aux Associés une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Actions sur un horizon de détention à long terme afin de faire bénéficier les Associés de l'exposition aux marchés immobiliers et financiers suivants :

- le marché de l'immobilier tertiaire avec un objectif d'allocation cible de 60 % à 65 % de l'actif de la SPPICAV ;

- le marché financier avec un objectif d'allocation cible à 30 % à 35 % de l'actif de la SPPICAV ;

- le solde (5% minimum) étant alloué à des placements liquides.

La SPPICAV n'aura recours à l'effet de levier que de façon ponctuelle et pour les besoins liés à la politique d'acquisition et de gestion immobilière, ainsi que pour faire face à des besoins de liquidité, auxquels cas l'endettement sera limité à 20 % de la valeur des Actifs Immobiliers et à 10 % de la valeur des actifs autres que les Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV dans les conditions prévues à l'article 3.4.6 ci-dessous.

La SPPICAV promeut des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du règlement SFDR (2019/2088). Elle poursuit ainsi un objectif ESG selon les critères définis dans la politique ESG ci-dessous.

3.2 Indicateurs de référence

Néant.

3.3 Politique ESG

La SPPICAV suit les objectifs et critères ESG suivants :

Critères environnementaux

A travers chacun de ses actifs, la SPPICAV entend, d'une part, participer à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique et, d'autre part, contribuer à la préservation de la biodiversité en ville.

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)
- 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.

En matière de biodiversité, sont mesurées :

- Les actions de préservation de la biodiversité sur site ;
- La gestion de l'eau (m3/(m².an)).

Critères sociaux

La SPPICAV poursuit par exemple les objectifs sociaux suivants :

- Faciliter l'accès aux mobilités douces (proximité de lignes de transport en commun, espace vélo) ;
- Elargir l'offre de services rendus aux habitants (lieux de sociabilité, espaces verts, espaces de restauration) ;
- 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) ;
- Donner satisfaction aux locataires, qui pourront s'exprimer via une enquête régulière et ainsi faire part de leurs besoins.

Critères de gouvernance

La SPPICAV souhaite inclure les parties prenantes (locataires, prestataires…) dans sa démarche ESG. Ainsi, elle engagera une politique visant notamment 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.).

Limites méthodologiques : l'approche ESG repose sur une analyse quantitative et qualitative des pratiques environnementales, sociales et de la gouvernance des actifs dans lesquelles elle est investie. La principale limite de cette analyse repose sur la qualité de l'information disponible. En effet, les données ESG ne sont pas encore standardisées, et notre analyse se fonde in fine sur des données qualitatives et quantitatives dont certaines peuvent encore être parcellaires et hétérogènes.

Le Code de transparence décrit de manière détaillée les outils et procédures mis en place par Groupama Gan REIM pour respecter sa politique ESG.

La SPPICAV dispose d'une gouvernance ESG prenant l'ensemble des décisions relatives aux sujets de durabilité ainsi qu'aux décisions d'investissement.

Pour cela, plusieurs outils co-existent, notamment :

- Une grille de notation ISR ;
- Une politique d'engagement avec les principales parties prenantes.

La SPPICAV investira dans tout actif immobilier qui n'est pas exclu par sa politique d'exclusion et qui répond aux critères ESG décrits ci-dessus.

La SPPICAV n'a pas pour vocation à investir dans des actifs éligibles ou alignés à la taxonomie européenne (Règlement UE 2020/852).

3.4 Stratégie d'investissement

3.4.1 Stratégie d'investissement globale de la SPPICAV

La stratégie d'investissement globale de la SPPICAV vise à constituer un portefeuille diversifié composé de différentes typologies d'actifs immobiliers complétés par des actifs financiers. L'objectif d'allocation est le suivant :

- Poche immobilière représentant au minimum 60 % et au maximum 65 % de l'actif de la SPPICAV, composée, d'une part, d'Actifs Immobiliers Physiques (au minimum 51 % de l'actif de la SPPICAV), détenus directement ou indirectement, consistant majoritairement en des actifs d'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), en des locaux résidentiels, situés principalement à Paris, en région parisienne, ou dans les grandes métropoles régionales françaises ou européennes et, d'autre part, d'actions de sociétés foncières cotées françaises et européennes (à hauteur de 9 % maximum de l'actif de la SPPICAV) ;

Pour la poche immobilière, la SPPICAV poursuit une stratégie thématique :

- La SPPICAV vise à améliorer les performances environnementales, sociales et de gouvernance de chaque actif.
- Tous les actifs ayant obtenu moins de 40/100 à la grille ISR suivie à une fréquence annuelle auront un plan d'amélioration adapté sur 3 ans qui devra permettre à l'actif d'obtenir 40/100 au minimum dans ce laps de temps.
- La stratégie d'investissement est en lien avec les exigences du référentiel du label ISR

- Poche financière représentant au minimum 30 % et au maximum 35 % de l'actif de la SPPICAV: actions cotées, obligations souveraines ou d'entreprises du secteur public ou privé et/ou indexées sur l'inflation dont la notation, à l'achat, est majoritairement égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou à une notation équivalente selon l'analyse du Délégataire de la gestion financière, directement ou via la détention de parts d'OPCVM et de FIA de catégorie Actions/Obligations/Diversifiés/Monétaire. La Société de Gestion procède, en interne et indépendamment des agences de notation citées ci-dessus, à une évaluation du risque de crédit desdits actifs. Les actions et/ou obligations de sociétés foncières cotées françaises (« SIIC ») et européennes pourront être utilisées de manière significative.

- Poche de liquidité représentant au minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV investie uniquement en produits liquides à court terme présentant une faible exposition au risque, tels que les bons du trésor, les instruments du marché monétaire, les dépôts à terme, les obligations émises ou garanties par un Etat de la zone Euro (dont la notation sera majoritairement égale ou supérieur à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou à une notation équivalente selon la Société de Gestion), des OPCVM et FIA investissant 90 % de leur actif dans les actifs mentionnés au présent paragraphe, et les dépôts.

La SPPICAV pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers.

La SPPICAV pourra également utiliser des instruments financiers à terme simples afin de se couvrir principalement des risques de taux et change et des titres intégrant des dérivés qui sont expressément mentionnés dans l'article 3.4.5. ci-dessous.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément de la SPPICAV. Durant cette phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, ou en cas de forte décollecte, la poche immobilière pourra être inférieure à l'allocation cible énoncée ci-dessus, compte tenu des délais inhérents à l'investissement des capitaux collectés. De même, en période de rachats importants non compensés par des souscriptions, la poche immobilière pourra atteindre temporairement 95 % de l'actif de la SPPICAV dans l'attente de la cession d'une fraction des Actifs Immobiliers.

3.4.2 Stratégie adoptée sur la poche immobilière

L'allocation cible de la poche immobilière est de 65 % maximum de l'actif de la SPPICAV. La poche immobilière est constituée d'actifs immobiliers physiques et d'actifs immobiliers financiers.

(a) Composition de la poche immobilière

(i) *Les Actifs Immobiliers Physiques*

La stratégie d'investissement immobilier s'appuie sur une allocation géographique et sectorielle diversifiée résultant d'une analyse des marchés réalisée au sein de la Société de Gestion, mise à jour régulièrement.

La mise en place de cette stratégie se matérialise par l'acquisition d'un patrimoine diversifié d'immeubles principalement tertiaires (bureaux, commerces, locaux d'activités ou de logistique, établissements hôteliers, établissements de services, de santé et de loisirs) et, accessoirement (maximum 10 % de l'actif de l'OPCI), résidentiels.

La zone géographique d'investissement privilégiée dans l'immobilier physique est principalement Paris et la région parisienne ainsi que les grandes métropoles régionales françaises ou européennes.

Les investissements immobiliers peuvent être réalisés via des immeubles acquis en pleine propriété ou par des droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction…), détenus directement ou indirectement par des sociétés à prépondérance immobilière.

Les Actifs Immobiliers Physiques pourront être acquis déjà bâtis ou dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement ou dans le cadre d'achats de terrains et/ou de contrats de promotion immobilière ; ils pourront être acquis loués ou en vue de leur location.

Le processus d'investissement des Actifs Immobiliers intègre les étapes d'analyses et d'études concernant :

- *La sélection de secteurs conformes aux objectifs de gestion* : la stratégie d'investissement s'appuie sur une sélection de marchés faisant ressortir des perspectives de rendement et de valorisation prudentes et résilientes : profondeur du marché local (attractivité, offre immédiate-future, transactions de référence, prix et valeurs locatives moyens), équilibre offre-demande, potentiel d'appréciation ;

- *La définition des cibles d'investissement* : montants unitaires, qualités intrinsèques des actifs (technique, positionnement, locatif), profil de performance (capacité à générer des revenus pérennes sur une longue période) ;

- *La sélection des actifs mêmes* : les actifs sont sélectionnés en tenant compte notamment de critères de taille (règles de dispersion et de répartition), d'appréciations d'ordre qualitatif (positionnement du produit dans son marché, qualité technique et environnementale), de localisation géographique, de rentabilité (rendement immédiat, perspectives de valorisation, récurrence des flux de trésorerie, risque locatif, qualité des baux et des locataires) ;

- *Le schéma d'investissement* : en indirect, la prise de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière induit une analyse plus fine nécessitant des études juridiques, comptables et fiscales des sociétés visées, ainsi que l'analyse du niveau de levier financier (dans le cadre des contraintes réglementaires de la SPPICAV) et des conditions de liquidités.

La durée de détention de chaque actif s'appréciera à travers le scénario optimal retenu dans le cadre de la modélisation de différents scénarii de gestion.

(ii) *Les Actifs Immobiliers Financiers*

La SPPICAV peut investir dans des titres de sociétés foncières cotées sur un marché réglementé français et/ou européen qui peuvent représenter, au titre de la poche immobilière, 9 % maximum de l'actif de la SPPICAV.

La SPPICAV peut également investir dans des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et des parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droits étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme dans la limite de 10% maximum de l'actif de la SPPICAV.

Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des Sociétés de Gestion de son Groupe d'appartenance dans le cadre d'une délégation, le cas échéant.

(b) Allocation autorisée

Actifs éligibles	**Limites d'investissement sur la poche immobilière de la SPPICAV**
Actifs immobiliers détenus en direct	
Immeubles mentionnés à l'article L. 214-36 I 1° du Code monétaire et financier : 1. immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SPPICAV ; 2. immeubles qu'elle fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ; 3. terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme. Les immeubles mentionnés au point 2. peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter. Immeubles mentionnés à l'article L. 214-36 I 1° détenus sous les formes suivantes : a. la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; b. l'emphytéose ; c. les servitudes ; d. les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; e. tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ; f. les autres droits de superficie ; g. tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux points a à f.	Jusqu'à 100 %
Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées à l'article L. 214-36 I 2° et 3° du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes : 1. ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle 2. les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées ci-dessus concernant les actifs immobiliers détenus en direct	

3. les relations entre la SPPICAV et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants : a. la SPPICAV détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de ces sociétés ; b. la SPPICAV ou la Société de Gestion désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. La SPPICAV est présumée avoir effectué cette désignation lorsqu'elle a disposé au cours de cette période directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40% des droits de vote et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ; c. la SPPICAV ou la Société de Gestion dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ; d. la SPPICAV ou la Société de Gestion exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux points (a) à (c) conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5 du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ; e. ces sociétés s'engagent par un accord écrit avec la SPPICAV ou la Société de Gestion, à transmettre à la Société de Gestion les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de la SPPICAV, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définies aux articles L. 214-69 et L. 214-81 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 100 %
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et non cotées	
L'actif de la SPPICAV peut également comprendre des participations directes dans des sociétés à prépondérance immobilières qui ne répondent pas aux conditions fixées au 2° et 3° figurant ci-dessus au paragraphe « Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par la SPPICAV et non cotées ».	Jusqu'à 10%
Participations immobilières dans des organismes de placement collectif immobilier	
L'actif de la SPPICAV peut comprendre des parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier.	Jusqu'à 15,38 % (soit 10% maximum de l'actif de la SPPICAV)
Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par la SPPICAV et cotées	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des titres de foncières cotées.	Jusqu'à 13,84 % (soit 9% maximum de l'actif de la SPPICAV)

3.4.3 Stratégie adoptée sur la poche financière

La gestion de la poche financière est déléguée à Groupama Asset Management.

Il est prévu de constituer une poche financière diversifiée dans la SPPICAV. Cette poche représentera entre 30% et 35% de l'actif de la SPPICAV, étant précisé que durant la phase de constitution du patrimoine de la SPPICAV, ou en cas de forte collecte dans l'attente de la réalisation des investissements immobiliers, la poche financière pourra être temporairement supérieure à l'allocation cible énoncée ci-dessus, ou temporairement inférieure en cas de réalisation importante d'investissements immobiliers.

Cette poche pourra être investie en Actifs Financiers : (a) en actions à travers des OPCVM actions, (b) en obligations et autres titres de créances et (c) en parts ou actions d'OPCVM ou FIA monétaires ou mixtes.

(a) Actions

L'exposition actions de la poche financière sera comprise entre 5% et 15% de son actif à travers des OPCVM actions.

A la lumière des différentes sources de valeur ajoutée que sont l'analyse économique, l'ingénierie financière, l'analyse financière, le Délégataire de la gestion financière (Groupama Asset Management) va sélectionner les OPCVM d'actions mis en portefeuille.

Prise en compte de critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) de la poche « actions » :

La poche actions sera en permanence investie dans des OPC labellisés ISR. La sélection de ces OPC repose sur une intégration de critères ESG (sociaux, environnementaux et de gouvernance) en complément des critères financiers traditionnels dans les processus d'analyse et de sélection de valeurs.

Lors de la sélection d'un OPC, la politique liée aux risques de durabilité de la société de gestion sera étudiée. Les éléments suivants seront vérifiés : existence, publicité et cohérence avec la politique du Délégataire de la gestion financière en la matière.

(b) Obligations et autres titres de créances

La part des investissements en obligations et autres titres de créances sera comprise entre 85% et 95% de l'actif de la poche financière.

Les obligations concernées sont les suivantes :

- Obligations émises par des gouvernements, organismes gouvernementaux et organisations supranationales ;
- Obligations émises par des établissements du secteur public ;
- Obligations émises par des entreprises du secteur privé.

La SPPICAV peut investir également sur des obligations indexées sur l'inflation et des obligations « callable » ou « puttable ».

Intégration de critères ESG dans la stratégie d'investissement de la poche « obligataire » :

L'analyse ESG appliquée à la poche obligataire prend en compte des critères relatifs à chacun des facteurs Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. Le Délégataire de la gestion financière s'attachera à sélectionner les émetteurs les mieux notés d'un point de vue ESG (approche « Best-in-universe ») dans l'univers d'investissement (environ 2600 valeurs

comprenant l'ensemble des obligations d'émetteurs privés, publics, supranationaux et souverains des pays de l'OCDE).
L'analyse de ces critères ESG s'appuie sur différents indicateurs, parmi lesquels :

- Environnement : biodiversité, gestion des déchets… ;
- Social : formation des salariés, relations fournisseurs … ;
- Gouvernance : indépendance des conseils d'administration, politique de rémunération des dirigeants ….

Les critères ESG seront pris en compte dans le processus de gestion de la poche obligataire en respectant les exigences suivantes :

1. Exclusion des valeurs appartenant à la liste des « Grands Risques ESG :

   Le Délégataire de la gestion financière suit une liste de valeurs identifiées comme étant particulièrement porteuses de risques ESG (liste des « Grands Risques ESG »). Ce sont les sociétés pour lesquelles les risques ESG pourraient remettre en cause leur viabilité économique et financière ou pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de l'entreprise et donc engendrer une perte de valeur boursière importante ou une dégradation significative des agences de notation.

2. Exclusion des filières jugées non compatibles avec la politique d'engagement du Délégataire de la gestion financière: sont exclues du périmètre d'investissement de la poche les entreprises reconnues impliquées dans les activités liées aux armes controversées.

3. Application de la politique énergie fossile du délégataire de la gestion financière : exclusion des sociétés dont l'activité relève de l'extraction de charbon, de la production d'énergie liée au charbon et non réinvestissement des Energies Fossiles Non Conventionnelles (EFNC) conformément aux critères définis dans notre Politique Energies Fossiles.

4. Au minimum 90% de l'actif net de la poche obligataire est analysé d'un point de vue ESG, en excluant les liquidités et les OPC monétaires.

5. Note ESG moyenne de la poche obligataire significativement supérieure à celle de son univers d'investissement (après élimination des 20% des valeurs les moins bien notées de ce dernier).

6. L'indicateur intensité carbone de la poche obligataire doit être inférieur, en moyenne sur 12 mois, à celui de son univers d'investissement.

   Le taux de couverture de cet indicateur pour la poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, d'au moins 90% de l'actif net de la poche obligataire.

7. L'indicateur Politique en matière des Droits de l'Homme de la poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, supérieur à celui de l'univers d'investissement.

   Le taux de couverture de cet indicateur pour la poche obligataire doit être, en moyenne sur 12 mois, d'au moins 70% de l'actif net de la poche obligataire.

<u>Exemples de critères ESG pris en compte dans la poche obligataire :</u>

La méthodologie mise en place chez le Délégataire de la gestion financière a pour objectif de privilégier les entreprises les plus vertueuses dans leurs secteurs respectifs sur les 3 piliers : Environnement, Social /Sociétal et de Gouvernance ainsi que sur la thématique du respect des droits humains.

- L'intensité carbone (pilier E). L'objectif est d'afficher une intensité carbone durablement inférieure à celle de son univers d'investissement. Le calcul de l'intensité carbone est disponible sur un rythme mensuel ce qui permet un pilotage fin de cet indicateur.
- Le nombre d'heures de formation dispensées par salarié (pilier S)
- Le taux d'indépendance du conseil d'administration (pilier G)

Prise en compte des risques de durabilité :

Les risques de durabilité, composés de la liste des Grands Risques ESG et la politique énergies fossiles sont pris en compte dans les décisions de gestion de la manière suivante :

- Liste des Grands Risques ESG : elle est composée des sociétés pour lesquelles les risques ESG pourraient remettre en cause leur viabilité économique et financière ou pourraient avoir un impact significatif sur la valeur de l'entreprise, de la marque et donc engendrer une perte de valeur boursière importante ou une dégradation significative des agences de notation. Ces valeurs sont exclues et doivent donc être vendues.
- Politique énergies fossiles : l'objectif de cette politique est de diminuer l'exposition de la poche obligataire aux risques climatiques, que ce soit aux risques physiques ou aux risques de transition. Afin de limiter ces risques, une liste d'exclusion de valeurs est définie, selon les critères détaillés dans la politique générale du Délégataire de la gestion financière, disponible sur le site internet www.groupama-am.com. Ces valeurs sont exclues.
- Politique d'exclusion des armes controversées : elle concerne les entreprises impliquées dans la production, la commercialisation ou la distribution d'armes controversées. Ces valeurs ne peuvent être investies.

Prise en compte de la Taxonomie Européenne :

Le Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 (la « Taxonomie Européenne » ou le « Règlement Taxonomie ») a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Elle identifie ces activités selon leur contribution à 6 grands objectifs environnementaux :

- l'atténuation du changement climatique,
- l'adaptation au changement climatique,
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines,
- la transition vers une économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- la prévention et la réduction de la pollution, et
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des 6 objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des 5 autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Ce principe s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au portefeuille de la Poche qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activité économique durable sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restant du Portefeuille ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'équipe de gestion s'attache à prendre en compte dans ses décisions d'investissement les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques considérées comme durables au regard du règlement « Taxonomie » (UE) 2020/852. Au regard des données émetteurs disponibles actuellement, le pourcentage minimum d'alignement avec la Taxonomie de l'Union Européenne s'élève à 0%.

Les investissements sous-jacents à la portion restant de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Il s'agira majoritairement d'un portefeuille composé d'obligations et autres types de titres de créances libellés en euros, de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation

à l'achat sera égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou à une notation équivalente selon l'analyse du Délégataire de la gestion financière.

(c) Parts ou actions d'OPCVM ou FIA

La poche financière pourra détenir des parts ou actions d'OPCVM et de FIA de droit français ou de droit européen jusqu'à 30% de son actif.

Les OPC seront détenus dans la limite des expositions Actions et obligataires de la poche financière.

Des OPC mixtes pourront être utilisés.

Les OPC monétaires seront utilisés dans le but d'optimiser la gestion de la trésorerie de la poche financière.

Les OPCVM et les FIA mentionnés ci-dessus peuvent être gérés par le Délégataire de la gestion financière ou des sociétés qui lui sont liées.

(d) Engagements du Délégataire de la gestion financière

Le Délégataire de la gestion financière s'engage à ne pas investir directement dans les titres des types d'émetteurs indiqués ci-dessous :

- les valeurs mobilières d'émetteurs publics et/ou privés participant à la fabrication ou au commerce de mines antipersonnel et de bombes ;

- les titres d'émetteurs publics et/ou privés qui ne respectent aucun des Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UNPRI) ou aucun des dix principes du Pacte mondial ;

- les valeurs mobilières d'émetteurs publics et/ou privés lorsque le pays d'émission ou le pays d'établissement est un paradis fiscal selon la définition donnée par l'État français ;

- les pays soumis à un embargo sur les transactions financières.

Le Délégataire de la gestion financière s'engage également à se conformer à toutes les mesures restrictives prises par les autorités réglementaires compétentes et à tout gel des actifs imposé par ces autorités réglementaires.

3.4.4 Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités, qui représentera au minimum 5 % de l'actif de la SPPICAV, sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que visés aux 8° et 9° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier, notamment :

- les bons du Trésor ;

- les instruments du marché monétaire ;

- les obligations émises ou garanties par un Etat membre de la zone euro, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat, c'est-à-dire dont la notation à l'achat sera égale ou supérieure à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's et/ou à « BBB- » chez Fitch ou à une notation équivalente selon l'analyse de la Société de Gestion ;

- les OPCVM et FIA investis et exposés à plus de 90 % de leur actif net sur des titres mentionnés ci-dessus.

La gestion de la poche liquidité est assurée par la Société de Gestion ou par délégation le cas échéant.

3.4.5 Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle du risque de taux (poche immobilière et financière) ou la couverture totale du risque de devises (poche financière) pourra se faire par 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 ».

3.4.6 Stratégie de financement

La SPPICAV n'aura recours à l'effet de levier que de manière exceptionnelle. Ainsi, elle pourra y recourir de façon ponctuelle et pour les besoins liés à la politique d'acquisition et de gestion immobilière, ainsi que pour faire face à des besoins de liquidité.

Dans le cas où, dans les conditions exposées ci-avant, la SPPICAV aura recours à l'effet de levier, le ratio maximum d'endettement total bancaire et non bancaire sera limité à 20 % de la valeur des Actifs Immobiliers.

Par ailleurs, notamment afin de pouvoir honorer les demandes de rachats, la SPPICAV pourra recourir à des emprunts d'espèces à hauteur de 10 % maximum de ses actifs autres que les Actifs Immobiliers.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par la SPPICAV et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par la SPPICAV, la SPPICAV pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements, sous réserve de l'autorisation préalable du Président de la SPPICAV.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux et de change, telles que définies à l'article 3.4.5 ci-dessus.

3.4.7 Comptes courants

La SPPICAV peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont elle détient au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

3.5 Profil de risque

L’argent des Associés est investi dans des Actifs Immobiliers et Financiers sélectionnés par la Société de Gestion et par le Délégataire de la Gestion Financière. Nous attirons votre attention sur le fait que ces actifs seront soumis aux évolutions et aléas de leurs marchés respectifs.

3.5.1 Principaux risques généraux

(a) Risque lié à l'absence de garantie en capital

La SPPICAV n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure

au prix de souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements s'appréciera ni que les objectifs d'investissement de la SPPICAV seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Associés ne puissent récupérer le montant originellement investi dans la SPPICAV.

(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

La SPPICAV pourra avoir recours, de manière ponctuelle, à l'endettement dans les conditions indiquées à l'article 3.4.6 ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

(c) Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

(d) Risque fiscal

La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés, sous réserve notamment du respect de l'objet légal et d'obligations de distribution portant sur une part significative de ses revenus et plus-values. Le non-respect de ces obligations est de nature à rendre la SPPICAV passible de l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices considérés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

(e) Risque de liquidité lié aux Actions de la SPPICAV

Compte tenu des modalités de rachat des Actions de la SPPICAV, et notamment de la possibilité de plafonnement des rachats dans les conditions définies à l'article 4.5.4 ci-dessous, les Actions peuvent présenter une liquidité restreinte.

3.5.2 Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Il est rappelé, en particulier :

(i) Risque lié à la difficulté potentielle de céder des Actifs Immobiliers dans un délai court

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir la SPPICAV à céder des Actifs Immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Associés. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumise la SPPICAV peut la conduire à céder des Actifs Immobiliers à tout moment en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance de la SPPICAV si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

(ii) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

La poche immobilière de la SPPICAV est constituée principalement d'immeubles tertiaires et leur valeur est de ce fait soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

(iii) Risque lié à la constitution du patrimoine

La SPPICAV pourra, soit acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière, soit réhabiliter des immeubles existants.

Ces opérations peuvent exposer la SPPICAV à deux types de risques :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;

- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La SPPICAV supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les contrats de promotion immobilière exposent à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(iv) Risque lié à l'exploitation du patrimoine

L'essentiel des revenus courants de la SPPICAV provient de la location du patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs

locatives de marché, indexation...) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative.

(v) Risque lié à la concentration

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. De ce fait, la SPPICAV sera exposée à l'ensemble des risques immobiliers ci-dessus énoncés et notamment sur un risque de concentration.

(b) Risques liés à la gestion de la poche d'Actifs Financiers

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Financiers et notamment :

(i) **le risque actions** qui est celui de baisse de la valeur des actions ou indices auxquels les actifs de la SPPICAV sont exposés compte tenu des variations potentiellement importantes des marchés actions ;

(ii) **le risque de taux** qui est celui de la dépréciation (perte de valeur) des instruments de taux découlant des variations des taux d'intérêt. En cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des produits investis en titres à taux fixe peut baisser, ce qui entraîne une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. La sensibilité (qui se définit comme le degré moyen de réaction des cours des titres à taux fixe détenus en portefeuille lorsque les taux d'intérêt varient de 1%) est un indicateur pertinent pour mesurer ces variations ;

(iii) **le risque de change** qui est celui de la baisse d'une devise d'un titre présent dans le portefeuille par rapport à la devise de référence de la SPPICAV (l'euro) ;

(iv) **le risque de crédit** qui est celui de la baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

(c) Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les Actifs Financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

(d) Risques en matière de durabilité

Les investissements réalisés par la SPPICAV ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

3.5.3 Garantie ou Protection

Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ni de protection.

3.5.4 Conséquences de la souscription aux Actions de la SPPICAV

Les Associés ayant souscrit des Actions de la SPPICAV sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital mentionné à l'article 0 ci-dessus.

Les documents constitutifs de la SPPICAV, en ce compris le Prospectus, les DIC et les Statuts ainsi que le bulletin de souscription sont régis et interprétés conformément à la loi française. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution desdits documents sera soumis à la juridiction compétente du ressort de la Cour d'appel de Paris.

3.6 Souscripteurs concernés - Profil de l'investisseur-type

La souscription des Actions de catégorie A, G et P est destinée à des investisseurs cherchant la performance d'un placement à long terme adossé principalement à des Actifs Immobiliers constitués principalement d'immeubles à usage de bureaux, de commerces, de locaux d'activités ou de logistique, d'hôtellerie, de services, de santé et de loisirs ainsi que, accessoirement (dans une limite maximum de 10 % de l'actif de la SPPICAV), à usage résidentiel situés aussi bien à Paris et en région parisienne que dans les métropoles régionales françaises et européennes.

Les Actions de catégorie A sont réservées aux entreprises d'assurance-vie au sens du Code des assurances appartenant au groupe Groupama et souscrivant pour l'offre d'unités de compte de leurs contrats d'assurance-vie ou de capitalisation en gestion libre.

Les Actions de catégorie G sont réservées aux entreprises d'assurance-vie au sens du Code des assurances appartenant au groupe Groupama et souscrivant pour l'offre d'unités de compte de leurs contrats d'assurance-vie ou de capitalisation en gestion déléguée.

Les Actions de catégorie P sont réservées à tous les souscripteurs à l'exception des Clients US.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SPPICAV dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques de la SPPICAV.

Sans préjudice du paragraphe ci-dessus, le nombre minimum d'Actions de catégorie A, de catégorie G ou de catégorie P devant être souscrites pour tout nouvel Associé est de 25 Actions de la catégorie considérée. Toute demande de souscription d'Actions de catégorie P supérieure à 100 Actions doit recueillir l'agrément de la SPPICAV, conformément à l'article 4.5.1 (a).

4. ACTIONS DE LA SPPICAV

4.1 Caractéristiques des Actions

Les Actions sont au porteur. Elles sont admises en Euroclear.

4.2 Information sur la manière dont la Société de Gestion garantit un traitement équitable des Associés

La Société de Gestion s'assurera que chaque Associé bénéficie d'un traitement équitable et de droits proportionnels au nombre d'Actions qu'il possède. Aucun Associé ne bénéficie d'un traitement préférentiel qui entraîne un préjudice global important pour les autres Associés.

Dans la mesure où les Associés ont les mêmes droits, la Société de Gestion considère que l'exigence de traitement égalitaire des Associés est respectée.

Catégories d'Actions / Dénomination commerciale	Codes ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Décimalisation	Minimum de souscription initiale	Minimum de souscription ultérieure hors remploi de dividende	Minimum de souscription sur remploi de dividende
Actions A	FR0012413607	EUR	1000	0,0001	25 Actions	[libre]	[libre]
Actions G	FR001400E573	EUR	1000	0,0001	25 Actions	[libre]	[libre]
Actions P	FR0012413631	EUR	1000	0,0001	25 Actions	[libre]	[libre]

4.3 Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

Elle est déterminée sur la base d'une évaluation des actifs et passifs détenus à leur valeur de marché, selon les dispositions décrites à l'article 7 du Prospectus.

Les souscriptions et les rachats d'Actions doivent pouvoir être effectués sur la base de cette valeur.

La Valeur Liquidative est bimensuelle, datée du 15 de chaque mois et du dernier jour calendaire de chaque mois (la « **Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative** »). Elle est transmise à l'AMF le jour même de sa publication.

Exceptionnellement, la première Valeur Liquidative de la SPPICAV sera établie dès le dépôt initial des fonds conformément à l'article 5.1 de l'Instruction AMF n° 2011-23.

La publication de la Valeur Liquidative interviendra le septième (7ème) Jour Ouvré suivant le Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative. La Valeur Liquidative est rendue publique à la date de publication sur le site Internet de la Société de Gestion [www. groupamagan-reim.fr], et peut être obtenue aux coordonnées suivantes :

Groupama Gan REIM
136 rue des Trois Fontanot
92000 Nanterre

4.4 Durée de placement recommandée

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans minimum.

4.5 Modalités de souscription et de rachat

4.5.1 Souscription des Actions

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions

Les demandes de souscription, qui peuvent être faites soit en montant soit en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier ou décimalisé en dix-millième), sont centralisées chez le Dépositaire.

Les demandes de souscription sont centralisées par le Centralisateur des ordres de souscription et de rachat au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Toute demande de souscription d'Actions de catégorie P supérieure à 100 Actions doit recueillir l'agrément de la SPPICAV, exprimé par l'intermédiaire de la Société de Gestion, avant son exécution.

Le cas échéant, la Société de Gestion notifie sa décision au Dépositaire par écrit, et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en cas de refus. Les décisions n'ont pas à être motivées.

Les ordres de souscription sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu) augmentée des commissions de souscription acquises et non acquises à la SPPICAV visées ci-après.

Le prix de souscription des Actions (le « **Prix de Souscription** ») est égal à la Valeur Liquidative établie conformément à l'article 4.3 augmentée de la commission de souscription acquise et non acquise à la SPPICAV visée à l'article 4.5.4 ci-dessous.

A titre d'exemple, un investisseur souhaitant souscrire des Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra transmettre sa demande de souscription au Centralisateur des ordres de souscription et de rachat au plus tard le 29 juin à 11 heures (heure de Paris). Cet ordre de souscription sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de la Société de Gestion et du Dépositaire.

La jouissance des Actions commence au jour de leur livraison.

(b) Montant minimum de souscription initiale

Le nombre minimum d'Actions devant être souscrites lors de toute souscription initiale d'Actions de catégorie A, G ou P est de vingt-cinq (25) Actions.

(c) Déclaration de franchissement de seuil de 10 %

Conformément aux dispositions de l'article 422-135 du RG AMF, tout Associé doit informer, au moment de la souscription, la Société de Gestion, dès qu'il franchit le seuil de 10 % des Actions de la SPPICAV. Ce seuil est apprécié en fonction du Nombre Total d'Actions émises par la SPPICAV. Le Nombre Total d'Actions est publié par la Société de Gestion sur son site internet (www.groupamagan-reim.fr) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

En particulier, le souscripteur (personne physique) détenant plus de 10 % des Actions de la SPPICAV, et qui rachèterait ou céderait tout ou partie de ses Actions, serait soumis à un droit d'enregistrement de 5 % prévu à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'information du franchissement de seuil de 10 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

(d) Déclaration de franchissement de seuil de 20 %

Tout Associé est tenu d'informer la Société de Gestion dès lors que sa participation franchit le seuil de 20 % de la totalité des Actions de la SPPICAV.

En particulier, le souscripteur (personne morale) détenant plus de 20 % des Actions de la SPPICAV, et qui rachèterait ou céderait tout ou partie de ses Actions, serait soumis à un droit d'enregistrement de 5 % prévu à l'article 726 du Code Général des Impôts. L'information du franchissement de seuil de 20 % doit être donnée par l'investisseur par lettre avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion lors de la souscription.

(e) Délai de règlement-livraison

Le délai de livraison des Actions par le Dépositaire, soit le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de règlement des Actions à l'investisseur, est au maximum de douze (12) Jours Ouvrés. A titre d'exemple, les Actions Souscrites à la Valeur Liquidative du 31 décembre 2014 seront livrées au plus tard le 19 janvier 2015.

Les Associés seront informés du calendrier de livraison des Actions à tout moment par simple consultation du site internet (www.groupamagan-reim.fr).

(f) Commission de souscription acquise à la SPPICAV

Conformément à l'article 422-128 du RG AMF, une commission de souscription acquise à la SPPICAV et à la charge de l'Associé sera prélevée lors de chaque souscription afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittées par la SPPICAV lors de l'acquisition ou la cession d'Actifs Immobiliers.

La commission de souscription, ayant pour objet de rétablir l'égalité entre les Associés de la SPPICAV dans les conditions définies ci-après, est entièrement acquise à la SPPICAV. Le taux de cette commission, applicable à toutes les Actions, ne peut dépasser un plafond fixé prévisionnellement à 5% maximum du Prix de Souscription des Actions souscrites.

Le taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV applicable aux souscriptions pourra être révisé, dans les limites du taux maximal prévu à l'article 4.5.4, au cours d'une année civile en fonction du montant de l'endettement, de la stratégie d'investissement, de la durée moyenne de détention des actifs et du caractère direct ou indirect de cette détention.

Le taux pourra être également revu en fonction de la proportion des souscriptions faisant face à des rachats. En effet, seules les souscriptions augmentant le capital sont susceptibles de générer de nouveaux investissements.

Ainsi, la détermination du taux de la commission de souscription acquise à la SPPICAV dépend principalement de l'objectif d'investissement de la SPPICAV et, par là même, du montant des droits que les investissements généreront. Par ailleurs, ces commissions de souscription acquises à la SPPICAV ne sont pas négociables.

(g) Commission de souscription non acquise à la SPPICAV

Une commission de souscription non acquise à la SPPICAV pourra revenir à la Société de Gestion.

Les Actions de catégorie A et G ne supportent pas de commission de souscription non acquise à la SPPICAV.

Le montant de la commission de souscription non acquise à la SPPICAV des Actions de catégorie P sera égal à 10 % maximum du Prix de Souscription des Actions de catégorie P.

(h) Libération des souscriptions

La souscription des Actions est faite, soit en montant exprimé en euros, soit en nombre d'Actions, à cours inconnu. Elle est par principe effectuée en numéraire et sera intégralement libérée. Les apports en nature sont soumis à l'accord préalable de la Société de Gestion et seront réalisés selon les modalités prévues dans les Statuts de la SPPICAV.

(i) Suspension des souscriptions

L'obligation d'émettre des nouvelles Actions pourra être suspendue par la Société de Gestion lorsque le montant total des souscriptions atteindra le montant de cinq cents (500) millions d'euros.

La fermeture des souscriptions, ainsi que la réouverture le cas échéant de ces dernières, seront indiquées sur le site de la Société de Gestion au moins un (1) Jour Ouvré avant la date de Centralisation des Souscriptions.

4.5.2 Rachats des Actions

(a) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des demandes de rachat d'Actions

Les demandes de rachat peuvent être faites soit en montant soit en nombre d'Actions (exprimé en nombre entier ou décimalisé en dix-millième). Elles sont centralisées par le Dépositaire. Les demandes de rachat doivent être adressées au Centralisateur des ordres de souscription et de rachat au plus tard avant 11 heures (heure de Paris) un (1) Jour Ouvré précédant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »).

Les ordres de rachat sont exécutés sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu).

Le montant versé par Action lors du rachat sera égal à la Valeur Liquidative diminuée, le cas échéant, des frais et des commissions de rachat mentionnés à l'article 4.5.4 ci-dessous.

A titre d'exemple, un Associé souhaitant faire racheter ses Actions pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 30 juin devra faire parvenir son ordre de rachat au Centralisateur des ordres de souscription et de rachat au plus tard le 29 juin à 11 heures (heure de Paris). Cet ordre de rachat sera exécuté sur la base de la Valeur Liquidative du 30 juin. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des Jours Ouvrés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé par un Associé le 30 juin (c'est-à-dire après la Date de Centralisation des Rachats) ne serait pas exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 30 juin, mais sur celle établie le 15 juillet.

L'attention des investisseurs est en outre attirée sur le fait que les ordres transmis à des commercialisateurs doivent tenir compte du fait que l'heure limite de centralisation des ordres s'applique auxdits commercialisateurs vis-à-vis de la Société de Gestion et du Dépositaire.

(b) Délai de règlement

Le délai de règlement de rachat des Actions, soit le délai entre la Date de Centralisation des Rachats et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, sera de deux (2) mois calendaires maximum.

Toutefois, ce délai pourra être réduit, dans les conditions normales de marché et si les contraintes de liquidité de la SPPICAV le permettent, avec un minimum de douze (12) Jours Ouvrés suivant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative.

En cas de mise en œuvre d'une mesure de plafonnement des rachats, le règlement interviendra dans le délai maximum défini à l'article 4.5.4.

Le délai de règlement des demandes de rachats applicable sera précisé à tout moment par la Société de Gestion sur le site internet [www.groupamagan-reim.fr].

(c) Commission de rachat acquise à la SPPICAV

Les Actions (de catégorie A, G comme P) ne supportent pas de commission de rachat acquise à la SPPICAV.

(d) Commission de rachat non acquise à la SPPICAV

Les Actions de catégories A, G et P ne supportent pas de commission de rachat non acquise à la SPPICAV.

4.5.3 Cas particulier d'opérations de rachat et de souscription simultanées de catégories d'Actions différentes par les Compagnies d'assurance vie du groupe Groupama

Par exception, les Associés Compagnies d'assurance vie du groupe Groupama peuvent procéder à des opérations simultanées de rachat des Actions d'une catégorie et de souscription immédiate d'un nombre identique d'Actions de l'autre catégorie.

Dans ce cas, et par exception aux dispositions des articles 4.5.1 et 4.5.2 ci-dessus, ces opérations de rachat et de souscription simultanées de catégories d'Actions différentes par les Compagnies d'assurance vie du groupe Groupama ne seront soumises à aucune commission de rachat ni de souscription visées à l'article 4.5.5 ci-dessous.

4.5.4 Plafonnement des demandes de rachat des Actions (*gating*)

(a) <u>Modalité de plafonnement des demandes de rachat des Actions</u>

Les demandes de rachat peuvent, conformément à l'article L. 214-67-1 du Code monétaire et financier, être plafonnées en cas de circonstances exceptionnelles telles que définies ci-après et si l'intérêt de l'ensemble des Associés le commande.

En application de ce qui précède, la Société de Gestion peut décider, dans l'intérêt des Associés, de plafonner à titre provisoire les rachats en cas de circonstances exceptionnelles, à savoir dès lors que les deux conditions suivantes sont réunies simultanément à une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative donnée (les « **Conditions de Déclenchement** ») :

(i) <u>si l'excédent des demandes de rachat par rapport aux demandes de souscription, sur une même Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, est supérieur ou égal à 1% de l'actif net de la SPPICAV à cette date ; et</u>

(ii) <u>si la valeur des Actifs Immobiliers est supérieure ou égale à 70% de l'actif brut de la SPPICAV, celui-ci désignant la valeur de l'actif net ajusté des dettes de la SPPICAV.</u>

Les Conditions de Déclenchement seront identiques pour toutes les catégories d'Actions de la SPPICAV et elles s'apprécieront au regard du montant cumulé des demandes de souscriptions et de rachats sur l'ensemble des catégories d'Actions de la SPPICAV.

Lorsqu'un plafonnement des rachats est mis en œuvre par la Société de Gestion, les demandes de rachat continueront à être exécutées au minimum à hauteur de 1% de l'actif net de la SPPICAV à chaque Valeur Liquidative. Les demandes de rachat non exécutées sur une Valeur Liquidative seront automatiquement reportées sur la prochaine Date de Centralisation des Rachats, sauf si les Associés concernés décident de les annuler. Les ordres de rachat reportés n'auront pas rang de priorité sur des ordres de rachat ultérieurs.

Si l'ordre de rachat est immédiatement suivi d'une souscription du même Associé d'un montant égal ou pour un même nombre d'Actions et effectué sur la même date de Valeur Liquidative (opérations d'aller-retour), la mesure de plafonnement ne pourra pas être appliquée à l'ordre de rachat.

Le reliquat de l'ordre de rachat qui aurait fait l'objet d'un plafonnement devra être exécuté et réglé dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la Date de Centralisation des Rachats de l'ordre initialement adressé.

La mesure de plafonnement des rachats sera appliquée tant que les circonstances exceptionnelles perdureront.

(b) <u>Information des Associés</u>

En cas de mise en œuvre d'une mesure de plafonnement des demandes de rachat, la Société de Gestion informe l'ensemble des Associés sur le site Internet de la Société de Gestion.

Les Associés dont les demandes de rachat ont été plafonnées sont informés de manière individuelle (par courrier postal ou électronique), dans les meilleurs délais après la Date de Centralisation des Rachats, de l'exécution partielle de leur ordre et des conditions de mise en œuvre de la mesure de plafonnement.

4.5.5 Résumé des frais à la charge de l'investisseur

Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de la souscription ou du rachat	**Assiette**	**Taux / Barème par catégorie d'actions**		
		Actions A	Actions G	Actions P
Commission de souscription non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	**[Néant]**	**[Néant]**	**10 % maximum**
Commission de souscription acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions souscrites	**5 % maximum**	**5 % maximum**	**5 % maximum**
Commission de rachat non acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Commission de rachat acquise à la SPPICAV	Valeur Liquidative x nombre d'Actions dont le rachat est demandé	**[Néant]**	**[Néant]**	**[Néant]**

5. FRAIS - COMMISSIONS

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème		
		Actions A	**Actions G**	**Actions P**
Frais de fonctionnement et de gestion	**Actif net**	**2% maximum TTC***	**2.5% maximum TTC***	**2% maximum TTC***
	Valeur globale des actifs gérés	**2% maximum TTC***	**2.5% maximum TTC***	**2% maximum TTC***
Frais d'exploitation immobilière	**Actif net**	**2 % TTC** en moyenne sur les 3 prochaines années **		
	Valeur globale des actifs immobiliers gérés	**2,5 % TTC** en moyenne sur les 3 prochaines années **		
Commission de surperformance	**Actif net**	Néant		
Frais liés aux transactions immobilières et financières				
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commission de mouvement	Montant de l'acquisition, de la cession, ou autres opérations	**12 % TTC maximum**		
Commission de mouvement liée aux opérations de d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Valeur d'acquisition/de cession des immeubles ou droits réels et divers (hors droits et taxes) ou Valeur conventionnelle de l'actif immobilier sous-jacent des sociétés immobilières ou faisant l'objet d'un crédit-bail (hors droits et taxes)	**2,4 % TTC maximum**		
Commissions de mouvement liées aux opérations sur Actifs Financiers	Par transaction unitaire	Valeurs mobilières hors OPCVM : 15€ maximum par transaction OPCVM : 15€ maximum par transaction Contrats OTC / Forex / Change à Terme / Swap / avance en compte courant / Dépôt à terme : 50€ maximum par transaction		

* *Taux calculés sur la base du taux d'endettement maximum prévu à l'article 3.3.6 ci-dessus.*

** *Ces frais feront l'objet d'une information dans les documentations d'information périodiques de la SPPICAV, une estimation étant présentée chaque année sur trois (3) ans glissants dans le DICI.*

5.1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par la SPPICAV afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. La SPPICAV règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- gestion de la SPPICAV (*fund management* immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du plan d'affaires (*business plan*) général de la SPPICAV ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des Actifs Immobiliers, ainsi que le cas échéant des Actifs Financiers, la détermination des modalités de réalisation des Actifs Immobiliers, Financiers et des Liquidités de la SPPICAV, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Associés ;

- établissement de la Valeur Liquidative ;

- gestion des Actifs Immobiliers (*asset management* immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des Actifs Immobiliers et l'élaboration de la stratégie de gestion des Actifs Immobiliers et de sa mise à jour ;

- suivi des montages attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés aux 1° à 3° et 5° du I de l'article L.214-36 du Code Monétaire et Financier et suivi de la gestion des Actifs Immobiliers ;

Outre la rémunération de la Société de Gestion, la SPPICAV supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration de la SPPICAV et à sa vie sociale, notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, du Délégataire de gestion comptable ;

- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation.

5.2 Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, en fonction de la stratégie de la SPPICAV et des conditions de marché. La SPPICAV supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité de la SPPICAV :

- l'ensemble des charges des Actifs Immobiliers, notamment les loyers des baux à construction, de baux emphytéotiques ou autres, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de *property management*, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;

- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;

- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité de la SPPICAV, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

Chaque année, ces frais font l'objet d'une évaluation glissante sur les trois années suivantes qui figure dans le DIC. L'historique du taux annuel constaté figure également dans le DIC.

5.3 Frais et commissions liés aux opérations de transactions immobilières et financières

5.3.1 Frais liés aux opérations sur Actifs Immobiliers hors commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;

- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;

- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des constructions des actifs immobiliers, que lesdites opérations d'acquisition ou de construction soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

5.3.2 Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur Actifs Immobiliers

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau des frais. Elles sont déterminées par un taux assis sur le montant de la transaction : pour les acquisitions, il s'agit du

montant HT de l'investissement, droits et frais exclus ; pour les cessions, du prix net vendeur, droits et frais déduits.

5.3.3 Commissions de mouvement liées à l'investissement sur valeurs mobilières

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse…) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

L'assiette et le taux de ces commissions sont détaillés dans le tableau des frais.

5.3.4 Frais indirects

Les frais indirects comprennent les frais supportés par la SPPICAV relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

Ces frais sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques précédentes à partir du moment où la SPPICAV prévoit d'investir plus de 20% de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers.

5.4 Rémunérations versées dans le cadre des prestations déléguées à des sociétés du groupe Groupama

Société	Mission	Assiette	Taux
Groupama Immobilier	Conseil stratégique	Loyers annuels HT encaissés	2,50% (rémunération plancher en cas de vacance)
	Gestion locative	Loyers annuels HT encaissés	1,50%
	Gestion technique	Loyers annuels HT encaissés	1,50%
	Commercialisation des locaux vacants	Loyer annuel HT hors franchise	20,00%
	Rédaction et négociation des baux et avenants	Loyer annuel HT hors franchise	5,00%
Groupama Asset Management	Gestion Financière	Encours financiers gérés	0,10%
Groupama Immobilier	Gestion Administrative	130.000 € HT annuels au titre des missions portant sur la SPPICAV et 20.000 € HT annuels au titre des missions portant sur chaque filiale	

Ces rémunérations sont versées par la Société de Gestion de Portefeuille aux prestataires concernés et ne génèrent pas de frais supplémentaires pour la SPPICAV.

6. ORGANE DE GOUVERNANCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-62 al. 1 du Code monétaire et financier, l'OPCI est une SPPICAV constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée.

En matière de gouvernance, le droit commun des sociétés par actions simplifiées s'applique aux SPPICAV sous réserve des dispositions spécifiques du Code monétaire et financier. La principale adaptation tient au fait que la Présidence de la SPPICAV est confiée à la Société de Gestion, désignée dans les Statuts, laquelle désigne un représentant permanent.

Le Titre 3 des Statuts La Direction de la Société de la SPPICAV énonce l'ensemble des dispositions applicables à la Présidence.

La Présidence de la SPPICAV est assumée sous sa responsabilité, dans les conditions et avec les pouvoirs prévus par la loi et les Statuts, par la Société de Gestion.

La Société de Gestion dirige la SPPICAV et la représente à l'égard des tiers. A ce titre, elle est investie de tous les pouvoirs nécessaires pour agir en toutes circonstances au nom de la SPPICAV, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément dévolus par les dispositions légales ou réglementaires et les Statuts de la SPPICAV aux autres organes sociaux.

La SPPICAV est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des Statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

La Société de Gestion désigne un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et encourant les mêmes responsabilités que s'il exerçait en son nom propre la Présidence, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la Société de Gestion qu'il représente.

Les fonctions de Président prennent fin, soit par la démission ou la révocation, soit par l'ouverture à l'encontre de celui-ci d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Conformément aux Statuts, la Société de Gestion peut démissionner de son mandat sous réserve de respecter un préavis de trois (3) mois.

7. EVALUATION - COMPTABILISATION

7.1 Principe

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

7.2 Méthode de comptabilisation

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.
Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.
Les revenus des instruments financiers à revenus fixes sont enregistrés selon la méthode des intérêts courus.

7.3 Compte de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

7.4 Evaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

7.4.1 Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion, à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise fournies par les experts externes en évaluation. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :

  - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;

  - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

  La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché doit être distingué de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

(a) *Immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert externe en évaluation (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert externe en évaluation (E2).

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert externe en évaluation E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert externe en évaluation E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert externe en évaluation E2 tandis que l'expert externe en évaluation E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont mentionnés dans les documents d'information périodiques et le rapport annuel. Ils sont documentés.

(b) *Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

(c) *Valorisation des immeubles en cours de construction*

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

7.4.2 Actifs Financiers

La Société de Gestion évalue les Actifs Financiers de la SPPICAV à chaque Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

(a) Titres de Créances Négociables (« TCN »)

(i) TCN de maturité inférieure à trois (3) mois

Les TCN de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation).

Dans le cas particulier d'un TCN indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction de l'écart - *spread* - de marché de l'émetteur).

(ii) TCN de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, de l'écart (*spread*) de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

(b) Instruments financiers négociés sur un marché réglementé

Pour les valeurs françaises ou étrangères, l'évaluation retenue sera celle déterminée au cours de clôture du jour de valorisation. Concernant les valeurs mobilières dont le cours n'a pas été constaté le jour de l'évaluation, elles seront évaluées au dernier cours publié officiellement.

(c) Parts ou actions d'OPCVM et de FIA

Les parts ou actions d'OPCVM et de FIA sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

(d) Opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers ou sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de compensation ou dernier cours).

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

(e) Contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure ou inférieure à trois (3) mois

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité supérieure à trois (3) mois sont valorisés selon la méthode du coût de retournement. Ces contrats sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt de marché. L'actualisation se fait en utilisant une courbe de taux zéro-coupon. Le taux de marché actuariel correspondant à la durée résiduelle du swap, observé sur le marché à la date de réévaluation. On appelle ce taux, taux de retournement. Ce prix est corrigé du risque de signature.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt contre taux variable de maturité inférieure à trois (3) mois à la date du départ du *swap* ou la date de calcul de la Valeur Liquidative sont valorisés de façon linéaire.

7.4.3 Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

7.4.4 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement de la SPPICAV tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement de la SPPICAV se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

8. REGIME FISCAL

La SPPICAV est soumise au régime fiscal des valeurs mobilières.

Une note sur le régime fiscal applicable à la SPPICAV est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

Nous recommandons aux Associés de la SPPICAV d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

***

Annexe
Définitions

Actif Financier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 6° à 10° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I 1° à 5° du Code monétaire et financier.
Actif Immobilier Physique	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier et tout actif au sens de l'article L. 214-36 I. 1° du Code monétaire et financier détenu par les sociétés immobilières non cotées visées à l'article L. 214-36 I. 2°, 3) et 5° du Code monétaire et financier.
Action(s)	Désigne une ou plusieurs Actions A, Actions G et Actions P de la SPPICAV.
AMF	Désigne l'Autorité des marchés financiers.
Associé	Désigne tout titulaire d'Actions de la SPPICAV
Clients US	Désigne les « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).
Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative	Désigne la date d'établissement de la valeur liquidative déterminée selon les conditions fixées à l'article 4.2.
Dépositaire	Désigne Caceis Bank.
DIC	Désigne le document d'informations clés pour l'investisseur de chaque catégorie d'Actions de la SPPICAV.
FIA	Désigne les fonds d'investissement alternatifs relevant de la directive 2011/61/UE.
Jour Ouvré	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à la clientèle en France, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France.
Liquidités	Désigne les liquidités telles que visées à l'article R. 214-93 du Code monétaire et financier.
Nombre Total d'Actions	Désigne le nombre total d'Actions de la SPPICAV en circulation.
OPCVM	Désigne les organismes de placement collectif en valeur mobilière agréés conformément à la directive 2009/65/CE.
OPCI	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier
Prospectus	Désigne le prospectus de la SPPICAV.
RG AMF	Désigne le Règlement général de l'AMF.

Société de Gestion	Désigne Groupama Gan REIM, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 15/12/2014 sous le numéro GP14000046.
SPPICAV	Désigne la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable Groupama Gan Pierre 1.
Statuts	Désigne les statuts de la SPPICAV.
Valeur Liquidative	Désigne la valeur liquidative de chaque Action, déterminée en divisant l'actif net de la SPPICAV par le nombre d'Actions en circulation selon la méthode définie dans le Prospectus.

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**	[X] **Non**
☐ Il réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif environnemental :** ___%	☐ 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
☐ dans des activités 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 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	☐ 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 réalisera un minimum d'**investissements durables ayant un objectif social :** ___%	[X] 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'association des parties prenantes à la gestion des actifs immobiliers.

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

La note ISR du fonds permet de mesurer la réalisation des caractérisitiques environnementales ou sociales promues par le produit financier. Les critères de la grille ISR sont par exemple :

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.

- ***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 ?

x Oui

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.

<u>Poche immobilière</u>

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 ISR. Pour être éligible au fonds, un actif doit atteindre une note minimale de 30/100. En cas de note inférieure, un plan d'amélioration s'étendant sur trois ans est défini.

<u>Poche mobilière</u>

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.

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

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

- ***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 acquière 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 ISR dans l'année suivant son acquisition. Si la note ESG obtenue est inférieure à la note minimale (30/100), 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 appplicable.

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.

- ***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.) ;
- Conclusion de contrats de fourniture d'électricité verte

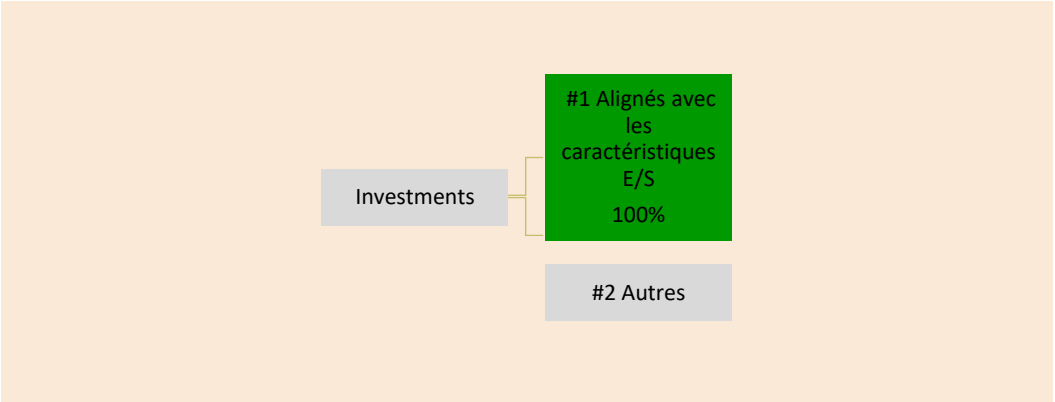
Le respect de ces critères de gouvernance est assuré par l'application de la grille ISR et par une politique d'engagement avec les principales parties prenantes.

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



100% des investissements sont alloués soit à la poche immobilière soit à la poche mobilière et sont ainsi alignés avec les caractéristiques E/S promues.

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.

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.

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

Non applicable

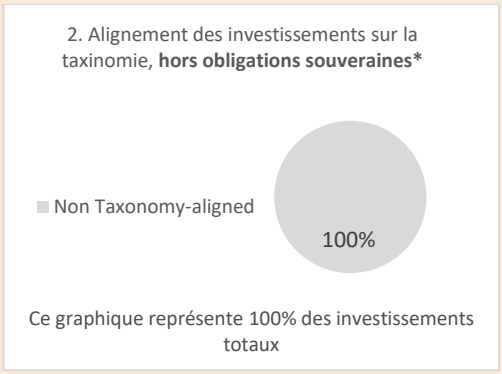
- ***Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?***

  [ ] Oui

  [ ] Dans le gaz fossil [ ] Dans l'énergie nucléaire

  [x] Non

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.

[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 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.

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

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

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

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/