

Modèle d'informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 a, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit :
GMA Essentialis (« GMA »)

Identifiant d'entité juridique :
969500P6XSZA8CHOYJ65

Objectif d'investissement durable

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

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : **89,90 %**

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

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

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : **0.1 %**

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

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

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

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

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.

Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?



GMA a pour objectif d'investissement durable l'atténuation du changement climatique tel que défini à l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 (le « Règlement Taxinomie »).

Afin d'assister les locataires de GMA à atteindre leurs objectifs, lesquels sont similaires et alignés sur la stratégie d'investissement long terme (*buy and hold*) de la Société de Gestion, la Société de Gestion envisage de réduire au niveau de chaque immeuble les émissions de gaz à effets de serre (scope I et scope II) (« GES ») tels que définis par le Protocole des GES afin d'atteindre l'objectif de zéro émission nette d'ici 2050. L'objectif de GMA est que les émissions du Portefeuille de GMA soient conformes au Pacte Vert pour l'Europe et à l'engagement pris par l'UE dans le cadre de l'Accord de Paris de limiter le réchauffement climatique à 1,5 % des niveaux préindustriels d'ici 2050.

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement durable de GMA, la Société de Gestion souhaite réaliser des investissements qui contribuent à l'atténuation du changement climatique en particulier dans les activités économiques :

- a. qui génèrent, transmettent, stockent, distribuent et utilisent des énergies renouvelables pour les biens immobiliers ;
- b. qui améliorent l'efficacité énergétique du Portefeuille ;
- c. qui augmentent le nombre de bornes de recharges et d'installation permettant de recharger des véhicules électriques au sein des biens immobiliers, ce qui accroît la mobilité neutre sur le plan climatique ;
- d. qui permettent la régénération de l'énergie et la récupération et réutilisation des pertes de chaleurs permettant, en tout ou partie, la décarbonation des systèmes énergétiques des biens immobiliers ;
- e. qui permettent les activités listées du (a) au (b) ci-dessus, y compris le financement du déploiement d'initiatives marketing, de plans d'actions d'impact, de sensibilisation de mesures de soutiens pour chaque bien immobilier, directement ou en coordination avec le(s) locataire(s) des biens immobiliers.

Afin d'aligner pleinement le Portefeuille de GMA aux exigences du Pacte Vert pour l'Europe et du Règlement Taxonomie, la Société de Gestion a fixé l'objectif de réduire les émissions nettes de carbone de GMA à zéro d'ici 2050 (l' « **Trajectoire Zéro Emission Nette** »). La Société de Gestion a établi une Trajectoire Zéro Emission Nette pour chaque propriété du Portefeuille de GMA. Ces actions, qui doivent être mises en œuvre pour atteindre les activités listées du (a) au (e) ci-dessus, devront s'inscrire dans l'une des six « Catégories » suivantes :

	Catégorie	Description
1	Réduction de la consommation électrique	Réduction de la consommation électrique de chaque bien immobilier par la mise en place d'un certain nombre de mesures d'économie d'énergie.
2	Réduction des émissions de gaz	Remplacement de tous systèmes d'alimentation au gaz par des systèmes alimentés par des énergies renouvelables.
3	Efficacité des immeubles	Augmenter l'efficacité énergétique de chaque bien immobilier à des niveaux similaires ou supérieures aux critères établis dans le cadre du label DGNB.
4	Récupération de la perte de chaleur	Remplacement et mise en conformité des immeubles afin de réduire les pertes de chaleur.
5	Production d'énergie renouvelable	Installation et exploitation de panneaux photovoltaïques et autres systèmes de production d'énergie renouvelable selon les possibilités offertes par chaque immeuble.
6	Systèmes de recharge de véhicules électriques	Installation et exploitation de stations de recharge de véhicules électroniques selon les possibilités offertes par chaque immeuble.

L'objectif d'investissement durable de GMA comprend une réduction des émissions carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris conformément à l'article 9(3) du Règlement SFDR. A ce titre, la Société de Gestion relève qu'il n'existe actuellement aucun indice de référence approprié de l'UE sur la transition climatique ou aligné sur l'Accord de Paris qui puisse être utilisé comme indice de référence par GMA.

La Société de Gestion s'assurera que les efforts continus pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de carbone de GMA sont communiqués avec précision et par conséquent la Société de Gestion :

- 1) calculera les émissions de carbone de GMA en utilisant le scénario de 1,5° comme température de référence ;
- 2) calculera l'intensité carbone de GMA sur une base annuelle ;
- 3) introduira progressivement des données sur les émissions relevant du scope III ;
- 4) publiera l'historique et les émissions moyennes de GMA au moins une fois par an ;
- 5) réinitialisera la Trajectoire Zéro Emission Nette ;
- 6) calculera la variation de l'intensité carbone et des émissions absolues de GES du Portefeuille de GMA conformément aux exigences méthodologiques établies par le règlement délégué du Règlement Taxonomie.

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

La Société de Gestion a l'intention d'utiliser les indicateurs de durabilité suivants afin de mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de GMA.

Indicateur n°	Désignation de l'indicateur	Description
1	Emissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	La somme de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien, divisée par la surface totale louée de ce bien.
2	Emissions de carbone nettes du Portefeuille (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	La somme du 1 ci-dessus pour tous les immeubles du portefeuille.
3	Emissions de carbone nettes du Portefeuille (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	La somme totale de la consommation d'énergie des locataires relevant du scope II des GES et de la consommation relevant du scope II des GES (non spécifique aux locataires), moins toute énergie générée dans ce bien.
4	Intensité des GES des immeubles et investissements	Les émissions absolues de GES divisées par l'actif brut réévalué du Portefeuille total de GMA (y compris les investissements non immobiliers).
5	Evaluation du Portefeuille au regard des critères du Label DGNB	Le nombre de biens du Portefeuille qui sont conformes à l'accréditation platine, or ou argent du Conseil allemand de la durabilité des immeubles (« DGNB ») ou à d'autres systèmes similaires d'accréditation des bâtiments exprimés en % de la surface totale louée.
7	Autre(s) indicateur(s) pertinent(s)	Recours à tout indicateur jugé pertinent par la Société de Gestion.

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

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

La Société de Gestion s'interdit de réaliser des investissements qui nuisent de manière significative à l'objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social en prenant en compte les principaux impacts négatifs dans le respect de sa Politique de Durabilité, comme indiqué ci-dessous.

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

La Société de Gestion applique une Politique de Durabilité qui garantit que les impacts négatifs énoncés dans le tableau 1 ci-après, y compris tous impacts négatifs supplémentaires figurant dans les tableaux 2 et 3 du règlement délégué du Règlement SFDR, sont identifiés avant la réalisation de l'investissement et surveillés tout au long de la période d'investissement, et que des plans d'amélioration sont le cas échéant établis et mis en œuvre. Les indicateurs pris en compte par la Société de Gestion pour le compte de GMA sont notamment les suivants :

Indicateurs d'incidence négative Tableau 1 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			

1	Emissions de GES	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA selon la formule indiquée où la « valeur d'entreprise de la société bénéficiaire » est remplacée par la valeur de marché du bien immobilier en utilisant des données collectées directement à partir de chaque contrat de performance énergétique.	Au moins annuellement
2	Empreinte carbone	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
3	Intensité de GES	Cf. ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
4	Exposition à des entreprises actives dans le secteur des énergies fossiles	La proportion de la valeur de marché d'un bien immobilier donné (ou d'une partie de ce bien) qui est occupée par une entreprise active dans le secteur des énergies fossiles, divisée par la valeur de marché totale du Portefeuille de GMA.	Cf. ci-dessus.
5	Part de la consommation et production d'énergie non renouvelable	Calcul des émissions de carbone nettes par immeuble (Kg de Co ₂ /m ² de surface louée/année)	Cf. ci-dessus.
6	Intensité de l'énergie consommée	Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, utilisation des données collectées directement auprès des fournisseurs d'énergie.	Cf. ci-dessus.
10	Violations des principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France si, au cours de l'année civile précédente, qu'il n'a pas violé l'un des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
11	Absence de processus et de mécanismes de conformité	Confirmation écrite de tout locataire d'immeuble du Portefeuille employant plus de 500 personnes en Allemagne et en France qu'il dispose de politiques robustes concernant les principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales ou principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme.	Cf. ci-dessus.
12	Disparités de rémunération entre les hommes et les femmes	GMA n'a pas d'employés. La Société de Gestion publiera l'écart de rémunération entre hommes et femmes parmi ses employés, les employés de toute société sœur fournissant des services à tout bien immobilier détenu par GMA.	Cf. ci-dessus.
13	Diversité du conseil d'administration	La Société de Gestion publie la proportion d'hommes et de femmes au sein de son conseil d'administration et des conseils d'administration de toute société sœur fournissant des services à un bien immobilier appartenant à GMA.	Cf. ci-dessus.
C – Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers			
17	Energies fossiles	Cf. 4 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.
18	Efficacité énergétique	Cf. 1 ci-dessus.	Cf. ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 2 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
C - Indicateurs applicables aux investissements dans des biens immobiliers			
18	Emissions de GES	Cf. 1 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.
19	Intensité de la consommation d'énergie	Cf. 6 du tableau 1 ci-dessus.	Cf. tableau 1 ci-dessus.

Indicateurs d'incidence négative Tableau 3 Annex 1	Nom	Méthode de calcul de l'incidence négative	Fréquence de calcul
A – Indicateurs applicables aux investissements dans les sociétés détenues			
5	Absence de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés	Proportion des investissements dans les sociétés ne possédant pas de mécanisme de traitement des griefs/plaintes concernant les questions relatives aux employés.	Annuellement
6	Protection insuffisante des lanceurs d'alertes	Proportion des investissements dans des sociétés ne possédant pas de politiques relatives à la protection des lanceurs d'alertes.	Annuellement
15	Insuffisances des politiques de lutte contre la corruption	Proportion des investissements dans des sociétés dont les politiques relatives à la lutte contre la corruption ne sont pas conformes à la Convention des Nations unies contre la corruption.	Annuellement

La Société de Gestion a mis en place une politique suffisamment robuste qui régit les activités de GMA en matière d'investissement durable (la « **Politique de Durabilité** »). La Politique de Durabilité impose à la Société de Gestion les obligations suivantes :

- a) effectuer un contrôle préalable suffisant avant de réaliser un investissement pour le compte de GMA afin de s'assurer que la Trajectoire Zéro Emission Nette puisse être déterminée pour chaque investissement (la « **Due Diligence Technique Responsable** ») ;
- b) la Due Diligence Technique Responsable est suffisamment robuste et permet d'identifier les incidences négatives pouvant résulter d'un investissement donné ;
- c) établir des procédures permettant de garantir que la Société de Gestion ou ses délégataires peuvent collecter les données nécessaires pour le calcul des indicateurs and leurs variations de manière précise et cohérence en temps voulu permettant de garantir le respect par GMA de ses obligations en matière d'information ;
- d) sélectionner les méthodologies pertinentes nécessaires à la sélection, mise à jour ou modification des indicateurs ;

- e) sélectionner d'une norme comparative du marché international que la Société de Gestion ou ses délégués peuvent utiliser pour examiner les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ;
- f) élaborer et mettre en œuvre toute modification d'une Trajectoire Zéro Emission Nette donnée ;
- g) établir des procédures permettant de garantir les comparaisons historiques ont été correctement présentées ; et
- h) revoir annuellement la Politique de Durabilité par le comité directeur de la Société de Gestion.

— — *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 ?*

Les investissements durables réalisés par GMA sont 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 pour les raisons suivantes :

- a) La plupart des investissements réalisés par GMA sont des biens immobiliers principalement situés en France et Allemagne. En tant que tel, les immeubles ne disposent d'aucun employé direct.
- b) Lorsque GMA possède ou réalise un investissement dans une activité économique qui emploie directement des personnes, la Société de Gestion s'assure que les politiques de cette activité économique sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.
- c) Les locataires de ces immeubles sont des sociétés ayant principalement leur siège social en France et en Allemagne soumises à la législation française et allemande en matière de droits de l'Homme et de droit du travail, et la Société de Gestion s'assure que chaque locataire employant plus de 500 personnes en France et Allemagne confirme par écrit que ses politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'aucune violation n'a été commise au cours de l'année civile écoulée.
- d) La Société de Gestion et toute société sœur fournissant directement ou indirectement des services aux actifs détenus par GMA ou à leurs locataires ont adopté la Politique de gouvernance d'entreprise établie par le Groupe Greenman. Cette Politique est conforme au Code de gouvernance des organismes de placement collectif et des sociétés de gestion irlandais, aux exigences de la Banque Centrale d'Irlande en matière de gouvernance d'entreprise pour les entreprises d'investissement et les opérateurs de marchés, et aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales.
- e) La Société de Gestion demandera à toutes entités tierces au Groupe Greenman fournissant des services à GMA de confirmer par écrit que leurs politiques sont conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et qu'elles n'ont commis aucune violation au cours de la dernière année civile.

La Taxonomie de l'UE énonce le principe de « ne pas nuire de manière significative » selon lequel les investissements alignés sur la taxonomie ne doivent pas nuire de manière significative aux objectifs de la taxonomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques.

Le principe de « ne pas nuire de manière significative » (« *do no significant harm* ») ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'UE pour des activités économiques durables du point de vue de l'environnement.

Tout autre investissement durable ne doit pas non plus nuire de manière significative à des objectifs environnementaux ou sociaux.



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

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement 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.

Oui

Les incidences négatives en matière de durabilité sont les impacts potentiels des investissements sur les facteurs de durabilité externes. Il s'agit d'identifier et de maîtriser les éventuels préjudices que pourraient générer les investissements immobiliers réalisés par la SCPI aux facteurs environnementaux et sociaux.

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement de la SCPI et de sa gestion.

Les informations relatives aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité figureront dans le rapport annuel de GMA.

Non



Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?

GMA est un fonds pour lequel la Société de Gestion acquiert directement ou indirectement un patrimoine immobilier (le « **Portefeuille** »). La Société de Gestion, pour le compte de GMA, va acquérir ou investir dans des biens immobiliers dont les caractéristiques sont conformes aux exigences décrites ci-dessous.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

N°	Element contraignant	Description												
1	Acquisition de biens immobiliers	Tout bien acquis pour GMA doit au moins être : un investissement durable conformément à l'article 2(17) de SFDR et en outre répondre aux exigences de l'article 7.7 paragraphe 3 du règlement délégué 2021/2139 (les critères techniques de sélection pour les activités d'atténuation/adaptation au changement climatique en vertu du Règlement Taxonomie) ; et, (b) avoir les caractéristiques pour répondre à une Trajectoire Zéro Emission Nette.												
2	Trajectoire Zéro Emission Nette	<p>Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, la Société de Gestion doit concevoir et mettre en œuvre un plan de dépenses d'investissement (« CAPEX ») et d'exploitation basé sur les 6 catégories décrites dans la section 2 ci-dessus. Les Trajectoires Zéro Emission Nette seront mises en œuvre en 3 phases :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Phase</th> <th>Date de début</th> <th>Date d'achèvement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Sensibilisation</td> <td>Débutée</td> <td>21/12/2025</td> </tr> <tr> <td>2. Mise en œuvre</td> <td>01/01/2025</td> <td>31/12/2035</td> </tr> <tr> <td>3. Amélioration</td> <td>01/01/2036</td> <td>31/12/2050</td> </tr> </tbody> </table>	Phase	Date de début	Date d'achèvement	1. Sensibilisation	Débutée	21/12/2025	2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035	3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050
Phase	Date de début	Date d'achèvement												
1. Sensibilisation	Débutée	21/12/2025												
2. Mise en œuvre	01/01/2025	31/12/2035												
3. Amélioration	01/01/2036	31/12/2050												

3	Objectifs des Trajectoires Zéro Emission Nette	Pour chaque investissement, la Société de Gestion fixe un objectif annuel net de réduction des émissions de carbone, mesuré en tonnes nettes de carbone émises par m2 de surface louée et par an pour chaque phase.
4	Suivi des Trajectoires Zéro Emission Nette	La Société de Gestion réexaminera au moins une fois par an l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette de chaque investissement et déterminera si l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette à long terme est toujours réalisable. Si la Société de Gestion estime que l'objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette à long terme n'est pas réalisable, elle prendra toute mesure qu'elle jugera nécessaire, y compris le changement d'utilisation, le changement de locataire (le cas échéant), l'exploitation ou la gestion de cet investissement pour concevoir et mettre en œuvre un nouvel objectif de Trajectoire Zéro Emission Nette qui soit plus réalisable sans entraîner de blocage.
5	Contrat de performance énergétique	Au nom de GMA, la Société de Gestion conclura un contrat de performance énergétique avec une société du Groupe Greenman ou une société tierce qui devra au moins : c) obliger les parties à suivre la consommation des immeubles du Portefeuille ; d) prévoir la mise en œuvre d'un plan de gestion conforme à la Trajection Zéro Emission Nette ; e) prévoir l'alignement du plan d'acquisition et d'utilisation de l'énergie du locataire (dans la mesure où cela est prévu dans les contrats de location existants) sur la Trajection Zéro Emission Nette ; et f) prévoir la fourniture de toute information nécessaire pour que la Société de Gestion puisse continuer à se conformer à toutes les obligations de GMA en matière d'information continue.
6	Investissement dans des structures photovoltaïques au sein des immeubles du Portefeuille	GMA s'engage à installer (si possible) et exploiter (si nécessaire) des infrastructures photovoltaïques générant de l'énergie renouvelable au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
7	Investissement dans l'amélioration des immeubles	GMA s'engage à moderniser les biens immobiliers du Portefeuille afin de réduire leur consommation d'énergie à un niveau compatible avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie.
8	Investissement dans des infrastructures de recharge de véhicules électriques	GMA s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de recharge de véhicules électriques au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation.
9	Investissement dans des infrastructures de récupération de la chaleur	GMA s'engage à installer et exploiter (si nécessaire) des infrastructures de récupération de la chaleur au sein de chaque immeuble pouvant recevoir une telle installation et en conformité avec l'objectif de la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie.
10	Investissement dans des activités habilitantes	GMA s'engage à réaliser les investissements en lien avec des activités permettant l'installation, l'exploitation, la gestion et l'exécution des activités listées aux (1) à (9) ci-dessus.
11	Engagements minimaux en matière de CAPEX et d'OPEX	La Société de Gestion s'engage à préparer un plan d'investissement stratégique annuel qui prévoit les investissements qu'elle réalisera au nom de GMA dans les activités énumérées aux points (1) à (9) ci-dessus au cours de l'année suivante, ainsi que l'engagement minimum en termes de CAPEX et d'OPEX nécessaire pour mener à bien le plan qui est cohérent avec l'objectif d'atteindre la Trajectoire Zéro Emission Nette préétablie pour l'ensemble du Portefeuille.

● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

Sans objet s'agissant d'actifs immobiliers.

Toutefois, lorsque cela est jugé opportun, les pratiques de bonne gouvernance seront évaluées à la fois avant l'investissement et dans le cadre d'un suivi continu. La nature et la profondeur de l'évaluation dépendront du type et de la structure de l'investissement et d'autres facteurs tels que la disponibilité d'informations pertinentes.

L'évaluation des pratiques de bonne gouvernance portera sur les quatre piliers suivants : structures de gestion saines, relations avec les employés, rémunération du personnel et respect de la législation fiscale.

Les investissements réalisés par GMA impliquent généralement l'achat de biens immobiliers par une entité nouvellement créée ou préexistante dans laquelle GMA détient une participation, ou l'achat de sociétés holding et/ou d'exploitation (ou de participations dans ces sociétés).

En cas d'acquisition de nouvelles entités (y compris l'achat d'une société holding et/ou d'exploitation), les pratiques de bonne gouvernance sont généralement évaluées en prenant en compte les entités acquises. La Société de Gestion tiendra compte dans son appréciation de la bonne gouvernance des relations avec les différentes parties prenantes (investisseurs, locataires, prestataires).

Une première évaluation est effectuée dans le cadre de l'audit et des vérifications préalables à l'acquisition et peut prendre en compte les actions qui seront entreprises immédiatement lors de l'acquisition ou raisonnablement peu de temps après.

Cette évaluation fera l'objet d'un suivi dans le temps qui prendra la forme d'un processus de certification ou d'examen au moins annuel des pratiques de bonne gouvernance (bien que la forme du processus de certification ou d'examen varie d'une structure à l'autre).

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses**

d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses**

d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



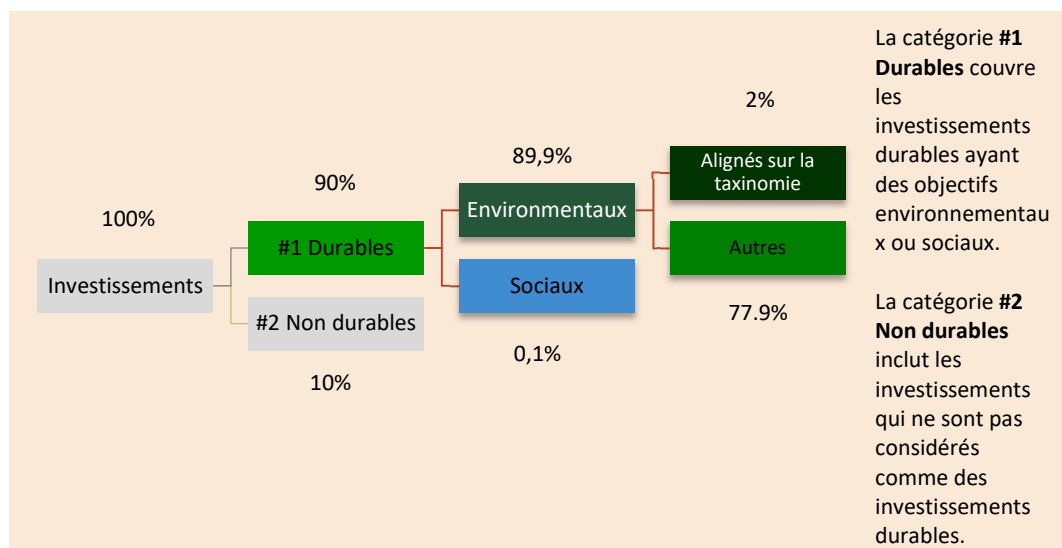
Quelle est l'allocation des actifs et la part minimale d'investissements durables ?

La stratégie extra-financière de la SCPI porte sur les actifs immobiliers. Si la note d'information de la SCPI ne prévoit pas un minimum d'investissement en actifs immobiliers, la SCPI à toutefois vocation à être principalement investie en actifs immobiliers.

La SCPI est donc en mesure de s'engager sur la répartition des actifs suivante :

- au moins quatre-vingt-dix (90) % du portefeuille en actifs immobiliers contribuant à un objectif d'investissement durable (« #1 Durables » ci-dessous) dont deux (2) % minimum seront alignés sur la taxinomie (« #Alignés sur la taxinomie » ci-dessous) ;
- dix (10) % maximum du portefeuille en actifs non-alignés sur un objectif d'investissement durable et se composant du solde de l'actif et des actifs liquides (« #2 Non durables » ci-dessous).

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.



● **Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle l'objectif d'investissement durable ?**

GMA n'utilise pas de produits dérivés pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



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

Un minimum de 2% des investissements des investissements durables ayant un objectif environnemental seront alignés à la Taxonomie Européenne.

Pour chaque bien immobilier détenu par GMA, la Société de Gestion conçoit et met en œuvre un plan de dépenses (« CAPEX ») et d'exploitation basé sur les 6 catégories mentionnées ci-dessus dans la section « Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ? ». L'alignement sur la Taxonomie est ainsi mesuré par les dépenses d'investissements ou les dernières évaluations établies par des tiers disponibles en raison des caractéristiques du produit financier, qui investit principalement dans l'immobilier et pour lequel le chiffre d'affaires n'est pas une méthode de calcul représentative.

Un bien immobilier est généralement détenu par le biais d'une société. GMA investira directement dans cette société ou par l'intermédiaire d'un ou plusieurs véhicules intermédiaires. Dans l'hypothèse où le bien immobilier est détenu par un véhicule intermédiaire, la Société de Gestion recueillera les informations directement sur ce bien immobilier auprès de ses locataires.

Description des investissements sous-jacents de GMA dans des activités économiques durables sur le plan environnemental :

Investissements	Conformité avec l'article 3 du Règlement Taxonomie (Article 3 du Règlement Taxonomie)	Soumis à un audit externe/examen par un tiers
Actifs d'infrastructure (conformément à l'article 17(e) du règlement 2022/1288)	Oui	Non

GMA investit également dans des activités économiques qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental pour lesquelles les données sur l'alignement à la taxinomie ne sont pas encore disponibles.

GMA n'a pas d'exposition souveraine.

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

Oui (détailler)

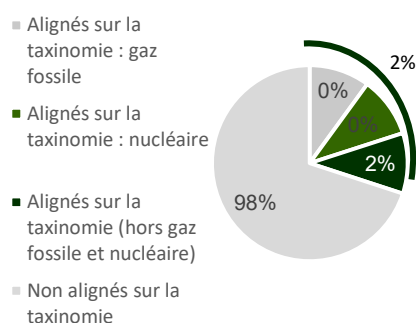
Gaz

Energie Nucléaire

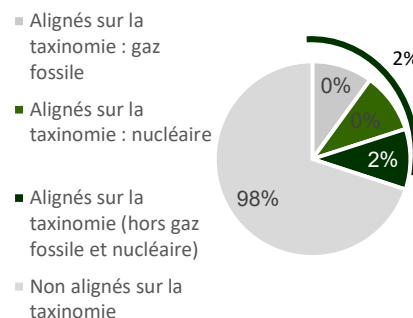
Non

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

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, dont obligations souveraines*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

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.

● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

La part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.



Le symbole représente des investissements durables sur le plan 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 part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI poursuit un objectif d'investissement durable axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre en s'appuyant principalement sur la sobriété énergétique et la performance énergétique du Portefeuille.

Cet objectif a un impact significatif sur l'ensemble des investissements et particulièrement sur des investissements dont les actifs ne sont initialement pas performants et pour lesquels une stratégie d'amélioration est automatiquement mise en place. De ce fait et compte tenu des critères stricts de la taxinomie, certains investissements durables au sens de l'article 2 (17) du Règlement SFDR, ne seront pas initialement alignés à la Taxinomie de l'UE.

La SCPI préfère pour le moment proposer une part minimale d'investissements alignés à la Taxinomie de l'UE.

De ce fait, au moins 98% des investissements durables ayant un objectif environnemental ne seront pas alignés à la Taxinomie. En revanche, tous les investissements durables prendront en compte les critères de la Taxinomie à travers une Due Diligence Technique Responsable.



Quelle est la part minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?

La part minimale d'investissement durable ayant un objectif social est de 0.1% de la valeur liquidative annuelle de GMA.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Non durables», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la SCPI. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable ?

A ce jour le fonds ne prend en compte d'indice de référence spécifique.

- **Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

na

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

na

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

na

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

na



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 suivant :

- <https://www.greenmanarth.com/fr/>