

## ANNEXE II

**Modèle d'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 : *Général Immo ISR*

Identifiant d'entité juridique : RCS Paris 503 740 433

## 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 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 **taxonomie 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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

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

  **Oui**
   **Non**

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

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

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

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

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 50 % d'investissements durables

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

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

avec un objectif social

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



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

La Société s'engage dans une démarche d'investissement responsable visant à améliorer :

- les performances sociales de son patrimoine, avec pour objectif d'assurer le "bien-vivre" des usagers qu'il s'agisse des clients ou des collaborateurs, des opérateurs ou des locataires des biens. Pour ce faire, la société s'appuie sur des critères de performances sociales propres au « bien vivre ». Cette notion englobe notamment la qualité de vie, le confort des espaces, la santé et la création des liens sociaux.

- les performances environnementales de son patrimoine immobilier, avec pour objectif de respecter les exigences de la taxonomie environnementale.

La Société promeut des caractéristiques ESG et les prend compte dans ses décisions d'investissements.

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

La définition de l'investissement durable sur le volet social selon Aream est de contribuer substantiellement à l'une des trois thématiques sociales développées par le règlement SFDR tout en ne nuisant ni aux deux autres thématiques sociales, ni aux critères de la taxonomie environnementales applicables à l'activité 7.7 Acquisition et Propriété de bâtiments.

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des investissements durables sur le volet social sont fondés sur les notions suivantes :

Une contribution substantielle sur la thématique suivante :

- favoriser la cohésion sociale et l'intégration sociale
  - Accès à des services du quotidien ;
  - Confort des espaces intérieurs (thermiques, acoustiques, aménagements...);
  - Accès à des espaces verts.

Par ailleurs, les investissements durables sur le volet social ne causeront pas de préjudice important (DNSH) à aucun autre objectif social de la définition de l'investissement durable donnée par le règlement SFDR soit les thématiques suivantes :

- lutter contre les inégalités
  - Accessibilité pour tous les usagers.
- favoriser les relations de travail
  - Suivi de la satisfaction des collaborateurs.
  - Accès aux services à proximité pour les collaborateurs (-500m).

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

La Société investira une proportion minimale de 50% de son patrimoine dans des investissements durables sur le volet social, tels que définis par Aream et en respect des exigences du règlement SFDR.

● ***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 ?***

Les investissements durables ne causent pas de préjudice important (Do No Significant Harm – DNSH - ) à aucun autre objectif environnemental ou social, et respectent les principes

directeurs de l'OCDE, l'ONU et l'OIT relatifs aux droits de l'Homme ainsi que les pratiques de bonne gouvernance.

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

La Société prend en compte les principales incidences négatives adaptés à des investissements dans des actifs immobiliers et/ ou fonds de commerce telles que définies par le Règlement SFDR et telles que décrites dans l'annexe précontractuelle SFDR.

Les principales incidences négatives correspondent aux effets négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Les facteurs de durabilité sont constitués des questions environnementales et sociales, du droit des salariés, du respect des droits humains et de la lutte contre la corruption.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

- — — *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 ? Description détaillée :*

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers détenus par la Société, une due diligence des parties prenantes est effectuée en amont afin de s'assurer du respect des 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, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'Homme



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

- ✘ **Oui**, Atream s'est engagée à appliquer les normes techniques de réglementation (RTS) visées à l'annexe 1 du règlement délégué SFDR 2019/2088 qui qualifient 2 indicateurs environnementaux et sociaux obligatoires et 1 facultatif aux fins de mesurer l'impact des investissements durables au regard de ces indicateurs pour les actifs immobiliers. Les actifs seront analysés au travers d'une grille d'analyse ESG interne prenant en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Seront notamment reportés :

- Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

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.

- Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) générés par des actifs immobiliers.

La Société n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La Société de Gestion tient compte dans les décisions d'investissement de critères environnementaux et sociaux.

Non

*La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante 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.



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

La Société a pour objectif d'investir en direct et de prendre des participations en vue de financer sur le long terme des acteurs dont l'activité s'inscrit dans la dynamique du "mieux vivre ensemble", de la cohésion sociale et contribuent au développement des territoires. Ces acteurs s'inscrivent dans les secteurs de l'« Hospitality » et du « Care », et plus spécifiquement dans les secteurs du "living", de la santé, de l'éducation, de la formation ou du social.

La Société promeut des caractéristiques ESG et les prend compte dans ses décisions d'investissements.

La Société investira une proportion minimale de 50% de son patrimoine dans des investissements durables sur le volet social, tels que définis par Atream et en respect des exigences du règlement SFDR.

La Société sera classée article 8 au sens du règlement SFDR (UE). Elle se conformera aux principes de développement durable intégrant un véritable objectif ESG et prendra en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité (PAI) applicables aux actifs immobiliers telles que défini par le règlement SFDR.

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

La prise en compte de ces objectifs extra-financiers implique des investissements qui pourraient avoir une incidence sur le rendement à court terme, mais qui assureront une pérennité sur le moyen et long terme, grâce à la valorisation financière des actifs et de leurs revenus locatifs

● ***Quels 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 ?***

Les éléments contraignants, causes d'exclusion de la sélection des investissements et/ou des parties prenantes, sont notamment :

- Le non-respect des Conventions Fondamentales de l'OIT (Organisation Internationale du Travail) régissant les droits humains au travail et notamment, le travail des enfants ;
- La production de tabac ;
- La production ou commercialisation de produits pornographiques ;
- Le clonage humain ;
- La production et commercialisation de charbon et de toutes énergies fossiles non conventionnelles comme les sables bitumineux.

En complément, la Société appliquera une grille ESG interne pour l'évaluation extra-financière des actifs.

● ***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 ?***

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement

● ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

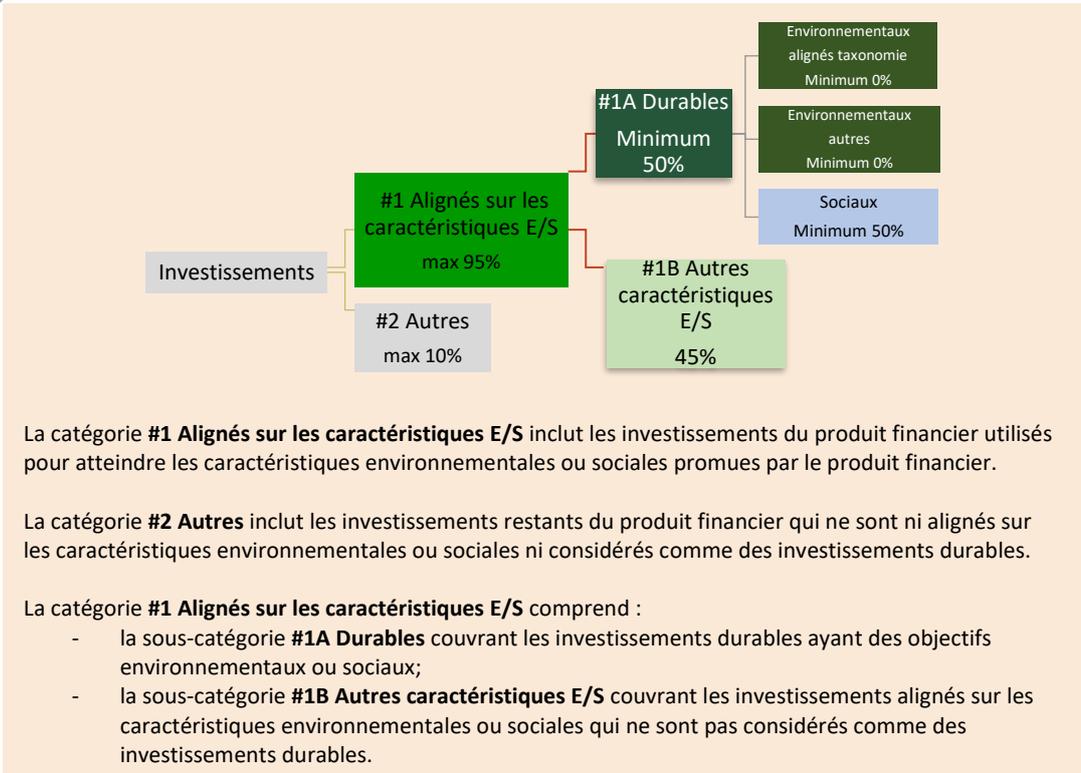
- Engagement et sensibilisation des parties prenantes par le biais de clauses ESG dans les contrats et d'organisation de Comités Verts annuel auprès des locataires/ exploitants afin de leur présenter la stratégie d'investissement durable et les axes d'améliorations ;
- Analyse et adaptation des actifs face au dérèglement climatique ;
- Société de gestion signataire des Principes pour l'Investissement Responsable de l'Organisation des Nations Unies.

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.

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



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



Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

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

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

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

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

L'utilisation de produits dérivés n'a pas vocation à atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promue par la SC, mais uniquement à couvrir un risque de taux le cas échéant.



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

N/A

### ● Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE<sup>1</sup> ?

Oui :

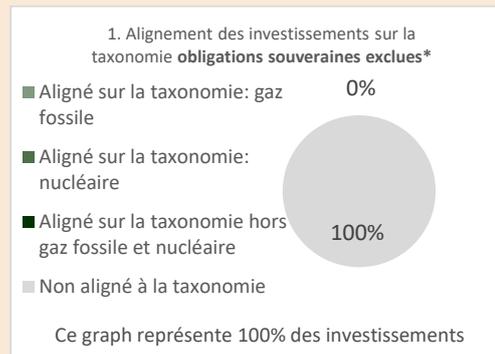
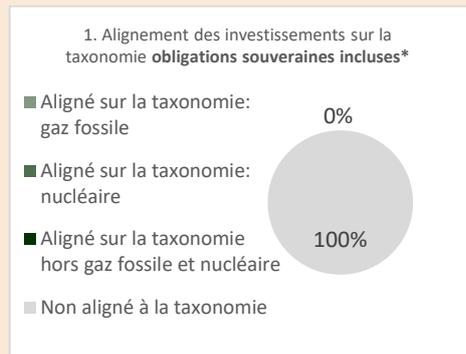
Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire

<sup>1</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie 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 taxonomie 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 taxonomie de l'UE.

 Non

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



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

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

Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances. La SC n'investit pas dans des activités transitoires et habilitantes.



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

La Société ne réalise pas d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxonomie de l'UE.



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

Au lancement du fonds, la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social sera de 50%



**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 ?**

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie de la SC, dont la finalité est d'assurer la liquidité, l'acquisition d'actifs immobiliers ou l'investissement dans des véhicules éligibles en application du Document d'Information des Investisseurs de la SC.



**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?**

La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence pour le suivi des critères extra-financiers.

- *Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?*

N/A

- *Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?*

N/A

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

N/A

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

N/A



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site d'Atream.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.