

Politique ISR du fonds

Interpierre France

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Visa SCPI n° n° 05-34 en date du 7 octobre 2005

Siège social : 153, boulevard Haussmann

75008 Paris

RCS Paris 383 356 755

Version : 1

Date : 04/04/2022

Sommaire

1. Contexte et Objectifs du fonds	3
1.1 L'univers de l'immobilier de gestion en profonde mutation.....	3
1.2 Des objectifs environnementaux et sociaux clairs, s'appuyant sur une gouvernance renforcée.....	4
1.3 Un fonds valorisé grâce à la politique ISR	5
2. Déploiement des objectifs à l'échelle des actifs et à l'échelle du fonds.....	6
2.1 Evaluation et amélioration des performances des actifs	6
2.2 Suivi d'indicateurs de performance (KPIs) à l'échelle du fonds.....	8
3. Politique d'engagement des parties prenantes clés	9

1 Contexte et Objectifs du fonds

1.1 L'univers de l'immobilier de gestion en profonde mutation

La démarche de PAREF Gestion en vue de la mise en œuvre d'une politique ISR pour le fonds INTERPIERRE France s'appuie sur plusieurs constats :

- 1) L'impact déjà indéniable de l'accélération de l'activité humaine sur les dernières dizaines d'années, qui a entraîné les premiers effets du réchauffement climatique. Dans son dernier rapport, daté de 2022, le World Economic Forum note que les 4 plus grands risques sur 5 sont directement liés à l'environnement et au climat. Fonte des glaces polaires et glaciers continentaux associés à la montée des océans, disparition déjà avérée de nombreuses espèces animales, phénomènes météorologiques plus intenses et plus fréquents, zones désertiques étendues et famines et pauvreté en sont les illustrations immédiates.
- 2) Les projections du GIEC (Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) qui montrent de façon encore confirmée dans leur dernier rapport publié en 2022 que l'impact de l'activité humaine ne va faire que croître si des changements drastiques n'interviennent pas rapidement, notamment au travers de la mesure de l'impact de l'intensité du réchauffement climatique. Dans ce contexte, chacun à leur mesure, les acteurs économiques ont la responsabilité d'élaborer de nouvelles façons d'agir face aux crises environnementales majeures que connaît le XXIème siècle, à commencer par le dérèglement climatique et les enjeux sur la dégradation de la biodiversité. C'est notamment le cas des propriétaires d'actifs immobiliers dont on sait l'impact de leur activité sur la consommation énergétique (36%), les émissions de gaz à effet de serre (39%) ou encore l'artificialisation des sols.
- 3) Parallèlement, afin d'encadrer et encourager les efforts des acteurs économiques, mais aussi particuliers, les gouvernements et organisations internationales mettent en place des directives et réglementations qui s'imposent aux divers acteurs. Ainsi, dans la lignée des Accords de Paris de 2015 et du Plan d'action de la Commission européenne pour le développement de la finance durable (2018) qui prônent de limiter le réchauffement climatique à 1,5 degrés, le développement considérable de la réglementation extra-financière, européenne et nationale, conduit les acteurs régulés par l'AMF à intégrer des normes dont le développement actuel et à venir est considérable (taxinomie, SFDR, article 29 LEC, décret tertiaire etc.).
- 4) A travers son rôle de mandant et de représentant du bailleur qu'est INTERPIERRE France, se trouve dans une position unique lui permettant d'impliquer les parties prenantes afin de maximiser l'impact des actions entreprises en les y associant activement. La systématisation de l'inclusion d'actions et objectifs ISR dans la gestion d'INTERPIERRE France peut permettre d'améliorer significativement l'impact ISR de ce fonds tout en partageant et diffusant de meilleures pratiques auprès des prestataires et autres parties prenantes.
- 5) La crise sanitaire liée au COVID-19 a également renforcé la réflexion sur le bien être des employés dans leur travail et tâches quotidiennes, avec une attention grandissante qui est désormais portée à la qualité des locaux, des espaces de travaux et de repos ainsi que les services proposés.
- 6) Par ailleurs, outre la réponse aux urgences environnementales et à la pression réglementaire croissante, PAREF Gestion dresse également le constat que l'absence de prise en compte des facteurs ESG aurait pour effet rapide d'altérer la valeur des immeubles et portefeuilles gérés (valeur de

marché, niveau de loyers, fidélité des locataires ...) au détriment des intérêts des investisseurs qui lui ont confié leur épargne et leurs liquidités.

Tout concourt donc à l'intégration déterminée de PAREF Gestion dans le champ du développement durable et la mise en œuvre par INTERPIERRE France d'une politique ISR en est un premier jalon indispensable.

1.2 Des objectifs environnementaux et sociaux clairs, s'appuyant sur une gouvernance renforcée

Dans ce contexte, après une analyse approfondie du portefeuille, des retours des locataires, des investisseurs et de l'équipe de gestion (tant l'équipe de fund management que les équipes d'asset et property management), les deux axes majeurs suivants ont été retenus :

1) La maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille, grâce à une gouvernance renforcée

La poursuite de cet objectif dans le « **pilier environnemental** » se traduit dans l'approche mise en œuvre par PAREF Gestion au travers d'un suivi fin de plusieurs critères dédiés chacun à l'empreinte environnementale avec un focus sur la performance énergétique qui totalise 26% des enjeux de la grille ISR d'INTERPIERRE France ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone (10% de la note) et l'adaptation au changement climatique (9%). Une série d'autres critères viennent compléter la recherche de cet objectif avec la gestion des déchets, la biodiversité, la gestion de l'eau, les risques liés à la pollution de labels environnementaux reconnus (5 à 6% chacun).

Outre la mobilisation des équipes et l'évolution des outils internes de PAREF, une des clés de l'atteinte de cet objectif se retrouve dans le « **pilier de la gouvernance** », par le concours apporté par les parties prenantes à la gestion durable du fonds (Relations avec les parties prenantes, exploitants, locataires et tissu local qui représentent 10 points sur 100), de sorte qu'elles soient des relais efficaces des actions et efforts de PAREF Gestion.

2) L'optimisation de la qualité de vie au travail des locataires

Cet objectif dans le « **pilier social** » répond au besoin grandissant des occupants et utilisateurs des locaux d'y venir sereinement et ce afin de pouvoir travailler et échanger avec leurs collègues et clients. Plusieurs critères y ont été consacrés, tant sur la qualité des locaux en eux-mêmes (12 points sur 100) que sur la mobilité, avec des critères cherchant la proximité des transports et la mise en œuvre de dispositifs en faveur de modes de déplacements doux (10 points sur 100).

La détermination des objectifs ESG prioritaires de INTERPIERRE France a été élaborée à partir de plusieurs éléments :

- la matrice de matérialité du groupe PAREF
- l'analyse des risques de durabilité du groupe PAREF, de PAREF Gestion et du fonds INTERPIERRE France
- les attentes fortes du marché et des locataires
- les règles techniques du label ISR Immobilier, pertinente dans le cadre de cette politique, qui imposent des pondérations minimales sur certains critères et sur les 3 domaines E, S et G,
- les caractéristiques du patrimoine de INTERPIERRE France : actifs tertiaires diversifiés (Bureaux, Locaux d'activité, Logistique), situés en France métropolitaine et construits ou rénovés entre 1970 et 2019.

1.3 Un fonds valorisé grâce à la politique ISR

Une politique ISR proactive, avant la mise en œuvre et l'obtention effective d'une labellisation ISR permet aux épargnants désireux d'investir dans des véhicules vertueux sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) de s'orienter vers des fonds correspondants à leurs valeurs.

L'investissement socialement responsable pour un fonds comme INTERPIERRE France est un enjeu prioritaire pour le secteur puisque le taux de renouvellement actuel du parc immobilier est à peine de 1% par an, faisant de l'amélioration de la performance ESG du parc existant un enjeu prioritaire pour le secteur.

2 Déploiement des objectifs à l'échelle des actifs et à l'échelle du fonds

Les performances sont pilotées à travers des Notes ESG au niveau des actifs et à travers une gestion rigoureuse et des indicateurs de performance (« KPIs ») au niveau du fonds.

Des audits annuels, réalisés par un certificateur accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac), permettent de valider le sérieux de notre démarche et la progression effective de la durabilité des investissements.

2.1 Evaluation et amélioration des performances des actifs

Chaque actif est évalué selon une quarantaine de critères techniques, permettant d'obtenir une note ESG globale sur 100 points. Ces critères sont répartis selon 11 enjeux, notamment des enjeux prioritaires tels que l'Energie, le Carbone, la Résilience ou encore la Relation avec les parties prenantes.

Des audits sont renouvelés annuellement, pour mettre à jour la grille ESG des immeubles et faire progresser leur performance. Nos asset managers établissent des plans d'actions, afin de mieux connaître le potentiel des bâtiments et de proposer soit des travaux d'amélioration, soit des actions en concertation avec les exploitants et les locataires des immeubles.

Domaines	Pondération	Enjeux
Environnement	55%	Energie Carbone Gestion des déchets Biodiversité Gestion de l'eau Pollution
Social	22%	Mobilité Santé Bien-Être
Gouvernance	23%	Résilience Relations parties prenantes Labels

Étant donné la multiplicité des critères considérés et la prépondérance des enjeux Energie et Carbone, le Domaine Environnement pèse pour 55% de la note globale.

Le domaine Social, avec les questions liées à la Mobilité pour les locataires et leur Santé & Bien-Être dans les bâtiments qu'ils occupent, représente 22% de la note ESG.

L'importance portée sur la résilience des actifs face au changement climatique et sur l'implication des parties prenantes dans la démarche amène le domaine Gouvernance à peser pour 23% de la note globale. Au-delà des critères de Gouvernance au niveau des actifs, l'équipe de management a revu en profondeur ses pratiques de gestion, afin de piloter les performances extra-financières du fonds : politique de gestion des risques, procédures à l'investissement, procédures de gestion au quotidien.

L'ensemble de ces critères permettent d'orienter les plans d'actions proposés pour chacun des actifs en vue de les faire progresser individuellement sur les années à venir. Parmi les enjeux retenus, certains ont d'ores et déjà été identifiés comme clés sur l'ensemble du portefeuille. C'est spécifiquement le cas sur les enjeux Energie et Carbone qui sont les deux leviers les plus porteurs d'amélioration à court terme de la performance ISR des actifs. Les autres sont déployés au cas par cas pour compléter la progression de la performance ISR.

2.2 Suivi d'indicateurs de performance (KPIs) à l'échelle du fonds

Sur la base des notes ESG individuelles de chaque actif, des indicateurs de performance ESG sont calculés et suivis au niveau du fonds. Ces indicateurs sont au nombre de 8 et sont actualisés pour l'année N-1 entre les mois de Février et d'Avril de l'année N (afin de pouvoir actualiser les données).

	KPI Energie* – Consommations énergétiques : Maîtriser la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m ² /an
	KPI Carbone* – Emissions GES Scope 1 & 2 : Maîtrise les émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites des actifs (Scope 1 & 2), en kgeqCO ₂ /m ² /an.
	KPI Eau – Consommations d'eau de ville : Maîtrise les consommations totales d'eau de ville sur les actifs, en m ³ /an/m ² .
	KPI QAI* – Mesures de la qualité de l'air intérieur : Favoriser la réalisation de mesures de qualité de l'air intérieur sur les actifs, afin de surveiller la qualité sanitaire des espaces de travail.
	KPI Mobilité – Facilité d'accès par les transports en commun : Facilité d'accès par les transports en commun : Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun, incluant les bus, les trains Intercités ou interrégionaux, ou le métro.
	KPI Clauses Fournisseurs* – Clauses environnementales dans les contrats d'exploitation : Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été intégrées dans les contrats des principaux prestataires de l'exploitation.
	KPI Résilience – Etudes de vulnérabilité des actifs : Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique.
	KPI Baux verts – Annexes environnementales au bail : Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement signées entre Bailleur et Locataires.

* Les 4 KPI repérés par un astérisque sont les 4 KPI obligatoires exigés par le référentiel du label ISR Immobilier. Les 4 autres KPIs sont volontaires.

3 Politique d'engagement des parties prenantes clés

PAREF Gestion est consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité et de la nécessité de sensibiliser et mobiliser les acteurs de l'écosystème qui interviennent à différents niveaux dans les SCPI labélisées ISR.

Ces parties prenantes, clés dans la gestion de ces fonds sont nos propres collaborateurs, nos locataires, les prestataires intervenant notamment sur les travaux et la gestion technique des immeubles et enfin, les investisseurs.

PAREF Gestion sait qu'une approche durable de la gestion immobilière pour compte de tiers ne peut être accomplie qu'avec le concours et l'engagement résolu des parties prenantes de son activité professionnelle. Chacune d'entre elles, quel que soit son lien de rattachement avec les immeubles, doit relayer et même approfondir les efforts auxquels PAREF Gestion consent pour déterminer, mettre en location et améliorer les immeubles suivant une démarche ISR. Le tableau repris *infra* expose les différentes voies utilisées par PAREF Gestion pour engager les quatre parties prenantes qu'elle a identifiées dans une démarche durable.

Cartographie des parties prenantes clés

PAREF Gestion a une cartographie détaillée de ses 4 principales parties prenantes : Collaborateurs, Investisseurs, Locataires, Prestataires (Property managers, Asset managers immobiliers, Prestataires de travaux, Fournisseurs).

Parties Prenantes	Enjeux ESG	Modalités	Fréquence	Actions engagées
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Développement des compétences et engagement sociétal des collaborateurs • Santé et bien-être des collaborateurs • Evolution des carrières et rémunérations • Processus et grilles d'analyses et reporting permettant le suivi des aspects ISR dans le cadre leurs missions 	<ul style="list-style-type: none"> -Mailing -Réunions internes, -Plan de formation, -Procédures -Inclusion de cahiers des charges ESG dans les objectifs individuels des collaborateurs, tant de développements personnels que dans la réalisation de leur activité 	Continue	<ul style="list-style-type: none"> -Séances de formations dédiées à l'ESG, certaines obligatoires pour tous les collaborateurs du groupe, d'autres spécifiques à leurs activités, -Actions de solidarité impliquant les collaborateurs -Les indicateurs de performance sur RSE et ISR
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> • Sécurité, santé et services aux occupants des bâtiments • Développement économique et social des territoires • Energie, carbone et résilience climatique 	Baux, annexe environnement, courrier, les visites et comités verts	Annuel	Réunion ou échange annuel avec le locataire qui inclut une sensibilisation à notre démarche ISR, mise en place progressive d'une

				annexe verte sur l'ensemble de nos baux et lorsque pertinent (surface louée, activité, etc), proposition d'une démarche ISR plus proactive dans le bail et la gestion de l'immeuble ...
Investisseurs	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration des enjeux ESG dans l'offre commerciale et la politique d'investissement • Energie, carbone et résilience climatique • Ethique des affaires /transparence • Gestion de la relation client 	<p>Bulletin d'information trimestriel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extranet associé - Site internet, -Code de transparence 	Trimestriel/ Annuel	<p>Communications régulières sur notre activité ISR, évolution du patrimoine et nouvelles initiatives</p> <p>Rédaction du Code de transparence</p>
<p>Prestataires (Property managers, Asset managers immobiliers, Prestataires de travaux, Fournisseurs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Éthique des affaires et conformité • Achats responsables • Optimisation énergétique (consommation énergétique, déchets) 	<p>Site internet, contrats, les visites et réunion, charte ESG</p>	Continue	<p>Inclusion de clauses spécifiques dans les contrats, définition des missions incluant les axes ISR, reporting</p>

PAREF Gestion examine ce document régulièrement et met l'accès à disposition publiquement.