

# Code de transparence

## pour les fonds ISR immobiliers ouverts au public

Version 2 - Novembre 2020 de l'ASPIM

Mis à jour par PAREF Gestion en avril 2022

**—ASPIM** ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	3
Qu'est-ce que le label ISR ?.....	3
Un label d'Etat.....	3
Une certification externe.....	3
Une référence en Europe .....	3
Valeur ajoutée du label ISR : .....	3
Ce code de transparence a vocation à :.....	4
Principe directeur : .....	4
<b>1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence</b> .....	5
<b>2. Données générales sur la société de gestion</b> .....	5
<b>3. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence</b> .....	10
<b>4. Processus de gestion</b> .....	14
<b>5. Contrôles ESG</b> .....	16
<b>6. Mesures d'impact et reporting ESG</b> .....	17
Définitions .....	19

## **CODE DE TRANSPARENCE POUR LES FONDS ISR IMMOBILIERS OUVERTS AU PUBLIC**

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public gérés par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

### **Préambule**

#### **Qu'est-ce que le label ISR ?**

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

#### **Un label d'Etat**

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

#### **Une certification externe**

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

#### **Une référence en Europe**

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.

#### **Valeur ajoutée du label ISR :**

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

### **Ce code de transparence a vocation à :**

Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.

Contribuer au renforcement d'une auto-régulation plus pro-active favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

### **Principe directeur :**

Les fonds signataires du Code se doivent de donner des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

### **Signataires, vous vous engagez à :**

- ✓ Répondre aux questions posées pour chacun des fonds ISR immobiliers ouverts au public que vous gérez ;
- ✓ Préciser et valoriser l'existence de ce Code dans vos documents, site internet, etc. ;
- ✓ Publier sur votre site internet les réponses aux questions du Code de transparence au plus tard le 30 juin de chaque année ou dans les 6 mois maximum après tout changement majeur. Les questions doivent être complétées avec des données à jour au 31 décembre de l'année précédente ;
- ✓ Indiquer sur la page de couverture la date de mise à jour ;
- ✓ Respecter l'ordre des questions du Code, la terminologie employée ;
- ✓ Apporter des réponses claires et précises aux questions du Code, sans pour autant atteindre une longueur trop importante qui nuirait à la lisibilité ;
- ✓ Décrire le plus justement possible et en détail les moyens et méthodologies mises en œuvre ;
- ✓ Exprimer les données chiffrées en euros ;
- ✓ Expliquer les raisons pour lesquelles certaines questions seraient, totalement ou partiellement, incompatibles avec le ou les fonds auxquels s'applique ce Code et indiquer dans quels délais des réponses pourront y être apportées ;
- ✓ Envoyer le lien ou le chemin d'accès vers le Code de transparence immobilier à l'ASPIM ;
- ✓ Préciser que vos réponses aux questions du Code relèvent de votre unique responsabilité ;

## 1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Fonds concerné	Stratégie dominante	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Labels	Liens vers les documents relatifs au fonds
Interpierre France	Best in progress	Bureau	France	Non	<a href="#">Note d'information</a> <a href="#">DIC</a>

### Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Le fonds est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). Dans le domaine immobilier, la « politique d'exclusion », au sens où on l'entend dans la gestion d'actifs financiers, n'a pas lieu d'être.

Cependant, le gérant, au regard des critères et stratégies retenus dans le cadre de la mise en œuvre effective de la stratégie ISR de la SCPI, peut décider de ne pas acquérir une opportunité d'investissement pour la seule raison que ses caractéristiques ne seraient pas compatibles avec les objectifs ISR fixés. Cela peut être notamment dû à une impossibilité ou un coût trop important pour atteindre la note cible attendue.

En ce qui concerne les locataires des immeubles de INTERPIERRE France, la société de gestion ne pratique pas d'exclusion systématique à l'égard des secteurs d'activité ou origine des locataires mais peut au cas par cas choisir de ne pas donner suite en fonction de l'impact de l'activité du locataire, sur site ou plus généralement dans ses opérations.

## 2. Données générales sur la société de gestion

### 2.1 Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

Le gérant statutaire de la SCPI INTERPIERRE France est la société PAREF Gestion.

**PAREF Gestion**

**153 boulevard Haussmann**

**75008 Paris**

<https://www.paref-gestion.com/>

### 2.2 Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

– **Donnez le lien vers les pages du site internet dédiées à l'investissement responsable.**

Consciente de l'impact de ses activités, PAREF Gestion a progressivement développé sa prise en compte des sujets de développement durable dans ses processus de gestion et de prise de décisions. Depuis 2020, PAREF Gestion a entre autres adapté ses processus d'investissement et de gestion afin de concilier avec conviction investissement responsable et croissance des fonds qu'elle gère. Dans ce cadre, PAREF Gestion a fait évoluer son approche afin d'être plus exigeante sur la qualité environnementale et sociétale des actifs, en ce inclus leur potentiel d'évolution après l'acquisition au travers de plans de travaux et initiatives de gestion durables identifiées dans les due diligence réalisées à l'occasion de l'acquisition.

Également, un certain nombre des actifs gérés pour le compte des SCPI ont obtenu des certificats environnementaux de type BREEAM in-Use ou HQE Exploitation, attestant d'une démarche responsable dans la gestion quotidienne, nécessitant un échange avec les locataires et utilisateurs en vue de leur sensibilisation et implication dans la gestion durable de leur immeuble ainsi que la mise en œuvre d'actions concrètes : tri des déchets, réflexion sur les produits et matériaux utilisés pour l'entretien des locaux, revue des consommations d'énergie et des équipements en place, etc.

Ces démarches sont désormais formalisées et mieux coordonnées au travers d'une politique ISR spécifique pour la SCPI INTERPIERRE France qui sera suivie par d'autres SCPI gérées par PAREF Gestion.

En outre, PAREF Gestion a renforcé sa politique de gestion des risques en créant une politique d'intégration des risques dits de « durabilité » dédiée afin de mieux anticiper et prendre en compte les impacts de la crise climatique tant sur les immeubles que sur leurs occupants ainsi que sur ses collaborateurs. Cette politique est au centre de la réflexion de l'entreprise sur l'investissement durable et reste un des sous-jacents de l'ensemble de ses actions en la matière.

### **2.3 Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?**

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie ISR par INTERPIERRE France, le gestionnaire a principalement produit :

- i) une [politique d'investissement responsable spécifique au fonds](#) formalisant les objectifs à atteindre intégrant également la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes
- ii) une grille d'analyse ESG du patrimoine (voir Question 3.3)
- iii) le présent Code de transparence
- iv) une charte d'engagement des fournisseurs (voir Questions 6.2 et 6.4)
- v) une [politique de gestion des risques de durabilité](#)

– **Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote :**

INTERPIERRE France étant une SCPI, elle n'a pas vocation à détenir des participations

dans d'autres fonds ou véhicules qu'elle ne contrôlerait pas. Elle n'est donc pas concernée par cette demande.

#### **2.4 Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?**

En premier lieu la thématique du changement climatique est prise en compte dans la grille d'analyse ESG d'INTERPIERRE France par le biais de la maîtrise de la consommation énergétique (16 critères), de leurs émissions de GES (3 critères) et de la résilience des bâtiments (2 critères). Ainsi, l'investissement dans un immeuble et la gestion du portefeuille prennent en considération ces risques qui sont de nature extra-financière.

Ensuite, la gestion des risques de « durabilité » fait l'objet d'une [matrice d'analyse globale de ses fonds](#) par la société de gestion PAREF Gestion. Ce document liste les familles de risques susceptibles de concerner les divers fonds qu'elle gère et la probabilité estimée de leur survenance. Dans le cadre de la mise en œuvre de critères plus exigeants avec le déploiement d'initiatives ISR sur certain fonds, PAREF Gestion a également entrepris de décliner progressivement cette matrice par fonds, dont INTERPIERRE France est le premier fonds à bénéficier.

#### **2.5 Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?**

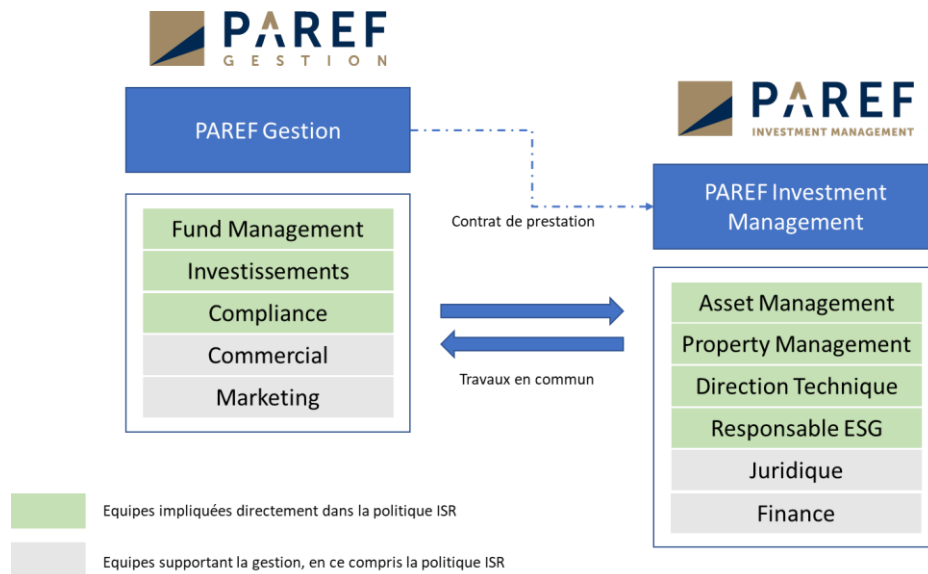
La Directrice de la Gestion de Fonds et des Investissements de PAREF Gestion est la Responsable ESG en charge de la coordination de la politique ISR du fonds Interpierre France. Elle est directement rattachée à la Directrice Générale de PAREF Gestion.

Les équipes de PAREF Gestion impliquées dans la démarche sont :

- La Direction Générale
- La Direction Gestion de Fonds et Investissements
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne

De plus, PAREF Gestion fait partie du groupe PAREF et s'appuie, dans le cadre de la mise en œuvre de sa démarche ISR, également sur les ressources mutualisées au niveau du groupe, à savoir :

- La Responsable RSE du Groupe PAREF
- La Direction Technique du Groupe PAREF
- La Direction Immobilière (asset management et gestion locative) du groupe PAREF dont des équipes sont en partie dédiées aux activités de PAREF Gestion.



Les collaborateurs concernés ont suivi une formation sur l'origine, les objectifs et les enjeux attachés à cette démarche pour INTERPIERRE France et sont régulièrement sollicités, à des degrés divers, sur des problématiques ISR dans l'ensemble de leurs missions. PAREF Gestion continuera d'assurer la formation des équipes concernées par le biais de formations en présentiel ou à distance (MOOC, séminaires etc.).

## 2.6 Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

PAREF Gestion s'est appuyée sur sa collaboration avec la société GreenAffair pour l'élaboration de la grille de notation ESG. Cette même société est chargée du rapprochement des plans d'actions avec la marge de progression ESG des actifs du portefeuille.

Outre ses équipes internes, PAREF Gestion s'appuie sur les asset et property managers, au sein du Groupe PAREF, qui ont été sensibilisés aux enjeux liés à la stratégie ISR, notamment en ce qui concerne l'obtention et le traitement des données. PAREF Gestion utilise la solution Energisme pour faciliter l'obtention, la conservation et le traitement des données extra-financières de l'actif de INTERPIERRE France.

## 2.7 Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

PAREF Gestion est membre de la Commission ISR de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2021.

Au niveau du groupe, :

- PAREF est un adhérent du Pacte Mondial (UNCG) et signataire des Principes d'Investissement Responsable (UN PRI) des Nations Unies depuis 2022,
- Membre de la Commission Développement Durable de la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) depuis 2021,



- En tant que membre de l'INREV (Association européenne pour les investisseurs dans les véhicules immobiliers non cotés - European Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) , de l'EPRA (European Public Real Estate Association) et de Middle Next (Association professionnelle française indépendante exclusivement représentative des valeurs moyennes cotées), participant aux réunions sur le développement durable et ESG depuis 2021.

## **2.8 Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?**

La SCPI INTERPIERRE France est le premier fonds géré par PAREF Gestion à disposer d'une politique ISR dédiée. Au 31 décembre 2021, sa capitalisation se montait à 217,7 millions €.

## **2.9 Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?**

Cette part se monte à 12%, une fois rapportée la capitalisation de INTERPIERRE France par rapport au cumul des fonds immobiliers gérés par PAREF Gestion, le tout considéré à la date du 31 mars 2022, prenant en compte les acquisitions et cessions du 1T.

## **2.10 Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?**

A la date de publication du présent Code de transparence, la société de gestion ne gère pas de fonds labélisé ISR mais a mis en œuvre une stratégie ISR sur Interpierre France en vue d'une labélisation à venir.

### 3. Données générales sur le(s) fonds ISR immobiliers présentée(s) dans ce Code de transparence

#### 3.1 Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

Les objectifs ESG principaux du fonds INTERPIERRE France sont définis comme suit :

##### 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 ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique. 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

L'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 prestataires locaux), de sorte qu'elles soient des relais efficaces des actions et efforts de PAREF Gestion.

##### 2) L'optimisation de la qualité de vie 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 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.

#### 3.2 Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI INTERPIERRE France, du fait de ses caractéristiques immobilières, s'inscrit dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement. Au cours du processus, la conduite de la *due diligence* permet de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, permettant d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG de la SCPI, en lui attribuant une note initiale, et d'estimer ensuite la marge de progression à trois ans liée à l'application d'un plan d'actions spécifique à cet immeuble.

Les informations dont il est question sont transmises par les métiers usuellement concernés par la cession d'un actif immobilier : entité vendeuse, agent commercialisateur, notaire, intervenant technique etc. L'analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe de Gestion de Fonds et d'investissements afin de valider tant la notation initiale que le plan d'actions associé. L'avis de la Direction Technique de PAREF est également souvent sollicitée pour confirmer les analyses ou identifier les points issus des due diligence qui restent à approfondir avant de finaliser la décision d'investissement.

### 3.3 Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Chaque immeuble du patrimoine d'INTERPIERRE France est évalué selon une cinquantaine de critères techniques dont l'analyse permet de lui attribuer une note ESG sur 100. Ces critères sont répartis selon 11 enjeux ou thématiques, dont les plus significatifs ont été choisis en conformité avec les objectifs ESG du fonds : l'Energie, le Carbone, la Résilience ou encore la Relation avec les parties prenantes.

Des audits seront effectués annuellement afin de mettre à jour les informations figurant dans la grille ESG des immeubles et suivre ainsi l'amélioration de leur performance.

Les critères d'analyse ESG du patrimoine de INTERPIERRE France retenus s'organisent comme suit :

- Domaine « Environnement » qui représente 55% de la note ESG de chaque actif du portefeuille d'INTERPIERRE France :
  - o Les enjeux de consommation d'énergie ont été identifiés comme l'un des axes le plus impactant dans la progression du portefeuille. Des critères précis ont été définis, portant sur les caractéristiques intrinsèques des immeubles (enveloppe, performance des systèmes de chauffage, climatisation, ventilation, énergie renouvelable...), suivi des consommations et benchmark, et finalement niveau d'exposition au décret tertiaire.
  - o La gestion de l'impact carbone est le second enjeu le plus important de la note ESG de chaque actif. Compte tenu des caractéristiques du patrimoine, un focus a été fait dans les critères sur les fluides frigorigènes présents dans les immeubles et les actions qui pourront être mises en œuvre, ainsi que sur le niveau général des émissions de carbone des actifs (étiquettes DPE) et des actions d'amélioration qui pourront être menées également dans ce cadre.
  - o Quatre autres enjeux ont également été intégrés dans le domaine « Environnement »
    - La gestion des déchets, en ce qu'il engage le bailleur pour la mise à disposition des dispositifs de tri tout en permettant aux utilisateurs d'améliorer leur pratique de tri en leur offrant une traçabilité des quantités de déchets produites et de valorisation.
    - La biodiversité, avec des critères de présence d'espaces verts, de dispositifs en faveur de la faune et flore, ou encore de gestion écologique de la parcelle
    - La gestion de l'eau, avec des critères de mesure de la consommation, de qualité de la robinetterie permettant des économies, présence de systèmes de compteurs individuels et de détection des fuites, entre autres
    - Enfin, la pollution est le dernier enjeu du domaine, avec une attention portée à la présence éventuelle de matériaux nocifs dans le sols ou l'immeuble (amiante, plomb, pollution des sols) et le degré de protection des occupants, ainsi que la présence de séparateurs

d'hydrocarbures dans les zones d'activité ou parkings

- Domaine « Social », ce deuxième pilier représente 22% de la note, avec là aussi des enjeux clairement identifiés sur le portefeuille :
  - o L'enjeu de la mobilité, avec deux grands axes :
    - L'accès aux transports en commun, à une distance raisonnable en fonction de la localisation de l'actif
    - L'existence de dispositifs en faveur de modes de déplacement dits « doux », bornes de recharges électriques, dispositifs pour les vélos, ou autres services (places dédiées au covoiturage, douches, etc.)
  - o L'enjeu de santé et bien-être des occupants et utilisateurs, avec plusieurs critères permettant un suivi fin d'un aspect majeur pour nos locataires :
    - Accessibilité, au moins réglementaire mais avec des incitations à aller au-delà de la réglementation dans une deuxième critère
    - Présence de services dans le bâtiment ou à proximité, pour déjeuner ou d'autres activités (sport, courses, etc.)
    - Qualité de l'air et de la lumière à l'intérieur du bâtiment, campagnes de mesures notamment permettant d'identifier les besoins de mise en œuvre éventuelle de solutions pertinentes
    - D'autres critères similaires, de confort thermique, qualité de l'eau, de connexion et de l'acoustique.
- Domaine « Gouvernance », le troisième pilier qui représente 23%, qui vise à engager dans une démarche vertueuse à la fois la société de gestion, les locataires mais aussi les divers autres intervenants sur les immeubles :
  - o Les critères liés à l'enjeu de la résilience des immeubles et du portefeuille visent à mesurer l'exposition du portefeuille aux risques naturels et les mesures de gestion de ces risques qui sont en place, ainsi que la vulnérabilité climatique du portefeuille et la possibilité d'anticiper un plan d'action spécifique le cas échéant
  - o Les critères liés à l'enjeu de la relation avec les parties prenantes, avec l'engagement des prestataires techniques au travers d'une charte qui s'imposera à eux, les relations avec les locataires avec une généralisation progressive des annexes environnementales dans les baux et des enquêtes de sensibilité environnementale et sociétale, et enfin, dans la mesure du possible, des actions d'ancrage territorial avec des partenariats avec les associations et institutions locales

**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.**

### **3.4 Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?**

Parmi les Indicateurs de Performance Clés (KPI) retenus dans le cadre de la politique ISR d'INTERPIERRE France, on retrouve :

- Un KPI relatif à la performance énergétique des actifs : consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m<sup>2</sup>/an
- Un KPI relatif au Carbone : émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques se produisant sur les sites des actifs (Scope 1 & 2), en kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.
- Un KPI relatif à la Résilience : Part des actifs exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique.

Dans le cadre du suivi de ces indicateurs, le principe vise à respecter les principes du décret tertiaire et les trajectoires Carbone en lien avec les Accords de Paris.

### **3.5 Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?**

L'évaluation ESG des actifs du portefeuille de la SCPI INTERPIERRE France s'appuie sur la grille de notation ESG décrite au point 3.3.

Cette grille est un outil d'évaluation utilisé tout au long de la durée de détention de l'actif. Elle pourra être revue périodiquement en fonction de l'évolution du portefeuille au travers des actions entreprises ainsi que pour refléter l'évolution des priorités ISR du fonds.

Au moment de l'acquisition est menée une analyse qualitative et quantitative de critères ESG relatifs aux actifs immobiliers étudiés qui permet d'établir la note ESG initiale de l'actif et sa marge de progression estimée par le déploiement du plan d'actions si ladite note ESG est inférieure à la note-seuil du fonds). Le cas échéant, si cette analyse fait apparaître un trop grand écart entre la qualité de l'actif et les objectifs du fonds, ou des coûts trop importants pour sa mise à niveau, la décision peut être prise de ne pas acquérir.

A la gestion et à l'arbitrage, l'équipe d'Asset Management déploiera le suivi ESG de chaque actif dans une démarche de progression de leur note ESG sur trois ans avec le reporting régulier adapté.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables.

Au moment de l'arbitrage des actifs, un bilan des progrès ESG des actifs est intégré au processus d'arbitrage.

### **3.6 À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?**

L'évaluation ESG des actifs immobiliers de INTERPIERRE France sera revue à un rythme annuel.

## **4. Processus de gestion**

### **4.1 Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

Au cours du processus d'acquisition d'un nouvel actif et plus particulièrement au moment des Due-Diligences, la grille de notation ESG est alimentée par diverses sources d'information liées à la data room ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...) et l'audit ESG. Les résultats de ces recherches et analyses aboutissent à une note ESG initiale et un plan d'actions visant à atteindre ou maintenir une note seuil, accompagné de projets de travaux éventuels qui sont ensuite inclus dans l'analyse financière de l'actif et dans les résultats de la due diligence permettant de valider définitivement ou non l'acquisition de l'actif.

La note ESG initiale n'est donc pas un critère d'exclusion en tant que tel mais implique que les coûts associés avec la mise à niveau ou l'entretien de l'actif soient inclus dans l'analyse et que le gérant ait ainsi une conviction sur l'adéquation d'un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

### **4.2 Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?**

Voir réponse à la Question 3.4.

### **4.3 Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?**

#### **– Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.**

A la date de publication du présent Code de Transparence (Mai 2022) ISR, dans le cadre de la stratégie ISR d'INTERPIERRE France, chacun des actifs constituant le patrimoine de la SCPI a fait l'objet d'une analyse ESG. Le cas échéant, PAREF Gestion ne s'interdira pas dans le futur de recourir à l'usage d'une poche de 10% d'actifs non analysés ESG. Dans ce cas :

- i) si l'actif vient d'être acquis, le gestionnaire lui attribuera une note ESG au maximum dans les 12 mois suivant la date de l'acquisition ;
- ii) le gestionnaire peut s'abstenir de mener une action de notation ou de mise en œuvre d'un plan d'action ESG sur un immeuble dès lors qu'il projette de le mettre en vente dans un délai inférieur à 12 mois.

#### **4.4 Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?**

**– Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?**

Afin de mieux prendre en compte l'ensemble des objectifs et critères ESG définis dans la stratégie ISR d'INTERPIERRE France, les processus de gestion ont évolué en partie afin de reconnaître la spécificité des analyses qui doivent être faites sur les actifs et le portefeuille.

Le process d'évaluation ESG d'INTERPIERRE France a quant à lui été mis en œuvre pour la première fois au premier semestre 2022.

#### **4.5 Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?**

Non.

#### **4.6 Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?**

Non. INTERPIERRE France n'investit pas dans des OPC.

**– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?**

Sans objet.



## 5. Contrôles ESG

### 5.1 Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

L'ensemble des actions induites et nécessaires en lien avec la stratégie ISR d'INTERPIERRE France ont été incluses dans les diverses procédures en place au sein de PAREF Gestion et du Groupe PAREF. Les deux principales procédures ainsi modifiées sont celles concernant la procédure d'investissement et celle concernant la procédure de gestion immobilière.

#### 1) Points de contrôle en phase d'acquisition d'un actif

Un contrôle de 1<sup>er</sup> niveau par les équipes de Gestion de Fonds et d'investissement, permet de confirmer à destination du Comité d'Investissement l'existence d'une note ESG initiale, d'une note-cible à 3 ans, de l'adéquation du plan d'amélioration ESG et le montant des capitaux à investir ainsi que de la formalisation et de la signature des PV des réunions du Comité d'Investissement.

Le contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau est à la charge de la Direction de la Conformité et du Contrôle interne qui contrôle chaque année la bonne conduite des processus d'investissement, en ce compris la conduite des due diligence, la prise en compte de leurs résultats dans les négociations et décisions finales d'investissement et le reflet qui en est fait tant dans les comités d'investissement que dans la documentation liée aux acquisitions et à la passation qui en est faite aux équipes de gestion leur permettant notamment de reprendre les plans d'actions issus de l'analyse ESG de l'actif..

#### 2) Points de contrôle en phase de gestion des actifs

Le contrôle de 1<sup>er</sup> niveau est à la charge de la Direction Immobilière, qui assure le suivi de la mise en œuvre des plans d'actions établis, leur revue régulière le cas échéant, ainsi que de la bonne progression des actifs selon l'analyse initiale, éventuellement mise à jour, qui a été faite lors de l'établissement de la grille ESG et de la réalisation des audits du patrimoine.

L'équipe d'Asset Management, appuyée par l'équipe Technique, a ainsi la responsabilité de la réalisation du plan d'action sur les trois ans. L'équipe Asset Management reporte au moins annuellement à l'équipe de Gestion de Fonds sur les progrès réalisés et les mises à jour nécessaires du plan pluriannuel de travaux (et le budget associé) dans ce cadre.

Le responsable ESG de PAREF Gestion s'assure de la bonne coordination du suivi des actions liées à la politique ISR sur l'ensemble des procédures d'acquisition et de gestion, ainsi que sur le reporting qui en est fait, tant en interne qu'en externe, notamment au travers du rapport annuel de gestion qui doit inclure les huit indicateurs de reporting ISR et une information sur l'évolution annuelle de 15 actifs spécifiques (5 plus performants, 5 moins performants et 5 les plus importants en valeur du portefeuille).

L'ensemble de ces processus et le respect des engagements pris dans le cadre de la politique ISR font l'objet d'un contrôle annuel par la Direction de la Conformité et du Contrôle interne de PAREF Gestion.



## 6. Mesures d'impact et reporting ESG

### 6.1 Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité du travail ESG mené par PAREF Gestion sur INTERPIERRE France se traduira principalement par l'observation de la progression annuelle :

- i) de la note ESG moyenne des actifs selon qu'ils sont situés, *ab initio*, au-delà ou en-deçà de la note ESG minimale (« note-seuil du fonds ») ;
- ii) des indicateurs de reporting mentionnés à la question 6.2.

### 6.2 Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

INTERPIERRE France publiera un total de 8 indicateurs de reporting, les 4 déterminés par l'annexe V du référentiel et les 4 autres librement déterminés par PAREF Gestion. Ces « KPI » sont :



**KPI Energie\*** – Consommations énergétiques : Maîtriser la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m<sup>2</sup>/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<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.



**KPI Eau** – Consommations d'eau de ville : Maîtrise les consommations totales d'eau de ville sur les actifs, en m<sup>3</sup>/an/m<sup>2</sup>.



**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 : 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.

### **6.3 Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?**

La page dédiée à INTERPIERRE France sur le site web de PAREF Gestion comprend les informations sur la stratégie ISR/ESG du fonds et la démarche liée à la politique ISR.

La note d'information et le DIC comprennent les informations nécessaires et le rapport annuel ainsi que les bulletins trimestriels sont mis en ligne sur le site Internet de PAREF Gestion à disposition des investisseurs.

### **6.4 La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?**

- **Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.**

PAREF Gestion a produit une politique d'engagement des parties prenantes qui fait partie intégrante de [la politique ISR de INTERPIERRE France](#).

La société publiera dans le rapport annuel de INTERPIERRE France l'évolution des KPI intégrant les résultats des travaux avec les parties prenantes.

## Définitions

**CRITÈRES ESG :** Environnement, Social et Gouvernance.

**DIMENSION ENVIRONNEMENTALE :** Désigne l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur l'environnement.

**DIMENSION SOCIALE :** Relative à l'impact direct ou indirect de l'activité d'un émetteur sur les parties prenantes, par référence à des valeurs universelles (notamment droits humains, normes internationales du travail, lutte contre la corruption...).

**DIMENSION DE GOUVERNANCE :** Ensemble des processus, réglementations, lois et institutions influant la manière dont l'entreprise est dirigée, administrée et contrôlée. Il inclut aussi les relations entre les nombreuses parties prenantes et les objectifs qui gouvernent l'entreprise. Parmi ces acteurs principaux, on retrouve notamment, les actionnaires, la direction et le conseil d'administration de l'entreprise.

**ISR :** « L'ISR (Investissement Socialement Responsable) est un placement qui vise à concilier performance économique et impact social et environnemental en finançant les entreprises et les entités publiques qui contribuent au développement durable quel que soit leur secteur d'activité. En influençant la gouvernance et le comportement des acteurs, l'ISR favorise une économie responsable. » (AFG – FIR, juillet 2013)

L'investissement socialement responsable (ISR) vous permet d'investir dans des fonds qui prennent en compte, en plus des critères financiers, des critères extra-financiers de type ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Les actifs gérés de manière responsable par le fonds vont généralement concerner les actions et obligations cotées mais aussi, selon des modalités spécifiques, l'immobilier ou le capital investissement (AMF-site web, octobre 2018).

**ÉMETTEURS :** Ensemble des entités (entreprises, Etats, agences, supranationaux ou collectivités locales) qui font appel au marché pour se financer en émettant des actions, obligations et autres titres financiers.

**OPCI :** Organisme de Placement Collectif Immobilier

**OPPCI :** Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier

**SCPI :** Société Civile de Placement Immobilier