

ANNEXE
INFORMATIONS PRECONTRACTUELLES POUR LES PRODUITS FINANCIERS VISES A
L'ARTICLE 8, PARAGRAPHES 1, 2 ET 2 BIS, DU REGLEMENT (UE) 2019/2088

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, à condition que l'investissement ne porte pas atteinte de manière significative à un objectif environnemental ou social et que les sociétés détenues suivent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification établi dans le règlement (UE) 2020/852, fixant une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne fixe pas de liste d'activités économiques socialement durables. Les investissements durables ayant un objectif environnemental peuvent être alignés sur la taxonomie ou non.

Dénomination du produit : SCPI INTERPIERRE France Identifiant d'entité juridique (LEI) : 969500J7CGLAPRMDOT95

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ? *[cocher et compléter comme il convient, représente l'engagement minimal en faveur d'investissements durables]*

Oui

Non

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

dans des activités économiques qualifiées de durables sur le plan environnemental selon la taxonomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme écologiquement durables au titre de la taxonomie de l'UE

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

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

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

ayant un objectif environnemental en les 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 SCPI intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs, la recherche de performance extra-financière accompagnant désormais systématiquement celle de la performance financière. La démarche ISR de INTERPIERRE France se décline autour de deux axes majeurs :

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 tissu local) 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.

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 de 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. L’analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l’équipe Fund & Investment Management afin de valider tant la notation initiale que le plan d’actions associé.

Ainsi, s’agissant des notes ESG des actifs, une grille ESG, intégrant 55 critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (dits « critères ESG ») en 2022, est déployée lors de la sélection et de la gestion des actifs immobiliers. Ces critères incluent par exemple le rendement des équipements techniques et la plomberie des bâtiments, le mix énergétique des immeubles, leur exposition aux risques naturels, la présence de services à proximité et de solutions de mobilité décarbonée, ou encore la présence d’espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

La stratégie retenue est celle du Best-in-Progress. Chaque actif est noté chaque année et cette note ESG doit à la fois respecter une note minimale et être améliorée significativement sur un cycle de 3 ans. Un projet immobilier qui ne peut atteindre la note minimale ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

La SCPI INTERPIERRE France dispose au total de 8 indicateurs de durabilité.

Les indicateurs environnementaux sont :

1. KPI Energie – Consommation énergétique : Maîtriser la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m²/an
2. KPI Carbone – Émissions de GES Scope 1 & 2 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre induites par les consommations énergétiques des sites d'actifs (Scope 1 & 2), en kgeqCO₂/m²/an.
3. KPI Eau – Consommation d'eau de la ville : Contrôle la consommation totale d'eau de la ville sur les actifs, en m³/an/m².
4. KPI Résilience – Etudes de vulnérabilité des actifs : Pourcentage d'actifs exposés à des risques significatifs liés au changement climatique.

Les indicateurs sociaux sont :

5. KPI QAI – Mesures de la qualité de l'air intérieur : Promouvoir la performance des mesures de la qualité de l'air intérieur sur les actifs, afin de suivre la qualité sanitaire des espaces de travail.
6. KPI Mobilité – Facilité d'accès en transports en commun : Pourcentage de travailleurs ayant un accès sécurisé aux réseaux de transports en commun, y compris les bus, les trains interurbains ou interrégionaux, ou le métro.
7. KPI Clauses fournisseurs – Clauses environnementales dans les contrats d'exploitation : Part des actifs pour lesquels des clauses environnementales ont été incluses dans les contrats des principaux prestataires d'exploitation.
8. KPI Baux verts – Annexes environnementales au bail : Pourcentage de baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement signées entre Bailleur et Locataires.

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

Le produit n'a pas pour vocation première, même si cela est possible, d'acquérir des actifs immobiliers dits « durables » au sens de la taxonomie de l'Union Européenne. Toutefois, la SCPI met en œuvre des CaPex (dépenses d'investissement visant à financer des travaux) alignés avec la taxonomie afin d'augmenter la performance extra financière des actifs en vue d'être aligné avec la taxonomie.

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à tout objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

N/A

- ┆ ***Comment les indicateurs d'impacts négatifs sur les facteurs de durabilité ont-ils été pris en compte ?***

La SCPI INTERPIERRE France prend en compte ses principaux impacts négatifs sur la pérennité de ses investissements et les mesure à travers 3 indicateurs d'impacts négatifs (PAI) ci-après :

Les principaux impacts négatifs sont les impacts négatifs les plus importants des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et sociales, au respect des droits de l'homme, à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

2 indicateurs d'impacts négatifs (PAI) obligatoires :

- Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers : Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Exposition aux actifs énergivores : Part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores

1 indicateur d'impact négatif (PAI) complémentaire :

- Intensité de la consommation énergétique : Consommation énergétique en GWh/m² des actifs immobiliers détenus

— *Comment les investissements durables sont-ils alignés sur les Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

N/A



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

Oui,

La SCPI INTERPIERRE France prend en compte ses principaux impacts négatifs (PAI) tout en investissant et en valorisant les caractéristiques environnementales et sociales afin d'améliorer les performances extra-financières du produit et de son portefeuille. Ainsi, la SCPI INTERPIERRE France considère ses principaux impacts négatifs à travers deux PAI applicables à l'immobilier qui sont l'exposition aux énergies fossiles et l'exposition aux actifs peu performants de son portefeuille. En complément de ces deux PAI, la SCPI INTERPIERRE France prend en compte volontairement son impact sur l'énergie afin de diminuer l'intensité de la consommation énergétique et contribuer à la décarbonation de son portefeuille.

PAI obligatoires :

- Exposition aux combustibles fossiles par le biais d'actifs immobiliers: Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- Exposition aux actifs immobiliers peu performants sur le plan énergétique: Part des investissements dans des actifs immobiliers peu performants sur le plan énergétique

PAI volontaire :

- Intensité de la consommation énergétique : Consommation énergétique en GWh/m² des actifs immobiliers détenus

Non



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

La SCPI INTERPIERRE France est une SCPI de type « classique » dont l'objet est de constituer un patrimoine immobilier d'entreprise locatif composé majoritairement de bureaux et locaux d'activité situés en France et propre à assurer l'objectif de gestion qui est de potentiellement distribuer un dividende soumis à la décision de l'assemblée générale des associés de la SCPI.

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

De manière générale, les investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier d'entreprise, la SCPI pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

La SCPI se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements.

Comme indiqué en p.1, la SCPI intègre par ailleurs des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs, la recherche de performance extra-financière accompagnant désormais systématiquement celle de la performance financière. La démarche ISR de INTERPIERRE France est précisé dans la politique ISR et le Code de transparence de la SCPI disponible sur le site internet de PAREF Gestion.

● **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisée pour sélectionner les investissements permettant d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier?**

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, PAREF Gestion peut, au regard des critères et stratégies retenus dans le cadre de la mise en œuvre effective du Label ISR de la SCPI, 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.

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 (35 sur 100). Le cas échéant, si cette analyse fait apparaître un trop grand écart entre la qualité de

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec les personnel, la rémunération du personnel et la respect des obligations fiscales.

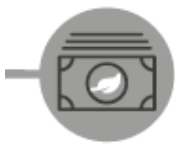
l'actif et les objectifs du fonds, ou des coûts trop importants pour sa mise à niveau, la décision peut être prise de ne pas l'acquérir.

- **Quel est le taux minimum engagé pour réduire le périmètre des investissements envisagés préalablement à l'application de cette stratégie d'investissement?**

0%

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

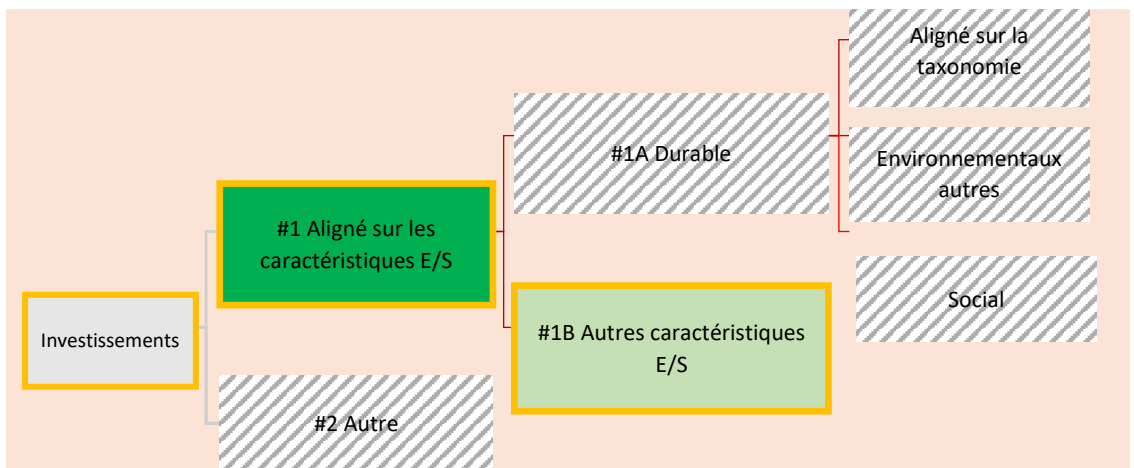
N/A - S'agissant d'un fonds immobilier, la SCPI acquiert soit directement des actifs immobiliers ou via une SCI qui est intégralement détenue par cette dernière.



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

La totalité des investissements de la SCPI INTERPIERRE France couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

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



#1 Aligné sur les caractéristiques E/S comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie #1 Aligné avec les caractéristiques E/S couvre :

- La sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas qualifiés d'investissements durables.

- **Comment l'utilisation des dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A



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

N/A

- **Quelle est la part minimale des investissements dans les activités de transition et habilitantes ?**
0%



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

0%



Quelle est la part minimale d'investissements socialement durables ?

0%



Quels investissements sont inclus dans la rubrique « #2 Autres », quel est leur objectif et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

N/A

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle d'un objectif environnemental.

Les activités de transition sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone, entre autres dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances réalisables.



Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné avec les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Non, il n'y a pas d'indice spécifique désigné comme indice de référence.

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

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement avec la méthodologie de l'indice est-il assuré en permanence ?**
N/A

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

- **Où trouver la méthodologie utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**
N/A

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



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

La page dédiée à la SCPI INTERPIERRE France sur le site de PAREF Gestion comprend des informations sur la stratégie ISR/ESG du fonds et l'approche liée à la politique ISR.

Le prospectus et le DIC comportent les informations nécessaires et le rapport annuel ainsi que les bulletins trimestriels sont mis en ligne sur le site Internet de PAREF Gestion et mis à la disposition des investisseurs.

De plus amples informations spécifiques sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://paref-gestion.com/notre-offre/scpi-immobilier-entreprise-interpierre-france/>