

Politique ISR du fonds

Interpierre Europe Centrale

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable

Visa SCPI n° 20-10 en date du 2 juin 2020

Siège social : 153, boulevard Haussmann

75008 Paris

RCS Paris 383 356 755

Version : 1

Date : 07/11/2022

Sommaire

1.	Contexte et Objectifs du fonds	3
1.1	L'univers de l'immobilier de gestion en profonde mutation	3
1.2	Objectifs du fonds INTERPIERRE Europe Centrale	4
2.	Déploiement des objectifs à l'échelle des actifs et à l'échelle du fonds	7
2.1	Evaluation et amélioration des performances des actifs	7
2.2	Suivi des 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 dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie ISR de la SCPI INTERPIERRE Europe Centrale s'appuie sur plusieurs constats :

1.1.1 Une urgence à agir

Le dernier rapport du GIEC est sans appel. Nous devons impérativement réduire nos émissions de gaz à effet de serre sous peine de dépasser l'objectif des Accords de Paris (limitation de la hausse des températures à +1,5°C à l'horizon 2050). Au rythme actuel, cette augmentation de + 1,5°C pourrait être atteinte dès 2030.

Le secteur de la construction & du bâtiment est un secteur très émetteur en gaz à effet de serre (GES). Il représente aujourd'hui environ 50% des émissions de CO₂ au niveau mondial. Ces émissions ont lieu majoritairement en phase de construction (60% d'entre elles – notamment dues aux matériaux utilisés) et en phase d'exploitation (40% d'entre elles). Le type de bâtiment dans lequel investissent les fonds d'investissement gérés par PAREF Gestion et la manière dont ce patrimoine est géré va donc impacter les émissions de GES qui ont lieu en phase d'exploitation en influençant les comportements de ses locataires et prestataires mais également en améliorant les performances environnementales et énergétiques des bâtiments.

En effet, la crise énergétique actuelle renforce la nécessité de recourir à la sobriété, d'être autonome en énergie et de se tourner vers des énergies renouvelables.

1.1.2 Une exigence accrue des parties prenantes (Etats, acteurs économiques et société au sens large)

Le cadre législatif est de plus en plus contraignant au niveau européen. Les entreprises doivent maintenant évaluer et rendre public les impacts de leurs activités sur l'environnement et la société au sens large. Limiter leur impact négatif sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) voire avoir un impact positif sur ces derniers, confère ainsi aux entreprises un avantage concurrentiel et assure leur pérennité. Les règlements [Taxonomie européenne](#)¹ et [Sustainable Finance Disclosure Règlementation - SFDR](#)² imposent notamment aux sociétés de gestion de faire preuve de davantage de transparence sur la durabilité de leurs produits financiers. Cette exigence réglementaire permet de répondre à une volonté des investisseurs d'avoir plus d'informations sur la prise en compte des caractéristiques sociales, environnementales et de gouvernance dans les produits financiers. D'ici 2050 les investisseurs de la région Europe, Moyen-Orient et Afrique estiment qu'environ 50% de leurs encours de gestion seront consacrés à des actifs durables (contre 21% en 2020).³

Les locataires / occupants sont aujourd'hui de plus en plus exigeants sur les qualités écologiques des sites qu'ils louent mais également sur les aspects sociaux des bâtiments (confort & bien-être, santé, sécurité, services à proximité etc.).

¹ Règlement UE 2020/852 du parlement européen et du conseil

² Règlement UE 2019/2088 du parlement européen et du conseil

³ BlackRock, «La durabilité devient l'affaire de tous2020 Global Investing Survey », résultats de la région EMOA, décembre 2020, enquête conduite auprès de 425 clients possédant un encours sous gestion de 25 000 milliards USD

En prenant en compte les facteurs ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des fonds, PAREF Gestion répond donc aux exigences réglementaires mais également aux besoins des investisseurs et des locataires.

1.1.3 Une volonté d'être acteur du changement

Avec un fonds déjà labellisé ISR (le fonds INTERPIERRE France), la stratégie ESG de PAREF Gestion est d'aller au-delà des contraintes réglementaires et d'être pleinement acteur dans la mise en place de bonnes pratiques dans son secteur en matière de finance responsable.

Selon le GIEC, changer nos modes de vie permettrait de réduire nos émissions de 40% à 70% d'ici 2050. A travers son rôle de mandant et de représentant du bailleur, la SCPI INTERPIERRE Europe Centrale se trouve dans une position unique pour actionner ce levier en impliquant activement ses parties prenantes afin de maximiser l'impact des actions entreprises. La systématisation de l'inclusion d'actions et objectifs ESG dans la gestion d'INTERPIERRE Europe Centrale 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.

1.2 Objectifs du fonds INTERPIERRE Europe Centrale

La mise en œuvre d'une stratégie ISR au sein d'INTERPIERRE Europe Centrale vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères ESG dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et de gestion des actifs du fonds.

Dans ce cadre, la SCPI déploie une approche « best in progress » (c'est-à-dire en amélioration de la note) et suit l'évolution de la performance ESG de la SCPI à travers la notation de chacun des actifs et de suivi de KPI développés au point 2.

Au vu de la nature des actifs, de leurs emplacements, des attentes des parties prenantes clés et des marchés concernés, la démarche ISR de la SCPI INTERPIERRE Europe Centrale s'articule autour de 2 axes majeurs :

- **La maîtrise de l'empreinte environnementale qui s'appuie sur une gouvernance renforcée** à travers le « **pilier environnemental** » qui représente 50% de la note globale et le « **pilier gouvernance** » qui représente 23% de la note globale, ce dernier permettant de concilier les enjeux environnementaux et sociaux et d'impliquer les parties prenantes clés dans l'atteinte de ces objectifs.
- **La volonté de mettre le bâtiment au service de l'humain** qui comprend le « **pilier social** » qui représente 27% de la note globale.

1.2.1 Une approche localisée de la maîtrise de l'empreinte environnementale qui s'appuie sur une gouvernance renforcée

La maîtrise de l'empreinte environnementale se traduit dans l'approche mise en œuvre par PAREF Gestion au travers d'un suivi de plusieurs enjeux au sein du « **pilier environnemental** » qui représente 50% de la note ESG globale.

Il est piloté à travers de quatre enjeux principaux à savoir l'énergie, le carbone, la gestion de l'eau et la pollution.

L'enjeu énergie (17% de la note ESG globale du fonds) prend en compte des critères :

- de réduction de la consommation d'énergie
- d'utilisation de sources d'énergies renouvelables
- de performance de l'enveloppe du bâtiment et des équipements de chauffage, ventilation, climatisation etc.

Les critères de l'enjeu carbone (10% de la note ESG globale du fonds) sont les suivants:

- la réduction de l'empreinte carbone
- l'évaluation de trajectoires de décarbonation

Ce choix de pondération s'explique par le fait que la source d'énergie principale de deux des trois pays d'intérêt du fonds (la Pologne et la Tchéquie) est le charbon, une énergie très carbonée.

Viennent ensuite les enjeux liés à l'eau (avec des critères de réduction de la consommation et liés à la performance de la plomberie) et à la pollution (avec des critères de réduction de la pollution de l'eau et de l'air) qui représentent chacun 9% de la note ESG globale.

Enfin, les enjeux de biodiversité et de gestion des déchets représentent respectivement 3% et 2% de la note ESG globale. Ce choix de pondération s'explique par le fait que, la gestion des déchets est très encadrée dans le pays d'investissement principal du fonds (*Polish act of 14 December 2012 – Waste Law*) et la majorité des actifs du fonds sont des bureaux situés dans des grandes métropoles laissant peu de marge de manœuvre sur ces 2 enjeux.

Durant la phase d'exploitation d'un bâtiment, la gestion des ressources (eau, énergie etc.) est étroitement liée au comportement de ses occupants. Afin de maîtriser correctement la performance environnementale, il faut engager les parties prenantes (plus particulièrement les locataires et prestataires). Les critères qui composent le « **pilier gouvernance** » vont donc accompagner la prise de conscience des parties prenantes et influencer leurs comportements positivement sur ce pilier. Le « **pilier gouvernance** » représente 23% de la note ESG globale du fonds.

Les enjeux du « **pilier gouvernance** » sont les suivants :

- Relations avec les parties prenantes (9%)
- Certifications (9%)
- Résilience des bâtiments (5%)

1.2.2 Une volonté de mettre le bâtiment au service de l'humain

L'objectif de mettre le bâtiment au service de l'humain au sein du « **pilier social** » répond à une demande des locataires / occupants dans le pays d'investissement principal du fonds.⁴

Le « **pilier social** » représente 27% de la note global. Il est piloté au travers des trois enjeux suivants :

- Confort et bien-être (17%)
 - La qualité de l'air
 - La qualité de l'eau

⁴ Workplace transformation: How Polish GBC is inspiring a nation of green and healthy offices", World Green Building Council, août 2018

- Le confort thermique
- Mobilité (6%)
 - La proximité des transports en commun
 - La mise de dispositifs en faveur de la mobilité douce (ce critère permet d'anticiper les changements dans les modes de transport en Pologne. En effet, à l'horizon 2040, 80% de nouvelles voitures enregistrées dans le pays seront électriques – contre 1,5% en 2020)⁵
- Services aux occupants (4%)

1.2.3 Les ressources utilisées pour définir la stratégie

Dans le cadre de la définition de la stratégie ISR, PAREF Gestion a étudié les enjeux sociaux, environnementaux et de gouvernance des territoires dans lesquels le fonds INTERPIERRE Europe Centrale est implanté pour évaluer au mieux les attentes des occupants et mettre en place des plans d'actions adaptés.

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

- la matrice de matérialité du groupe PAREF
- l'analyse des risques de durabilité de PAREF Gestion et du fonds INTERPIERRE Europe Centrale
- l'analyse des attentes des locataires (étude "Workplace transformation: How Polish GBC is inspiring a nation of green and healthy offices", du World Green Building Council publiée en août 2018)
- l'analyse des initiatives mises en place par le gouvernement polonais en matière de développement durable (« Clean air 2.0 programme », « Green car Electric Vehicles Subsidies Scheme », « Energy Policy of Poland until 2040 (EPP2040) » etc.)
- 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 piliers E, S et G
- les caractéristiques du patrimoine de INTERPIERRE Europe Centrale : actifs tertiaires diversifiés (Bureaux, Locaux d'activité, Logistique), situés à date en Pologne

En complément, PAREF Gestion a également fait évoluer ses pratiques de gestion afin d'intégrer ces enjeux et piloter la performance extra-financière du fonds. Cela se traduit notamment à travers sa politique de gestion des risques, ses procédures d'investissement, de gestion et de suivi prestataires et des contrôles mis en œuvre.

⁵ Euromonitor International, septembre 2021

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 cinquantaine de critères techniques, permettant d'obtenir une note ESG globale sur 100 points. Ces critères sont répartis selon 12 enjeux, notamment des enjeux prioritaires tels que l'Energie, le Confort et Bien-être, le Carbone, la pollution ou encore la gestion de l'eau.

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.

Piliers	Enjeux	Nombre de critères	Pondération de l'enjeu	Sous-totaux par piliers
ENVIRONNEMENT	Energie	11	17	50 %
	Carbone	4	10	
	Gestion de l'eau	5	9	
	Pollution	3	9	
	Biodiversité	3	3	
	Gestion des déchets	2	2	
SOCIAL	Confort et bien-être	12	17	27 %
	Mobilité	3	6	
	Services aux occupants	1	4	
GOUVERNANCE	Relation parties prenantes	4	9	23 %
	Certification	2	9	
	Résilience du bâtiment	1	5	
TOTAL		51	100	100

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.

2.2 Suivi des 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 : KPI de la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m ² /an.
	KPI Carbone* – Emissions GES Scope 1 & 2 : KPI des 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 : KPI des 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 : Part en % des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.
	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 qui ne sont pas exposés à des risques significatifs en lien avec le changement climatique ou qui présentent des dispositifs architecturaux ou organisationnels pour s'en prémunir.
	KPI Clauses Vertes dans les Baux – Clauses dans les baux relatives à la prise en compte d'actions liées au développement durable : part des baux pour lesquels des Clauses Vertes figurent effectivement dans ces derniers.

*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.

Fidèle à l'esprit du Label ISR, 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 détenir, mettre en location et améliorer les immeubles suivant une démarche ISR. Le tableau repris ci-dessous 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 social 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 	Baux, courrier, les visites, et comités	Annuel	Réunion ou échange annuel avec le locataire

	<ul style="list-style-type: none"> • Développement économique et social des territoires • Energie, carbone et résilience climatique 	verts ⁶ /réunions avec les locataires		qui inclut une sensibilisation à notre démarche ISR, mise en place progressive de Clauses Vertes/Annexes environnementales 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 	Bulletin d'information trimestriel - Extranet associé - Site internet, -Code de transparence	Trimestriel/ Annuel	Communications régulières sur notre activité ISR, évolution du patrimoine et nouvelles initiatives Rédaction du Code de transparence
Prestataires (Property managers, Asset managers immobiliers, Prestataires de travaux, Fournisseurs)	<ul style="list-style-type: none"> • Éthique des affaires et conformité • Achats responsables • Optimisation énergétique (consommation énergétique, déchets) 	Site internet, contrats, les visites et réunion, charte ESG	Continue	Inclusion de clauses spécifiques dans les contrats, définition des missions incluant les axes ISR, reporting

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

⁶ Si requis par la réglementation locale