

INTERPIERRE  
FRANCE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Villeurbanne (69)

# RAPPORT ESG 2022/2023



# ÉDITO

**Chers Associés,**

En 2022, PAREF Gestion a obtenu le Label ISR pour le compte de sa SCPI Interpierre France, son plus ancien fonds géré. Cette première labellisation d'un fonds de la gamme de PAREF Gestion marque une nouvelle étape dans la stratégie ESG ambitieuse de notre Groupe.

En effet, PAREF a formalisé son approche sur le développement durable sous la forme du plan stratégique « Create MORE » et la création d'un Comité ESG. Ainsi, le Groupe a placé au cœur de sa stratégie la nécessité d'une démarche responsable en tant qu'acteur 360° de l'Immobilier en soutenant la création de valeur pour l'ensemble de ses clients, associés, locataires, actionnaires et parties-prenantes.

C'est dans cette dynamique que la SCPI Interpierre France a obtenu son Label ISR. PAREF Gestion s'est ainsi engagé à mettre en place des mesures significatives pour réduire l'impact environnemental des actifs de la SCPI (bureaux, locaux d'activité et logistique) et à améliorer la qualité de vie des locataires.

L'obtention du Label ISR pour notre SCPI Interpierre France était pour nous un objectif et une évidence. Un objectif car ce premier label constitue une nouvelle étape dans la stratégie ESG ambitieuse que s'est fixé le groupe. Une évidence car il nous semblait naturel de commencer notre démarche de labellisation par l'une de nos SCPI historiques.



**Anne SCHWARTZ,**  
Directrice Générale de PAREF Gestion



**Olivier EGLEM,**  
Directeur du département des Fonds & Investissements  
& Réfèrent ESG de PAREF Gestion





# SOMMAIRE

<b>Éditorial</b>	<b>1</b>
<b>Enjeux ESG de PAREF Gestion</b>	<b>3</b>
- Moyens mis en place	3
<b>Stratégie d'investissement socialement responsable d'Interpierre France</b>	<b>4</b>
- Faits marquants de l'exercice 2022	4
- Pilotage de la démarche ESG	4
- Méthodologie générale	4
- Sélection et gestion des actifs	4
<b>Performance ESG de l'exercice 2022</b>	<b>6</b>
- Synthèse du portefeuille	6
- Inventaire ESG du portefeuille	6
- Indicateurs de performance du portefeuille	7
<b>Études de cas</b>	<b>8</b>
<b>Focus sur les actifs</b>	<b>9</b>
<b>Engagements avec les parties prenantes</b>	<b>23</b>
<b>Annexe SFDR</b>	<b>24</b>





# ENJEUX ESG DE PAREF GESTION

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer afin de soutenir la transition vers une économie à faible émission carbone. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est un enjeu clé et de nombreuses réglementations et lois viennent aujourd'hui imposer un cadre.

Pour répondre à cet enjeu, PAREF Gestion s'est engagée dans une démarche ISR (Investissement Socialement Responsable), inhérente à l'approche RSE (Responsabilité Sociale d'Entreprise) du Groupe PAREF, afin d'augmenter l'impact environnemental et social de la gestion long terme sur l'ensemble de son patrimoine. Grâce à l'intégration des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière, PAREF Gestion vise à créer et à maximiser une valeur partagée avec ses parties prenantes, tout en minimisant les impacts environnementaux négatifs et en maximisant l'impact social positif.

Nos priorités ESG sont l'amélioration de l'efficacité énergétique de nos actifs (portefeuille sous gestion et en pleine propriété), la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux activités, l'optimisation de la gestion des ressources et des matières premières afin de contribuer à l'économie circulaire et de soutenir la biodiversité. De plus, nous nous concentrons sur des améliorations, notamment sur la qualité de l'air, la qualité sonore et les espaces verts, de manière à augmenter le confort de nos locataires.

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. Ainsi, nous déterminons les risques en matière de durabilité au niveau de chaque fonds afin de gérer les risques liés au changement climatique et adapter la gestion en conséquence. 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.

Conformément aux réglementations européennes, dont le Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, tous les produits financiers, y compris les SCPI, sont désormais classés en trois grandes catégories en fonction de leurs préférences en matière de durabilité.

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9 ;
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des

pratiques de bonne gouvernance ;

- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

En 2022, la SCPI Interpierre France et la SCPI Interpierre Europe Centrale ont renforcé leur stratégie ESG, ont obtenu le label ISR, et sont désormais conformes à l'Article 8. Nous poursuivons notre action afin de systématiser la démarche ESG sur d'autres fonds de notre gamme de SCPI.

## MOYENS MIS EN PLACE

PAREF Gestion fait partie du Groupe PAREF et s'appuie dans ce cadre sur la mise en œuvre de sa démarche ESG et ISR, ainsi que sur une Responsable ESG recrutée en 2021. De plus, un Comité ESG Groupe a été mis en place auquel participent les dirigeants et principaux directeurs des différentes entités dont, pour PAREF Gestion, la Directrice Générale, le Directeur du département des Fonds & Investissements et la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne. Ce comité interne définit les orientations et les actions à déployer au niveau de l'ensemble des entités dans le but d'améliorer la performance extra-financière.

PAREF Gestion a intégré les critères ESG avec une démarche initiée au sein de l'entité et soutenue par le fonds. Ainsi, le Directeur du département des Fonds & Investissements supervise les activités ISR. La Responsable ESG du Groupe PAREF participe également au Comité d'investissement pour s'assurer de la prise en compte des critères ESG. Par ailleurs, la Directrice de la Conformité et du Contrôle Interne de PAREF Gestion réalise des contrôles sur le déploiement et le suivi des actions prévues dans le cadre de la labellisation ISR des fonds. De plus, les collaborateurs concernés ont suivi une formation et sont régulièrement sollicités, à des degrés divers, sur des problématiques ESG/ISR dans l'ensemble de leurs missions.

PAREF Gestion est également accompagné par des consultants sur les sujets ESG, tels que le décret tertiaire, l'investissement responsable ou encore le label ISR. La société GreenAffair - société de conseil et d'ingénierie, spécialiste des sujets RSE et développement durable - a accompagné PAREF Gestion dans l'élaboration de la grille de notation ESG de la SCPI Interpierre France. Cette même société a été chargée du rapprochement des plans d'actions et de la construction de la grille de notation dans le cadre des travaux initiaux de labellisation. A compter de l'exercice 2023, PAREF Investment Management est chargée du rapprochement des plans d'actions avec la marge de progression ESG des actifs du portefeuille.

PAREF Gestion participe activement aux échanges avec ses parties prenantes pour promouvoir les bonnes pratiques en matière d'ISR. PAREF Gestion est membre de la Commission ISR de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) depuis 2021.

En 2022, le Groupe PAREF est devenu signataire des Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU (UN PRI). Ces principes sont une référence internationale et un engagement fort car ils impliquent une transparence exemplaire, notamment sur l'intégration des critères ESG dans les processus d'investissement et de gestion. De plus, le Groupe PAREF est désormais membre d'un réseau international de pairs qui contribuent collectivement au développement et à l'accélération de l'investissement responsable. Il dispose de représentants auprès des

organisations nationales et européennes telles que la commission Développement Durable de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI). Il est également membre de l'Observatoire Immobilier Durable (OID) et de l'INREV.



# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'INTERPIERRE FRANCE

En tant qu'acteur immobilier engagé, la SCPI Interpierre France entend agir concrètement sur son écosystème et met en œuvre une stratégie ISR (Investissement Socialement Responsable). Elle a pour objectif de faire progresser la performance ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) des actifs du fonds en réduisant leur impact sur l'environnement, tout en améliorant le confort des occupants.

Cet engagement fort s'est traduit par l'obtention du label ISR le 7 juin 2022, et ce, pour une durée de 3 ans, renouvelables sous conditions.

L'audit de suivi 2023 a permis de confirmer le label ISR pour l'année 2023.

La démarche ISR d'Interpierre France, mise en place après une analyse approfondie par les équipes de gestion des attentes des locataires et investisseurs, s'articule autour de deux axes majeurs :

## 1/ Maîtrise de l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille via une gouvernance renforcée

Afin de maîtriser l'empreinte environnementale des immeubles du portefeuille Interpierre France, PAREF Gestion a travaillé au renforcement de sa gouvernance. Ainsi, nous avons concentré nos actions sur la mise en œuvre d'une gestion durable du fonds en veillant à l'implication de toutes nos parties prenantes (exploitants, locataires et tissu économique local).

La mise en œuvre de la stratégie ISR s'appuie sur un suivi fin de plusieurs critères environnementaux. Nous avons mis l'accent sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique. Nous nous conformons aussi


à d'autres critères de labels environnementaux reconnus pour la gestion des déchets, le respect de la biodiversité, la gestion de l'eau ou les risques liés à la pollution.

## 2/ Optimisation de la qualité de vie des locataires

Les besoins et préoccupations des occupants et utilisateurs de bureaux et locaux d'activités ont beaucoup évolué ces dernières années. Au-delà du fait de disposer d'espaces confortables et conviviaux pour travailler et échanger avec leurs collègues, la facilité d'accès est aussi un gage de sérénité pour eux.

Afin de répondre à ces nouvelles attentes, nous avons travaillé sur la qualité des locaux en eux-mêmes et l'accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE (DU 01/04/2022 AU 31/03/2023) :

 **+ 208** points au total, soit **+ 2,4%** de progression globale

 **29** audits énergétiques

 **30** études de vulnérabilité au changement climatique

 **12** analyses de CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

 **2** comités verts

### PILOTAGE DE LA DÉMARCHE ESG

La mise en œuvre d’une stratégie ISR au sein d’Interpierre France vise à améliorer la performance extra-financière de la SCPI à travers la prise en compte de critères ESG dans le cadre de l’implémentation 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 amélioration de la note initiale) et suit l’évolution de la performance ESG des actifs du fonds à travers la notation de chacun des immeubles et le suivi des indicateurs clés (KPI) développés. 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 les 11 enjeux suivants :

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

La Gouvernance pèse pour 23% de la note globale du fait de l’importance portée à la résilience des actifs face au changement climatique et à l’implication des parties prenantes dans la démarche. 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 d’investissement, et procédures de gestion au quotidien.

### MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L’outil d’analyse construit pour Interpierre France, appelé « grille d’analyse ESG », permet d’attribuer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. 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.

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.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- L’évaluation ESG de l’actif devant être à minima égale à la note de 35/100 à horizon 2025 ou augmenter de 20 points sur cette période.
- Une note ESG cible s’accompagnant d’un plan d’amélioration afin de faire progresser significativement la note. Cette note cible doit être atteinte dans les 3 ans pendant lequel la certification est effective.

### SÉLECTION ET GESTION DES ACTIFS

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 documentation fournie sur chaque actif ainsi que divers audits (techniques, environnementaux...). 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 à la mise à niveau ou l’entretien de l’actif soient inclus dans l’analyse. Il faut que le gérant ait ainsi une conviction sur l’adéquation d’un nouvel actif au reste du portefeuille et aux objectifs de gestion.

L’équipe d’Asset Management aura la charge de la gestion et de l’arbitrage. Elle déploiera le suivi ESG de chaque actif dans un but d’optimisation et de progression de la note ESG sur trois ans avec un reporting régulier et adapté. Le Responsable Conformité et Contrôle Interne de PAREF Gestion veille à la bonne application des procédures applicables à travers des contrôles de second niveau.

# PERFORMANCE ESG DE L'EXERCICE 2022

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'en 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 43. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a bien progressé d'au moins 20 points ou atteint la note seuil de 35/100.

## SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

<b>Score ESG initial moyen 31/03/2022</b>	<b>24,45 /100</b>	Progression moyenne attendue du score ESG du portefeuille (sur 3 ans) <b>22,20 / 100</b> soit un taux de progression de plus de 90%
<b>Score ESG moyen 31/03/2023</b>	<b>26,81 /100</b>	
<b>Score ESG cible moyen après 3 ans</b>	<b>46,65 /100</b>	

## INVENTAIRE ESG DU PORTEFEUILLE\*

Actif	Adresse	Typologie	Note ESG	
			31/03/2022	31/03/2023
TREMBLAY-EN-FRANCE	87 avenue Bois de la Pie, Tremblay-en-France	Bureau	32	40
CROISSY-BEAUBOURG	15 rue des Vieilles Vignes, Croissy-Beaubourg	Activité	13	22
VITRY/SEINE - ARDOINES	140 rue Léon Geffroy, Vitry-Sur-Seine	Bureau	8	10
CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	20B rue Gay Lussac, Chennevières-Sur-Marne	Logistique	6	8
LABÈGE	9013 rue de la découverte, Labège	Bureau	8	12
LOGNES (11)	11 rue des Campanules, Lognes	Bureau	12	19
LOGNES (12)	12 rue des Campanules, Lognes	Logistique	18	25
COLOMBIER-SAUGNIEU	100 rue de Norvège, Colombier-Saugnieu	Bureau	42	48
COMBS-LA-VILLE	3 boulevard Jean Monnet, Combs-La-Ville	Activité	17	19
SECLIN - LAPOSTE	19 Rue de Lorival, Seclin	Messagerie	24	29
BRON	12 Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation, Bron	Bureau	15	21
IVRY SUR SEINE	51, rue Hoche, Ivry Sur Seine	Bureau	22	24
MULHOUSE	10 rue du Pâturage, Mulhouse	Activité	17	21
HOERDT	6 rue de l'industrie, Hoerdtd	Logistique	22	25
MERIGNAC	14 avenue Pythagore, Mérignac	Bureau	22	27
LYON - RAOUL SERVANT	27 rue Raoul Servant, Lyon	Bureau	19	26
COLOMBES	58 avenue Jean Jaurès, Colombes	Bureau	13	17
VILLEJUIF	100 avenue de Stalingrad, Villejuif	Bureau	16	20
NOYELLES LES SECLIN	Rue du Mont de Templemars, Noyelles les Seclin	Activité	38	44
VILLENEUVE D'ASCQ	5 place de Valmy, Villeneuve d'Ascq	Bureau	21	26
RENNES - OSIRIS	12 Rue du Patis Tatelin, Rennes	Bureau	44	50
MARSEILLE - VITON	24 avenue Viton, Marseille	Bureau	22	26
NANTES - COULANGE	32 rue Coulongé, Nantes	Bureau	15	21
DOUVIRIN	Avenue de Londres, Douvrin	Activité	31	35
GENTILLY - CALMUS	4 rue Charles Calmus, Gentilly	Bureau	19	23
MAROMME - BERTHELOT	9 rue Berthelot, Maromme	Activité	20	22
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU	Rue René Fonck, Saint Aignan de Grand Lieu	Activité	11	17
CANEJAN	1 rue du Pré Meunier, Canéjan	Activité	15	19
PUSIGNAN	Avenue de Satolas Green, Pusignan	Logistique	11	17
CHARTRES	16 Allée Prométhée, Chartres	Activité	14	18
EYBENS	16 rue Irène Joliot Curie, Eybens	Activité	26	32
ECQUEVILLY	17 Rue des Fontenelles, Ecquevilly	Activité	27	33
MAROMME - DENIS PAPIN	1 rue Denis Papin, Maromme	Activité	10	15
PLOUZANE	295 avenue Rochon, Plouzané	Activité	15	19
CHARGE	348 rue de la Musse, Chargé	Bureau	35	37
COMPIÈGNE	7 Avenue Henri Adnot, Compiègne	Bureau	38	45
SAINT HERBLAIN	33 Boulevard Salvador Allende, Saint Herblain	Bureau	18	27
MARSEILLE - LONGCHAMPS	250 Boulevard Mireille Lauze, Marseille	Bureau	18	26
TOULOUSE	82 Chemin des Courses	Bureau	42	48
GENNEVILLIERS - CABOEUF	227-231-239 rue des Caboeufs, Gennevilliers	Bureau	34	40
PETITES ECURIES PARIS	7/9 rue des Petites Ecuries, Paris	Bureau		30
SIMON LE FRANC PARIS	8 rue Simon Le Franc, Paris	Bureau		17
DAREIZE	427 Chemin de Chanze, Vindry-sur-Turdine	Autres		18



\* Les actifs sont classés par date d'acquisition, de la plus ancienne à la plus récente.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE DU PORTEFEUILLE

Environnement	<b>KPI Energie</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Consommation énergétique moyenne (kWhEF/m <sup>2</sup> .an) <sup>1</sup>	104,9	84,3
	Benchmark Baromètre OID (kWhEF/m <sup>2</sup> .an)	160	146
	Taux de couverture surfacique des consommations énergétiques	63%	69%
	Taux de couverture en valeur des consommations énergétiques	65%	89%
	<b>KPI Carbone</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Emissions de GES moyennes scopes 1&2 (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an) <sup>2</sup>	13,66	9,77
	Benchmark Baromètre OID (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> .an)	14	12
	Taux de couverture surfacique des émissions de GES	62%	82%
	Taux de couverture en valeur des émissions de GES	42%	52%
Environnement	<b>KPI Eau</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Consommation moyenne d'eau de ville (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .an)	0,19	0,27
	Taux de couverture surfacique des consommations en eau	43%	59%
	Taux de couverture en valeur des consommations en eau	66%	77%
	Taux de couverture en valeur des émissions de GES	42%	52%
Social	<b>KPI Mobilité</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun*	73%	73%
	<b>KPI Qualité de l'air*</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Part des actifs couverts par un dispositif de mesures et d'amélioration de la QAI*	0%	0%
Gouvernance	<b>KPI Clause Fournisseur</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales*	0%	23%
	<b>KPI Baux Verts</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles*	13%	28%
	<b>KPI Résilience*</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
	Part des actifs exposés à des risques naturels moyens ou forts*	68%	68%

1 - Méthodologie du calcul : KPI de la consommation énergétique moyenne du fonds en kWhEF/m<sup>2</sup>.an.

Il s'agit de la consommation totale, tous usages confondus, en énergie finale, de l'exercice antérieur (période 1er janvier – 31 décembre de l'année N-1). Ces données sont issues en premier lieu du système de monitoring Energisme, ou des factures énergétiques ou des relevés de comptage in situ le cas échéant.

2 - Méthodologie du calcul : 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<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an.

Ces données sont issues prioritairement des étiquettes Carbone présentes dans les DPE, lorsque ceux-ci sont fiables et concernent bien l'entièreté du bâtiment considéré. En l'absence d'un DPE suffisamment fiable ou actualisé, ces données sont issues des données de consommations énergétiques et du mix énergétique. La performance moyenne du fonds présente des disparités importantes en raison des mix énergétiques locaux. (Coefficients carbone issus de l'annexe 7 de l'arrêté du 8 février 2012 ou version en vigueur).

\*Taux de couverture : 100%





# ÉTUDES DE CAS

Le rapport annuel de la performance ESG des actifs est constitué d'une étude de cas portant sur des actifs en particulier. Nous avons choisi de présenter :

- Les cinq actifs les plus importants du portefeuille en valeur ;
- Les cinq actifs ayant les meilleures notes ESG ;
- Les cinq actifs ayant les moins bonnes notes ESG.

## 5 actifs les plus importants en valeur (€)

Nom	Note ESG initiale (au 31/03/2022)	Note ESG courante (au 31/03/2023)
TOULOUSE	42	48
MARSEILLE - LONGCHAMPS	18	26
GENNEVILLIERS – CABOEUFS	34	40
COLOMBES	13	17
DAREIZE	18	18

## 5 actifs avec les meilleures notes ESG

Nom	Note ESG initiale (au 31/03/2022)	Note ESG courante (au 31/03/2023)
RENNES	44	50
COLOMBIER – SAUGNIEU	42	48
TOULOUSE	42	48
COMPIEGNE	38	45
NOYELLES LES SECLIN	38	44

## 5 actifs avec le moins bonnes notes ESG

Nom	Note ESG initiale (au 31/03/2022)	Note ESG courante (au 31/03/2023)
CHENNEVIERES-SUR-MARNE	6	8
VITRY/SEINE – ARDOINES	8	10
LABEGE	8	12
MAROMME – DENIS PAPIN	10	15
SAINT – AIGNAN DE GRAND LIEU	11	17



# FOCUS SUR LES ACTIFS

## TOULOUSE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
82 Chemin des courses, 31000 Toulouse	8 913 m <sup>2</sup>	2022	2014	Bureau

**Notes ESG :**

42

Note ESG initiale

48

Note ESG actuelle

63

Note ESG cible

### Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un audit énergétique
- Déploiement de la plateforme Energisme
- Mise en place d'une évaluation CRREM
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité liée aux changements climatiques futurs

### Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	N/A	110,64	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	2	2	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	N/A	

# MARSEILLE - LONGCHAMPS

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
250 Boulevard Mireille Lauze, 13000 Marseille	8 789 m <sup>2</sup>	2020	2009	Bureau

**Notes ESG :**

**18**

Note ESG initiale

**26**

Note ESG actuelle

**42**

Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Etude de projection future des émissions carbone
- Installation d'un abri à vélo de 12 places
- Stratégie d'échantillonnage pour la mesure des débits d'airs

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	108,5	55,08	-49%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	2,2	2	-1%
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,3	0,3	-

# GENNEVILLIERS – CABOEUFs

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
239 rue des Caboeufs, 92230 Gennevilliers	5 498 m <sup>2</sup>	2021	2013	Bureau



**Notes ESG :**

34

Note ESG initiale

---

40

Note ESG actuelle

---

54

Note ESG cible

## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un audit énergétique
- Déploiement de la plateforme Energisme
- Ajout de 10 racks à vélo
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité liée aux changements climatiques futurs

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	94	91,24	-2,9%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	1	1	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	3,75	



# COLOMBES

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
56 Avenue Jean Jaurès, 92700 Colombes	6 433 m <sup>2</sup>	2017	2008	Bureau

**Notes ESG :**

**13**  
Note ESG initiale

**17**  
Note ESG actuelle

**38**  
Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un audit énergétique
- Déploiement de la plateforme Energisme
- Remplacement de robinets et chasses d'eau
- Etude de projection future des émissions carbone

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	N/A	90,77	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	N/A	7,18	
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,2	0,17	-1,5%

# DAREIZE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
427 Chemin de Chanzé, 69490 Vindry-sur-Turdine	4 682 m <sup>2</sup>	2022	1900 (Dernière rénovation 2009)	Autres

<p><b>Notes ESG :</b></p>	
<p><b>18</b> Note ESG initiale</p>	
<p><b>18</b> Note ESG actuelle</p>	
<p><b>47</b> Note ESG cible</p>	

## Exemples d'actions d'amélioration :

- Réalisation d'une note d'accessibilité
- Installation de bornes de recharges
- Réalisation d'un audit de résilience
- Réalisation d'une étude de connectivité et couverture mobile

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	NA	NA	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	NA	NA	
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	NA	NA	

# RENNES

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
12 rue du Patis Tatelin, 35000 Rennes	1 744 m <sup>2</sup>	2018	2008	Bureau

**Notes ESG :**

**44**

Note ESG initiale

**50**

Note ESG actuelle

**66**

Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un espace de stockage pour les bennes à ordures
- Installation de bornes de recharges
- Réalisation d'un audit sur l'accessibilité de l'actif aux personnes à mobilité réduite
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité aux changements climatiques

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	69,39	57,59	-17%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	7	7	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	0,1	

# COLOMBIER-SAUGNIEU

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
100 rue de Norvège, 69125 Colombier-Saugnieu	1 672 m <sup>2</sup>	2012	2012	Bureau

**Notes ESG :**

**42**  
Note ESG initiale

**48**  
Note ESG actuelle

**63**  
Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Réalisation d'un DPE Carbone
- Déploiement d'une GTB sur les étages
- Remplacement de 12 chasses simples pour les des chasses d'eau 3-6L
- Installation de sous-compteurs par usage et par étage

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	51,55	49,13	-4,7%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	N/A	3,89	
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,2	0,03	-85%



# COMPIÈGNE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
7 Avenue Henri Adnot, 60200 Compiègne	2 576 m <sup>2</sup>	2020	2017	Bureau

**Notes ESG :**

**38**

Note ESG initiale

**45**

Note ESG actuelle

**55**

Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Réalisation d'une étude de projection future des émissions Carbone
- Mise en place de mesures QAI par le déplacement de deux balises dans les différents locaux
- Réalisation d'un audit DEET
- Réalisation d'une étude de vulnérabilité liés aux changements climatiques

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	91,7	N/A	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	8	8	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,41	4,48	-4,07

# NOYELLES LES SECLIN

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
15 rue du mont des Templemars, 59139 Noyelles les Seclin	6 336 m <sup>2</sup>	2018	2018	Activité

<b>Notes ESG :</b>	
<b>38</b> Note ESG initiale	
<b>44</b> Note ESG actuelle	
<b>62</b> Note ESG cible	

## Exemples d'actions d'amélioration :

- Installation de robinets hydro-économiques
- Réalisations d'un diagnostic de pollution des sols phase I
- Mise en place d'un contrat avec un prestataire dédié à la gestion des espaces verts
- Installation des LED

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	17,31	16,90	-2,4%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	15	15	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	0,12	

# CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
208 Rue Gay Lussac, 94430 Chennevières-Sur-Marne	1 211 m <sup>2</sup>	2006	1970	Logistique

<b>Notes ESG :</b>	
<b>6</b> Note ESG initiale	
<b>8</b> Note ESG actuelle	
<b>13</b> Note ESG cible	

## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place de mesures QAI par le déplacement de deux balises dans les différents locaux afin de mesurer les débits d'air
- Déploiement de la plateforme Energisme
- Réalisation d'un audit DEET
- Etude de projection future des émissions carbone

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	N/A	N/A	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	15	15	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	N/A	

# VITRY SUR SEINE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
140 rue Léon Geffroy, 94400 Vitry sur Seine	1 395 m <sup>2</sup>	2005	1970	Bureau

**Notes ESG :**

**8**  
Note ESG initiale

**10**  
Note ESG actuelle

**11**  
Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Réalisation d'un audit DEET
- Mise en place d'une évaluation CRREM

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	N/A	N/A	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	N/A	N/A	
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	N/A	



# LABÈGE

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
404 Rue de la découverte, 31670 Labège	863 m <sup>2</sup>	2007	2000	Bureau

**Notes ESG :**

**8**

Note ESG initiale

---

**12**

Note ESG actuelle

---

**19**

Note ESG cible



## Exemples d'actions d'amélioration :

- Réalisation d'une enquête RSE
- Mise en place d'une évaluation CRREM
- Déploiement de la plateforme Energisme
- Réalisation d'un DPE carbone

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	21	26,40	+ 26%
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	N/A	2,09	
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	N/A	

# MAROMME

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
1 Rue Denis Papin, 76150 Maromme	3 908 m <sup>2</sup>	2019	1976	Activité



Notes ESG :

**10**

Note ESG initiale

**15**

Note ESG actuelle

**40**

Note ESG cible

## Exemples d'actions d'amélioration :

- Mise en place d'un contrat de gestion des déchets
- Remplacement de 9 robinets standards par des robinets à poussoir
- Installation de 2 bornes de recharge électrique
- Réalisation d'une enquête sur la sensibilité des locataires au sujet environnemental

## Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	131,36	N/A	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	27,4	27,4	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	0,16	0,08	-50%

## SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU

Adresse	Surface	Date d'acquisition	Date de construction	Typologie
7 Rue René Fonck, 44860 Saint-Aignan de Grand Lieu	2 206 m <sup>2</sup>	2019	2002	Activité

<b>Notes ESG :</b>
<b>11</b> Note ESG initiale
<b>17</b> Note ESG actuelle
<b>38</b> Note ESG cible



### Exemples d'actions d'amélioration :

- Déploiement de la plateforme Energisme
- Réalisation d'un DPE Carbone
- Remplacement de 3 chasses d'eau standards par un mécanisme à double bouton
- Mise en place d'un abri extérieur pour vélo

### Indicateurs de performance :

KPI	Unité	Résultat 2021	Résultat 2022	Ecart
Energie	kWhEF/an/m <sup>2</sup>	N/A	295	
Carbone	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	19	19	-
Eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /an	N/A	0,08	



# ENGAGEMENTS AVEC LES PARTIES PRENANTES

L'implication des parties prenantes se trouve au cœur de la politique d'engagement de PAREF Gestion.

Consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité, PAREF Gestion a mis en place différentes actions afin de sensibiliser et mobiliser les acteurs de l'écosystème qui interviennent à différents niveaux dans les fonds labellisés 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, ainsi que 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 à la page 9 de la [politique ISR du fonds](#) expose les différentes voies utilisées par PAREF Gestion pour engager les quatre parties prenantes qu'elle a identifiées dans une démarche durable.

PAREF Gestion a une cartographie détaillée de ses 4 principales parties prenantes : Prestataires (property managers, asset managers immobiliers, prestataires de travaux, fournisseurs), Collaborateurs, Locataires et Investisseurs.

## Prestataires

PAREF Gestion s'appuie sur les asset et property managers, au sein du Groupe PAREF. Ces derniers ont été sensibilisés aux enjeux liés à la stratégie et au Label ISR, notamment en ce qui concerne l'obtention et le traitement des données. Cette équipe immobilière a déployé sur cette première année les plans d'actions ISR et planifié la mise en œuvre de celle-ci durant les 3 années du label. L'ensemble des plans d'actions ISR ont été transmis aux deux mandataires externes en charge de la gestion technique du patrimoine. Ils ont pour objectif de superviser la bonne réalisation des actions ISR.

Le Groupe PAREF s'assure de l'implication de l'ensemble des intervenants en leur demandant de signer la charte ESG du groupe. Chaque mandataire technique s'est engagé à agir selon les recommandations de cette charte. Ils doivent également suivre l'engagement et l'adhésion des prestataires au label ISR.

**En 2022, 20% de nos prestataires sur l'ensemble du patrimoine ont signé la charte ESG du Groupe PAREF.**

## Collaborateurs

Pour appuyer notre démarche RSE, nous formons nos collaborateurs pour accroître leurs connaissances dans ce domaine. Nous disposons également d'une offre de formation continue disponible en ligne et accessible à tous. Le cahier des charges ESG a été inclus dans les objectifs individuels des collaborateurs.

Au-delà des formations, les collaborateurs sont engagés dans des campagnes de mailings et des actions solidaires. Grâce à ces engagements, les collaborateurs, par leurs actions, aident les associations et les ONG sur différents sujets (notamment dans la protection de l'environnement, le ramassage des déchets, la diversité...) et contribuent également à certains objectifs de développement durable (ODD) tels que la lutte contre le changement climatique, l'accès à une éducation de qualité, l'accès à l'eau propre et à l'assainissement.

**En 2022 nous avons formé chacun de nos collaborateurs qui sont intervenus sur les fonds labellisés ISR.**

## Locataires

Depuis 2019, le Décret Tertiaire impose une réduction progressive des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. L'équipe immobilière a lancé une campagne auprès des locataires afin d'obtenir un mandat de collecte des données de consommations énergétiques. Les consommations sont déposées sur OPERAT, plateforme numérique de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire de l'ADEME.

Durant ce premier exercice, l'équipe immobilière a initié les « comités verts » auprès de nos locataires. Ces réunions annuelles permettent de présenter les différents indicateurs de consommations du bâtiment notamment l'électricité, l'eau et les déchets. Des actions pour réduire l'impact environnemental de l'actif sont présentées aux locataires.

Conformément aux dispositions du label ISR, chaque nouveau bail ou renouvellement de bail fera l'objet d'une annexe environnementale. L'objectif de cette annexe est de permettre une meilleure performance énergétique du bâtiment.

**Au 31/03/2023, sur un total de 81 baux en cours, 32 disposaient d'une annexe environnementale, soit 40% du portefeuille. Sur les 7 baux signés ou renouvelés entre le 01/04/2022 et le 31/03/2023, 6 ont fait l'objet d'une Annexe Environnementale, soit 86%.**

## Investisseurs

Nous communiquons régulièrement avec nos associés sur notre activité ISR, l'évolution du patrimoine et des nouvelles initiatives dans le bulletin d'information trimestriel et le rapport annuel.

Nous intégrons le volet ESG dans la communication externe du fonds, dans les documents commerciaux ou des présentations.

Le code de transparence est accessible sur notre site internet, et revu chaque année. En parallèle, les reportings SFDR et Taxonomie Européenne (les normes techniques de réglementation – RTS et Européen ESG Template – EET) sont mis à disposition pour suivre la performance ESG du fonds.

**Le code de transparence, le rapport annuel, le bulletin d'information trimestriel ainsi que le rapport RTS SFDR de la SCPI Interpierre France sont disponibles sur [notre site internet](#).**



# ANNEXE SFDR

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

**Dénomination du produit :** SCPI Interpierre France

**Identifiant d'entité juridique (LEI) :** 969500J7CGLAPRMDOT95

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

OUI ●●

NON ●●

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_\_%

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

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 15% d'investissements durables

- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ayant un objectif social
- Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier sont atteintes ?

La SCPI Interpierre France s'engage dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR) et intègre des ambitions fortes, en ce qui concerne les caractéristiques environnementales et sociales des actifs détenus. Cette démarche se décline autour de deux (2) axes majeurs :

1. Améliorer les performances environnementales de son patrimoine via le renforcement de sa gouvernance et l'implication de toutes les parties prenantes avec un focus sur la performance énergétique ainsi que sur les enjeux de réduction de l'empreinte carbone et l'adaptation au changement climatique.
2. Améliorer la qualité de vie des locataires via des actions sur la qualité des locaux ainsi que sur leur accessibilité en veillant à la proximité des transports et en privilégiant la mobilité douce quand cela est possible.

Aux fins d'atteindre ces objectifs, tout actif susceptible d'être acquis par la SCPI Interpierre France s'inscrit à ce titre

dans le cadre d'une procédure formalisée d'investissement permettant de rassembler un nombre significatif d'informations sur l'immeuble, et d'intégrer l'actif dans la grille d'analyse ESG mise en place par la SCPI Interpierre France, en lui attribuant une note initiale, et en estimant la marge de progression à trois (3) ans liée à l'application d'un plan d'action spécifique à cet immeuble.

La grille ESG intègre 55 critères qui 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 décarbonées, ou encore la présence d'espaces verts ou de dispositifs en faveur de la flore ou de la faune locale.

Cette analyse est régulièrement menée par un auditeur externe et revue et analysée par l'équipe Fund & Investment Management de PAREF Gestion afin de valider tant la notation initiale que le plan d'action associé.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette stratégie de *Best-in-Progress*, un projet immobilier à l'étude qui ne peut atteindre la note minimale déterminée ou qui ne peut évoluer de façon efficace est exclu des investissements du fonds.

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit



## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre France dispose au total de huit (8) indicateurs de durabilité repris dans le tableau ci-dessous :

KPI Type	Indicateur	Unité	2021	2022
<b>KPI Energie</b>	Consommations énergétiques	kWhEF/m <sup>2</sup> /an	104,99	84,3
<b>KPI Carbone</b>	Emissions GES Scope 1 & 2	KgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	13,66	9,78
<b>KPI Eau</b>	Consommations d'eau de ville	m <sup>3</sup> /an/m <sup>2</sup>	0,19	0,27
<b>KPI Qualité de l'air</b>	Mesures de la qualité de l'air intérieur	% du nombre total d'actifs	0%	0%
<b>KPI Mobilité</b>	Part des actifs disposant d'un accès sécurisé aux réseaux de transport en commun	% du nombre total d'actifs	73%	73%
<b>KPI Clause Fournisseur</b>	Part des contrats des principaux prestataires de l'exploitation qui ont intégré des clauses environnementales	% du nombre de contrats	0%	23%
<b>KPI Résilience</b>	Part des actifs exposés à des risques naturels actuels moyens ou forts	% du nombre total d'actifs	68%	68%
<b>KPI Baux Verts</b>	Part des baux pour lesquels les annexes environnementales sont effectivement disponibles	% du nombre total d'actifs	13%	28%

Concernant la notation des immeubles, celle-ci fait ressortir une note moyenne de 24,5 sur 100.

Les notes s'étalent de 6 sur 100 pour l'immeuble le moins performant à 44 sur 100 pour l'immeuble le plus performant.

Le rapport ESG annuel de la SCPI apporte plus de précisions quant à la performance des indicateurs de durabilité des immeubles détenus par Interpierre France.

## ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI Interpierre France a obtenu le label ISR en juin 2022. La grille d'évaluation ESG a été mise en place dans le courant de l'année 2022. Par conséquent, il n'y a pas d'évaluation disponible sur les périodes précédentes.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements durables alignés avec la taxonomie puissent être réalisés de temps à autres. En revanche, la SCPI met en œuvre des travaux (notamment grâce aux CAPEX - dépenses d'investissement visant à financer des travaux) afin que ses investissements soient à terme durables et alignés sur la taxonomie de l'UE.

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable, bien que des investissements en ce sens puissent être réalisés de temps à autres.

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

La SCPI Interpierre France prend en compte les principales incidences négatives (PAI) de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité à travers trois (3) indicateurs :

- deux (2) indicateurs 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 production de combustibles fossiles ;
- Exposition aux actifs énergivores : part des investissements dans des actifs immobiliers énergivores ; et

- un (1) indicateur complémentaire relatif à l'intensité de la consommation énergétique calculée en GWh/m<sup>2</sup> des actifs immobiliers détenus.

### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

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



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Interpierre France prend en compte les principales incidences négatives (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, Interpierre France (i) n'investit pas dans des actifs à incidence négative et notamment l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et (ii) n'expose pas ses investissements dans des sous-jacents immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, dont l'exploitation participe de manière active au changement climatique.

En pratique, le comité d'investissement vérifie l'exposition des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles et leur performance énergétique.

En complément 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 en intégrant un plan d'action pour améliorer sa performance énergétique aligné avec les exigences du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « Décret Tertiaire ») avec les audits énergétiques.



## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
TOULOUSE	Immobilier	10,33%	France
DAREIZE	Immobilier	3,90%	France

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 31/12/2022.



## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

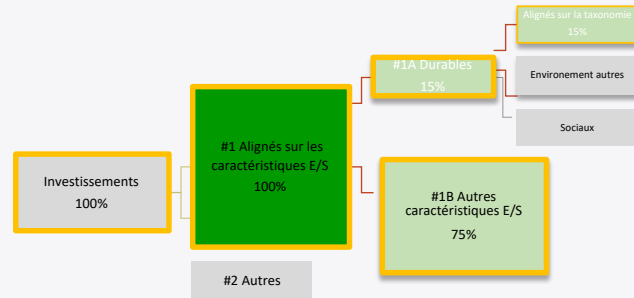
Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

### Quelle était l'allocation des actifs ?

La répartition des actifs est la suivante :

- 69% bureaux
- 21% locaux d'activité
- 6% logistique & messagerie
- 4 % autres

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



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

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

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

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

## Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Non applicable, la SCPI Interpierre France investissant uniquement dans des actifs immobiliers.



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

Interpierre France a investi fin 2022 dans des investissements durables ayant un objectif environnemental alignés sur la taxinomie de l'UE.

La SCPI se distingue en particulier par sa conformité à deux objectifs majeurs définis par l'UE : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci.

L'engagement envers ces objectifs se matérialise notamment à travers des investissements dans des bâtiments répondant au critère des 15% les plus élevés du parc immobilier national ou régional en termes de demande d'énergie primaire (DEP).

Cette approche souligne un souci concret de réduction de la consommation énergétique et de promotion de l'efficacité énergétique, éléments cruciaux pour la transition vers une économie à faible impact carbone. Ainsi, en alignant ses investissements avec les critères établis par la taxinomie de l'UE, la SCPI démontre sa volonté de participer activement à la promotion du développement durable et à la réalisation des objectifs climatiques européens.

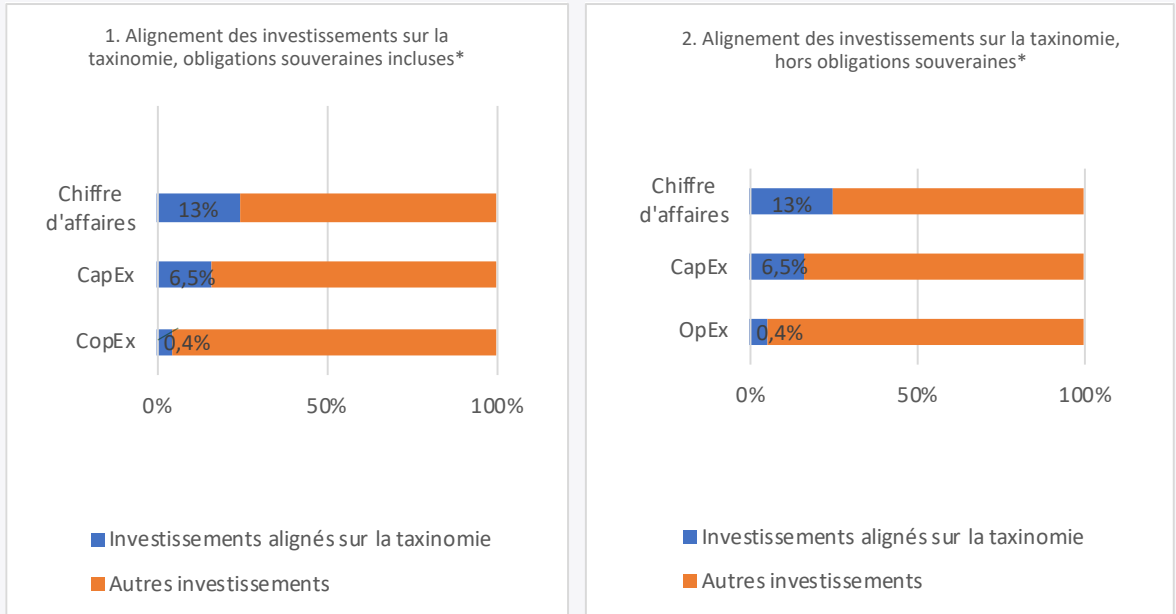
## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?

- OUI
- Dans le gaz fossile
  - Dans l'énergie nucléaire
- NON

1 - Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :  
 - du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investi ;  
 - des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;  
 - des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes.



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

### Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La SCPI n'investit ni dans des activités transitoires ni dans des activités habilitantes.

### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Ce pourcentage est passé de 0% à 15%.



### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

0%



### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement n'a été inclus sur l'exercice 2022 dans la catégorie « autres ».

### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Interpierre France a entrepris de nombreuses mesures visant à respecter les caractéristiques environnementales et sociales au cours de la période de référence. D'un point de vue environnemental, des audits énergétiques, des études CRREM (trajectoire carbone) ou encore des diagnostics écologiques ont été réalisés. D'autres actions de types travaux sont mises en place comme le relamping LED de l'éclairage, le sous comptage d'énergie et d'eau, l'installation de chasses d'eau à

double touche. Enfin, la gestion des déchets n'a pas été négligée et un contrat de gestion des déchets incluant une clause confirmant un taux de valorisation matière de plus de 70% a été mis en place. D'un point de vue social, de nombreuses actions ont été implémentées à travers notamment la mise en place d'audits de débits d'air et PMR et d'une étude d'analyse de la qualité de l'eau et de l'air, et l'installation de bornes IRVE pour mobilité durable.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.





Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investissement, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'informations, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exact au jour de leur établissement, et reflètent les convictions de PAREF Gestion. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modifications.



#### **INTERPIERRE France**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
383 356 755 RCS Paris

Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n°05-34 en date du 7 octobre 2005  
SCPI gérée par PAREF Gestion

#### **PAREF Gestion**

Société de Gestion de Portefeuille  
Siège social : 153 boulevard Haussmann – 75008 Paris | Tél. : + 33 (0)1 40 29 86 86  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

SA à conseil d'administration au capital de 1 658 400 euros  
380 373 753 RCS Paris | Agrément AMF GP-08000011 du 19-02-2008  
Agrément AIFM du 16-07-2014 au titre de la directive 2011-61-UE