Charte d'investissement responsable

Octobre 2022

Sommaire

Introduction 3
Matrice de matérialité 4
Stratégie ESG 5
Une démarche d'investissement responsable au cœur de la stratégie ESG 6
Une grille d'évaluation ESG des actifs immobiliers 6
Gouvernance ESG 8
Gestion des risques extra-financiers 8
Engagement de transparence 8
Engagements vis-à-vis des parties prenantes 9
Relation et engagement envers les investisseurs et les clients 10
Relations et engagement avec les fournisseurs et les prestataires de services 10
Relation et engagement envers les locataires 10
Perspectives ESG 11
Net Zéro carbone et résilience climatique 11
Nouvelles réglementations 11
Labellisation et certification 11

Introduction

Le Groupe PAREF est porté par plusieurs valeurs fondamentales : l'engagement, la diversité, la proactivité et l'agilité. Ces valeurs se traduisent en partie dans l'engagement en faveur du développement durable, avec la certitude qu'il existe un lien étroit entre investissement responsable et création de valeur pour ses clients, investisseurs et partenaires.

Le secteur de l'immobilier a un rôle important à jouer pour soutenir la transition vers une économie plus inclusive et plus respectueuse de l'environnement. En tant que groupe européen d'investissement immobilier, PAREF intègre les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans toutes ses activités afin de contribuer au développement durable de la société.

En effet, aujourd'hui la prise en compte des critères de développement durable permet une connaissance et un pilotage plus fin des performances des actifs immobiliers gérés, au service de la performance financière sur le moyen/long terme et de la préservation de la valeur des actifs dans le temps. Depuis sa création, PAREF est un acteur engagé dans la création de valeur partagée pour ses parties prenantes. Le Groupe cherche à minimiser ses impacts environnementaux négatifs et à avoir un impact social positif. Il s'engage à plus de transparence dans ces domaines, et à communiquer davantage d'informations sur l'impact de ses activités. PAREF a défini ses axes ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et intègre les risques et opportunités inhérents à ces derniers.

Conformément au Pacte mondial des Nations Unies, à la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme et à la Déclaration de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) sur les principes et droits fondamentaux au travail, le Groupe PAREF s'engage à :

- Exercer ses activités de manière éthique et appliquer des principes de saine gouvernance tels que la transparence et la responsabilité, identifier et mettre en œuvre les processus nécessaires pour prévenir tout type de corruption et de pratiques contraires à l'éthique.
- Respecter les droits de l'homme au-delà de sa chaîne de valeur, faire preuve de tolérance zéro à l'égard du travail des enfants ou du travail forcé,
- Rejeter toute forme de discriminations en raison du genre, de l'âge, de la religion, de la race, de l'origine, des orientations sexuelles, du handicap physique ou mental ,
- Promouvoir un environnement de travail équitable et inclusif, favoriser le bien-être de ses équipes, offrir des opportunités de développement professionnel à ses employés,
- Mesurer et piloter son bilan écologique (énergie, émissions de GES, consommation d'eau, déchets) et déployer des actions concrètes pour minimiser son impact environnemental, promouvoir les énergies renouvelables, rendre son portefeuille résilient au changement climatique, préserver la biodiversité et protéger les ressources naturelles,
- Se conformer aux réglementations et directives locales, aux ordonnances et autres exigences en matière d'environnement et de santé, de sécurité au travail,
- Prendre part volontairement à des certifications et labels ESG tels que le Label ISR, BREEAM, HQE, LEED, Well, WiredScore,
- Intégrer des critères ESG dans ses décisions d'investissement et son processus d'approvisionnement,
- Évaluer et gérer les risques et impacts extra-financiers de ses activités et investissements,
- Contribuer au développement local avec une approche citoyenne au travers de programmes d'investissement communautaire, notamment le bénévolat, le mécénat, les dons et partenariats avec des ONG,
- Etablir un dialogue ouvert et des relations à long terme avec ses parties prenantes,

- Sensibiliser ses collaborateurs au développement durable et organiser des formations sur la RSE et l'ESG.

Matrice de matérialité

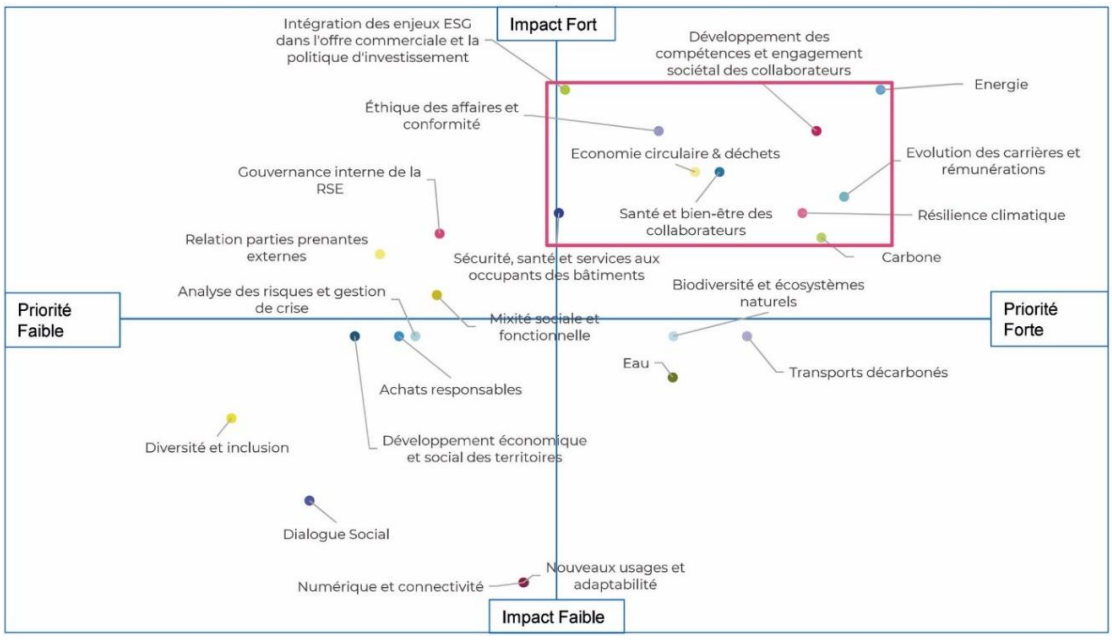
Le Groupe est soucieux de l'impact de ses activités sur ses parties prenantes et de l'impact de ses parties prenantes sur ses activités. Dans ce cadre, il a hiérarchisé des enjeux concrets et défini les domaines sur lesquels se concentrer pour maximiser sa création de valeur. A cette fin, le Groupe a réalisé une analyse de matérialité en 2021.

PAREF a identifié les enjeux majeurs pour ses parties prenantes en s'appuyant sur une recherche documentaire approfondie. Il a ensuite confronté ces résultats aux grandes tendances et calendriers internationaux de son secteur d'activité pour réaliser une analyse d'impact.

La première étape déterminante dans l'identification des enjeux ESG pertinents s'est faite par l'analyse d'un panel d'indices de référence, de labels, de réglementations et d'approches ESG de ses pairs. Il a également mené une large consultation de ses parties prenantes internes afin d'évaluer le niveau de priorité et l'impact de chaque enjeu ESG préalablement identifié. Au cours de cette étape, le Comité exécutif (COMEX) du groupe a été entendu par des consultants externes, et tous les employés ont été sollicités via un questionnaire en ligne.

A l'issue de cet exercice, PAREF a établi sa matrice de matérialité regroupant 23 enjeux ESG significatifs pour le groupe. Cette matrice a permis d'identifier les enjeux les plus déterminants et créateurs de valeur pour PAREF à court, moyen et long terme. Ils sont au nombre de 10 et figurent dans le cartouche rouge en haut à droite de la matrice.

Il s'agit des items suivants : empreinte carbone, énergie, résilience climatique, développement des compétences et motivation des employés, évolution de carrière et performance, santé et bien-être des employés, économie circulaire et lutte contre le gaspillage, éthique et conformité, intégration des critères ESG dans la prise de décision, sécurité, santé et bien-être des locataires, diversité et inclusion.



Stratégie ESG

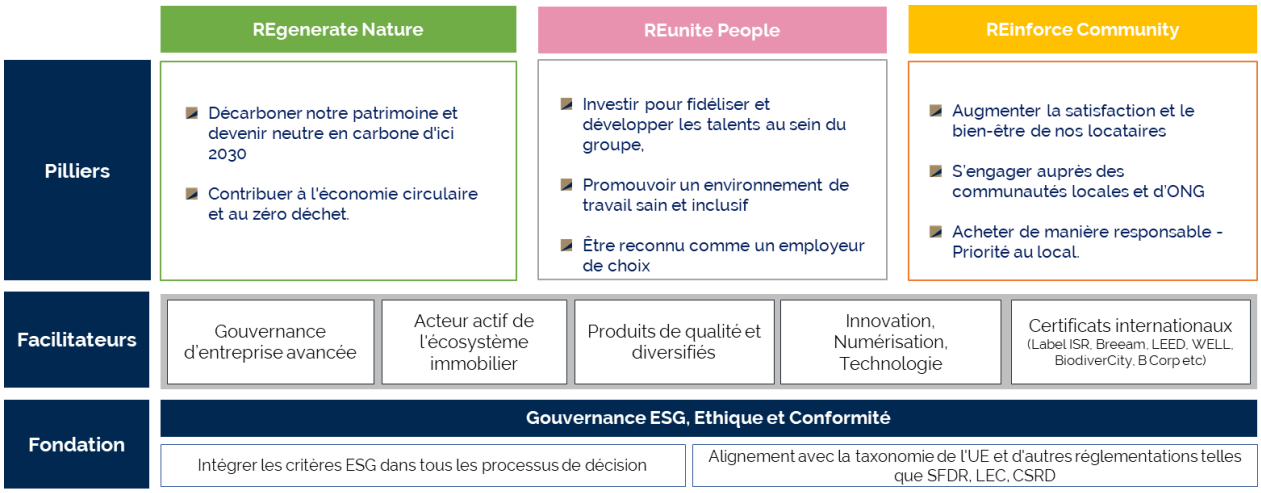
PAREF est convaincu de l'importance et de la nécessité d'une démarche responsable en tant qu'acteur 360° de l'Immobilier. C'est dans cet esprit que la stratégie **« Create MORE »** a été lancée en février 2022. Elle s'inscrit pleinement dans la stratégie du Groupe et vient soutenir la croissance et la création de valeur pour les clients, actionnaires et parties-prenantes. Cette stratégie a permis de définir des objectifs à horizon 2025, ainsi que de mettre en place des plans d'action et outils nécessaires à sa mise en œuvre.

Elle s'appuie sur deux leviers que sont :

- L'évaluation sur les aspects environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) de tous les actifs immobiliers ;
- La définition d'objectifs ESG et la mise en œuvre d'actions pour accompagner la transition environnementale et sociétale.

Create MORE présente la manière dont le Groupe prévoit d'atteindre les objectifs ESG de son plan de développement, ainsi que les principes fondamentaux utilisés pour l'identification des sujets clés pour son activité, ainsi que ses priorités à court terme. Cette stratégie comporte trois piliers :

1. **REgenerate Nature** : Décarboner notre patrimoine et devenir neutre en carbone d'ici 2030 et se conformer à l'Accord de Paris (2°C maximum d'ici 2050).
2. **REunite People :** Être reconnu comme un employeur de choix
3. **REinforce Community** : S'engager auprès des communautés locales et d'ONG et avoir une politique d'investissement responsable



Les enjeux RSE identifiés par PAREF sont étroitement liés aux Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. En 2015, l'Organisation a adopté les 17 ODD définis comme les priorités pour un développement socialement plus équitable, plus inclusif d'un point de vue environnemental et économique à horizon 2030. PAREF avec sa stratégie RSE et ses engagements à horizon 2025 entend contribuer à 12 de ces objectifs.

Une démarche d'investissement responsable au cœur de la stratégie ESG

L'intégration de critères ESG dans l'offre commerciale et la politique d'investissement de PAREF est un enjeu prioritaire à fort impact sur l'activité du Groupe et de l'ensemble de ses parties prenantes (voir matrice de matérialité). Il consiste d'une part, à la maîtrise des risques ESG dans la politique d'investissement et, d'autre part, à la structuration de nouveaux produits et modes opératoires focalisés sur la création de valeur environnementale et sociétale.

Dans cette optique, PAREF a fait évoluer ses processus de gestion des actifs et des fonds et créer des outils permettant une analyse ESG plus fine dès la phase d'acquisition ou d'entrée en portefeuille, y compris pour les actifs gérés pour compte de tiers. Le Groupe se conforme aussi au code Middlenext et respecte ses directives en matière de gouvernance d'entreprise.

De plus, le Groupe souhaite renforcer son offre de fonds d'investissement labellisés ISR ou à impacts ESG positifs. Cet axe de développement est particulièrement stratégique pour PAREF compte tenu des attentes et besoins de ses clients investisseurs, et du cadre réglementaire de finance durable européen et français.

Une grille d'évaluation ESG des actifs immobiliers

Afin de procéder à l'évaluation ESG de son patrimoine immobilier, le Groupe a défini une grille pour l'ensemble de ses actifs.

Elaborée à partir de référentiels de place, d'études d'observation de bonnes pratiques et en étroite collaboration avec les équipes techniques de PAREF, cette grille ESG couvre tous les critères extra-financiers environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Elle tient compte de la typologie de l'actif ou du fonds et de son statut (gestion, acquisition, rénovation, restructuration ou construction).

Cette grille vise à :

- intégrer des critères extra financiers dans le processus d'investissement et de gestion des actifs du groupe;
- établir un état des lieux des performances ESG des actifs en portefeuille
- obtenir un score ESG qui permette d'évaluer les actifs du portefeuille et de les comparer de manière factuelle et objective ;
- mettre en place des plans prévisionnels d'améliorations des actifs pour optimiser leur performance ESG.

Des critères Environnementaux : afin d'identifier les impacts sur les actifs dans un contexte de changement climatique fort et de transition écologique bas carbone. Une attention particulière est portée sur l'efficacité énergétique, les émissions de GES et la biodiversité.

Les critères Sociétaux : afin d'évaluer les moyens de créer de la valeur tout en veillant à la santé, au bien-être et au confort des occupants ainsi qu'à l'accessibilité des actifs gérés.

Les critères de Gouvernance : afin d'associer ses parties prenantes à la démarche d'investissement responsable du Groupe en vue de développer la labellisation des actifs.

Détermination du profil ESG de chaque actif et suivi de sa performance

La grille d'évaluation ESG permet de définir une note ESG pour chaque actif immobilier évalué. Le profil ESG d'un actif est composé d'une note globale sur 100 et d'une note sur 100 pour chaque pilier E, S et G.

Une pondération est appliquée en fonction de la stratégie ISR du Fonds, ou de la typologie de bâtiment. Par mesure de simplification, la notation prend en compte la typologie prédominante sur la surface totale de l'actif.

Exigences d'évaluation ESG	E	S	G
Part du domaine concerné dans la note ESG globale de l'actif	entre 30 et 60%	entre 20 et 50%	entre 20 et 30%
Part de chaque critère obligatoire dans le domaine concerné	entre 10 et 30%	entre 10 et 30%	entre 10 et 30%

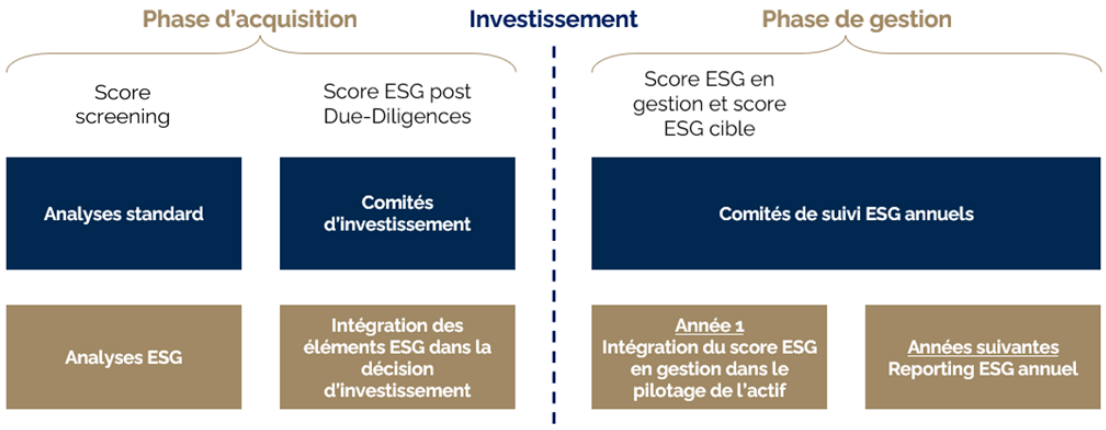
Acquisition / Entrée en portefeuille d'un actif :*

Le profil ESG de chaque actif est déterminé lors des phases de due diligence. Une première évaluation permet ainsi d'attribuer une note ESG provisoire . Le Comité ESG analyse ensuite les enjeux ESG et rend un avis au Comité d'investissement et au Conseil d'administration à qui revient la décision d'investissement. Cette note est ensuite ajustée lors de la due diligence au travers d'une grille ESG plus complète qui permet d'obtenir un score ESG dit « initial ». Sous réserve de clôture de la phase d'investissement, un score « cible » intégrant un plan de travaux et d'améliorations des performances ESG sont également définis. Le score « initial » de chaque actif immobilier entré en portefeuille est à disposition des investisseurs dans les rapports annuels.

Actifs sous gestion :*

Une fois l'actif en portefeuille, il est évalué selon les critères ESG de l'ensemble du périmètre de la grille d'évaluation. L'évaluation ESG est partagée aux investisseurs dans le cadre des reporting ESG annuels des fonds. Afin de suivre le score ESG des actifs dans le temps, un profil ESG dit « courant » , obtenu à partir de la grille ESG actualisée de manière régulière est défini. C'est un score qui fluctue en tenant compte des révisions de la grille et des variations des performances ESG de l'actif. Les évaluations ESG des actifs en portefeuille sont réalisées de manière rétroactive puis à chaque nouvelle acquisition. Les évaluations ESG sont revues chaque année.

Par ailleurs, dans le cas éventuel d'une rénovation de l'actif, les critères d'évaluation ESG sont revus et intégrés à la grille de notation. Ainsi, les impacts environnementaux ou sociaux lié à un éventuel chantier sur un actif sont pris en compte.



** Ces processus sont les processus d'acquisition et de gestion des fonds ayant une stratégie ISR chez PAREF Gestion*

Gouvernance ESG

Afin de répondre aux exigences ESG, PAREF a mis en place une gouvernance solide et structurée ainsi que des équipes lui permettant de mettre en place cette démarche et d'atteindre ainsi les objectifs ambitieux que la Société s'est fixés.

La stratégie ESG est portée par la direction générale. Accompagné d'une responsable ESG recrutée en 2021, le Président Directeur Général reste responsable de la mise en œuvre des actions ESG au sein du Groupe. Cette organisation vise à améliorer la performance extra-financière de PAREF.

Un groupe de travail ESG est chargé du suivi et de la mise en œuvre de la stratégie ESG ainsi que toutes les nouvelles initiatives qui en découlent. Ce comité rend régulièrement compte au Comité de Direction de l'entreprise de l'avancement des sujets en cours. PAREF a aussi mis en place des groupes de travail ESG thématiques, qui se réunissent périodiquement afin d'évaluer les initiatives ESG, de s'assurer de leur pertinence dans une optique d'amélioration continue.

PAREF a mis en place un comité ESG au sein de son conseil d'administration en 2022. Ce comité est présidé par un administrateur indépendant nommé par le Conseil d'administration. Son objectif est d'examiner les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) les plus pertinents pour les activités de la société. Il s'appuie sur les travaux du comité ESG du Groupe et sur les intervenants extérieurs spécialisés qu'il juge utile d'inviter à ses réunions.

Gestion des risques extra-financiers

En tant que société d'investissement immobilier cotée, PAREF respecte les réglementations de finance durable françaises et européennes, telles que les dispositions du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR », de la taxonomie de l'Union Européenne ainsi que la loi Energie Climat.. La politique d'intégration du Risque en matière de Durabilité a été créée dans le cadre de la prise en compte de critères extra-financiers dans la sélection et la gestion des actifs de certains portefeuilles gérés et des stratégies de gestion sous mandat.
La politique d'intégration du Risque de Durabilité est accessible sur notre site web

Engagement de transparence

PAREF souhaite que ses investisseurs institutionnels et particuliers puissent appréhender au mieux les politiques et pratiques ESG mises en œuvre au sein de ses fonds. Aussi, le Groupe s'engage à communiquer un reporting ESG annuel qui synthétise les objectifs et résultats ESG obtenus par la société de gestion et ses fonds.

La stratégie ESG de PAREF et la politique d'investissement responsable qui en découle s'inscrivent dans un processus d'amélioration continue afin de s'adapter aux évolutions réglementaires et aux perspectives de de développement du Groupe.

Engagements vis-à-vis des parties prenantes

PAREF vise à s'inscrire dans le cadre français et international des meilleures pratiques de reporting ESG. Ainsi, il participe activement à des groupes de travail, d'analyse et de partage de bonnes pratiques de son secteur .

En 2022, PAREF est devenu signataire des Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU (UN PRI). Ces Principes *(listés ci-dessous)* 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.

PAREF s'engage à :

- Intégrer les questions ESG dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement.
- Prendre en compte les questions ESG dans ses politiques et pratiques d'actionnariat.
- S'assurer que ses parties prenantes publient un reporting ESG de ses activités. .
- Promouvoir l'application des PRI auprès des gestionnaires d'actifs.
- Travailler en partenariat avec les acteurs du secteur financier engagés à respecter les PRI pour améliorer son efficience.
- Publier un reporting de ses activités et des progrès accomplis dans la mise en œuvre des PRI.

Ainsi, le Groupe 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 ISR ASPIM, la commission Développement Durable FEI et l'OID et est également membre de l'INREV.

PAREF souhaite poursuivre son engagement et intégrer des labels de portée internationale, tels que GRESB, TCFD, EPRA sBPR, Label ISR, en certifiant des actifs sous gestion et en labelisant des produits financiers. Par exemple, la récente labellisation du fonds Interpierre France s'inscrit parfaitement dans les six Principes définis par l'UN PRI.

En tant que société d'investissement immobilier cotée, PAREF respecte les réglementations de finance durable françaises et européennes, telles que les dispositions du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR », de la taxonomie de l'Union Européenne ainsi que la loi Energie Climat.

PAREF développe actuellement une stratégie d'alignement sur l'Accord de Paris à travers une feuille de route de décarbonisation basée sur les méthodes de calcul de l'initiative SBT (Science Based Target) et mène aussi un programme d'audits énergétiques sur son parc immobilier dans le cadre du dispositif français Eco Energy Tertiaire.[1]

[1] *Dans le cadre de la loi Elan en France, suite au Grenelle II, le décret tertiaire impose aux propriétaires et occupants de bâtiments de plus de 1 000 m² utilisés pour des activités tertiaires de réduire leur consommation d'énergie par rapport à 2010 d'au moins : 40 % en 2030 ; 50 % en 2040 ; et 60 % en 2050.*

Relation et engagement envers les investisseurs et les clients

PAREF s'engage principalement à faciliter et simplifier le dialogue et l'échange d'informations avec ses investisseurs et clients car ils sont des parties prenantes importantes de la démarche responsable mise en place.

Dans ce cadre, le Groupe s'engage à l'évaluation systématique des critères ESG dans la gestion des actifs immobiliers dans une logique de respect de la réglementation, d'anticipation des risques et d'amélioration de l'impact positif. Cet engagement est associé à une transparence accrue par la publication d'un rapport ESG annuel sur les activités des fonds concernés. Ces informations sont publiées sur le site internet de PAREF Gestion et sur le site internet de PAREF.

Par ailleurs, les investisseurs font l'objet d'une communication annuelle sur l'activité ESG de PAREF, l'évolution des actifs ainsi que les nouvelles initiatives, lors des réunions annuelles.

Relations et engagement avec les fournisseurs et les prestataires de services

Dans la phase de sélection des prestataires en fonction des besoins de chaque actif ou projet, les Asset et Property Managers de PAREF interrogent les intéressés sur les démarches ESG et ce critère est directement intégré dans leur processus de sélection.

Les Asset et Property Managers signent systématiquement avec leurs prestataires une " Charte Fournisseurs " intégrant des éléments relatifs à l'environnement, au traitement des déchets, à la santé et la sécurité, et à la lutte contre le travail illégal.

Par ailleurs, PAREF informe les prestataires sur sa politique et sa démarche ESG lors d'échanges réguliers avec eux.

Relation et engagement envers les locataires

Pour PAREF, il est essentiel d'associer les locataires et utilisateurs des immeubles à sa démarche d'investissement responsable, car ils ont un impact direct sur la performance environnementale des actifs.

L'engagement auprès des locataires repose donc sur la sensibilisation à la démarche ESG de PAREF. A cet effet, des actions sont menées leur permettant de réduire leur empreinte sur l'environnement en adaptant leurs usages et consommations. Il s'agit notamment de l'ajout d'annexes environnementales au sein des baux concernés, dits " baux verts ", ou encore de la mise en place de réunions et visites organisées annuellement entre le propriétaire et le locataire sur les questions environnementales. Dans certains cas, et en accord avec le locataire, PAREF peut également proposer une démarche responsable plus proactive dans la location et la gestion de l'immeuble.

Enfin, pour compléter sa démarche engagée, PAREF prévoit d'interroger régulièrement ses locataires pour évaluer leur niveau de satisfaction et envisager les améliorations à déployer sur son patrimoine sous gestion.

Perspectives ESG

Net Zéro carbone et résilience climatique

Conformément à l'Accord de Paris, l'augmentation de la température mondiale doit être limitée à 1,5 °C en 2050 pour éviter les dommages environnementaux, sociaux et économiques. Dans ce contexte, la transition vers une économie net zéro carbone est essentielle. Le secteur des bâtiments et de la construction représentait 39 % des émissions de dioxyde de carbone (CO_2) en 2021, liées à l'énergie et aux procédés. Il est donc important de réduire cet impact et d'aller vers un secteur des bâtiments et de la construction à zéro émission, efficace et résilient.

Dans la lutte contre l'urgence climatique, PAREF se concentre sur la réduction des émissions de carbone, et travaille afin de s'aligner sur l'Accord de Paris et décarboner ses opérations et son propre portefeuille. Lors de l'année 2022, PAREF a pour objectif de mieux mesurer ses émissions de GES, cela via des méthodes de calcul reconnues à l'international (SBT, CRREM). Enfin, PAREF va se doter d'un plan de réduction des émissions de GES sur l'ensemble de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

Nouvelles réglementations

PAREF met une attention particulière au fait d'être parfaitement aligné avec les nouvelles réglementations françaises et européennes relatives au développement durable associées à ses activités de gestion immobilière (Taxonomie européenne, SFDR, LEC, RE2020) et modifiera ses politiques, outils et reportings annuels en fonction des attentes de celles-ci.

Adopté le 8 novembre 2019, la loi énergie-climat permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française. Comportant 69 articles, le texte inscrit l'objectif de neutralité carbone en 2050 pour répondre à l'urgence climatique et à l'Accord de Paris.

PAREF est concerné par l'article 29 de la LEC, et souhaite s'inscrire proactivement dans les ambitions de LEC est un véritable défi qui va permettre de développer un plan d'action sur les aspects carbone et biodiversité d'ici fin 2022. Les informations sont publiées au sein de le chapitre RSE du document d'enregistrement universel de PAREF.

Labellisation et certification

Lancé en juillet 2020 par les Pouvoirs publics, le label ISR immobilier permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement immobilier qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères ESG dans leurs processus d'investissement et de gestion.

Le label ISR immobilier vise notamment à soutenir l'approche d'investissement responsable au travers de laquelle les sociétés de gestion s'engagent en particulier à réhabiliter d'anciens biens immobiliers pour améliorer leurs performances énergétiques.

PAREF entend labelliser ISR quatre de ses fonds immobiliers d'ici le début de l'année 2023, et envisage de classifier ses fonds Article 8 au regard du Règlement Disclosure européen.

PAREF souhaite également continuer sa dynamique de certification de bâtiments (BREEAM, HQE, WiredScore) en exploitation et souhaite certifier plusieurs des actifs de son portefeuille détenus en propre en 2022.

PAREF

PARIS REALITY FUND
SA à conseil d'administration au capital de 37.754.875 €
■ RCS Paris : 412 793 0023
■ Siège social : 153, bd Haussmann - 75008 Paris ■ Tel : 01 40 29 86 86
■ www.paref.com ■ info@paref.com