

POLITIQUE D'INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE / ESG

Version du 10/03/2021 mise à jour le 31/12/2021

SOMMAIRE

I. CONTEXTE & OBJECTIFS DE CETTE POLITIQUE.....	1
II. DEFINITIONS	2
III. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX RISQUES ESG OU DE DURABILITE	4
3.1. Activités concernées	4
3.2. Principaux risques environnementaux (changement climatique)	4
3.3. Principaux risques sociaux et de gouvernance	5
IV. POSITION DE PAREF GESTION SUR LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES NEGATIVES EN MATIERE DE DURABILITE (PAI)	6
V. INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE DANS LA POLITIQUE DE REMUNERATION	7

I. CONTEXTE & OBJECTIFS DE CETTE POLITIQUE

Conformément au Règlement (EU) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« Disclosure » ou « SFDR ») et à l'article L. 533-22-1 du code monétaire et financier (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), PAREF Gestion publie sur son site internet les informations concernant sa politique relative à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement, en incluant les risques associés au changement climatique ainsi que les risques liés à la biodiversité.

Les risques en matière de durabilité sont définis par le Règlement SFDR comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

Cette politique relative aux risques en matière de durabilité et des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») a été rédigée dans le cadre de la prise en compte des critères extra-

financiers dans la sélection et gestion des actifs des portefeuilles gérés et stratégies de gestion sous mandat proposées par PAREF Gestion. Elle précise également le positionnement de PAREF Gestion par rapport à la prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité ou « PAI » pour *Principal Adverse Impacts* sur les facteurs de durabilité à la date de mise à jour de la présente politique.

L'objectif de cette politique est donc de décrire de quelle manière les risques en matière de durabilité - qu'ils soient importants ou susceptibles de l'être - sont intégrés dans les processus de prise de décision d'investissement de PAREF Gestion ce qui peut inclure les aspects de gestion ou organisationnels, ou de gestion des risques et/ou de gouvernance de ces mêmes processus.

La politique repose sur le principe de double matérialité :

- **Risque en matière de durabilité** : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit (Comment est intégré, dans la politique de gestion des risques, l'impact que pourraient avoir des événements extérieurs sur le rendement du produit financier) ;
- **Incidences négatives en matière de durabilité** : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes (Comment l'entité s'assure que les investissements réalisés ne causent pas de préjudice important aux objectifs environnementaux et sociaux).

II. DEFINITIONS

- **Risque de durabilité**

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine **environnemental, social** ou de **la gouvernance** qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans leur politique relative aux risques en matière de durabilité, rendue publique en application de l'article 3 du règlement du Parlement européen et du Conseil sur la publication d'informations relatives aux investissements durables et aux risques en matière de durabilité et modifiant la directive (UE) 2016/2341, les sociétés de gestion de portefeuille françaises incluent une information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité.

- **Risques environnementaux (changement climatique)**

Risques physiques, qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques, comme :

- ✓ La perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
- ✓ L'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés; Le changement climatique ou la perte de biodiversité sont intégrés à ce risque.

Risques de transition, qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement Taxinomie/Taxonomie¹, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.

Ces risques sont liés par exemple à :

- ✓ une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effet de serre (GES) ;
- ✓ des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES.

Risques de responsabilité induits (risques juridiques et de réputation) liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des véhicules d'investissement de la part des locataires/parties ayant intérêt à agir qui subissent des dommages dus au changement climatique en lien avec les activités du véhicule.

- **Risque social**

Le risque social concerne l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : employés, clients, fournisseurs, société civile. Il inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, la lutte contre les discriminations, leur bien-être, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client...

- **Risque de gouvernance**

Le risque de gouvernance englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du directeur général ou sa légitimité, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, le respect des actionnaires minoritaires, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de RSE.

- **Incidences négatives en matière de durabilité ou « PAI » pour *Principal Adverse Impacts***

Principales incidences négatives en matière de durabilité/ PAI: incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

¹ « Règlement (UE) 2020/852 du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088 » visant une atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

III. IDENTIFICATION DES PRINCIPAUX RISQUES ESG OU DE DURABILITE

3.1. Activités concernées

PAREF Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l’Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP-08000011 en date du 19/02/2008 et au titre de la Directive 2011-61-UE (Directive AIMF) en date du 16/07/2014.

Dans ce cadre, PAREF Gestion fournit les services suivants soumis à des risques en matière de durabilité :

- la gestion de Fonds d’Investissement Alternatifs (FIA) ;
- la gestion de portefeuille pour le compte de tiers (mandats).

PAREF Gestion gère des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), des OPCV/OPPCI et des mandats essentiellement investis en actifs immobiliers. Elle applique la présente politique de manière indifférenciée sur les véhicules qu’elle gère.

Les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») et de durabilité peuvent avoir des effets significatifs sur la valeur des actifs immobiliers pouvant se répercuter sur la valeur des parts/actions des véhicules d’investissement.

Les véhicules gérés par PAREF Gestion sont aujourd’hui exposés aux risques ESG ou de durabilité dans les activités suivantes :

Classes d’actifs concernés	Secteurs	Zones géographiques
Immobilier de bureaux	Immobilier	France et Union Européenne
Immobilier de commerce	Immobilier	France et Union Européenne
Immobilier résidentiel	Immobilier	France
Immobilier d’activité	Immobilier	France et Union Européenne
Immobilier de services	Immobilier	France et Union Européenne

Ces risques sont potentiels à moyen et long terme. PAREF Gestion revoit son analyse d’exposition des véhicules d’investissement tous les ans.

3.2. Principaux risques environnementaux (changement climatique)

Risques	Sous-risques	Probabilité	Horizon	Impact
Risques physiques	Risques en matière de pollution	Faible, vérifiée en due diligence à l’acquisition et lors de la recherche de nouveaux locataires (en fonction de leur activité)	Long terme	Fort
	Risques de dégradation des consommations d’énergie par équipements obsolètes	Moyenne, équipements vérifiés en due diligence et régulièrement	Moyen terme	Moyen

Risques physiques	Risques liés à la dégradation de la qualité de l'eau	Moyenne, équipements vérifiés en due diligence et régulièrement	Moyen terme	Moyen
	Risques en matière d'amiante et de plomb	Faible, vérifiée en due diligence à l'acquisition	Long terme	Faible
	Risques d'inondation	Moyenne, selon la localisation de l'actif	Moyen terme	Faible
	Risques de montée des eaux	Moyenne, selon la localisation de l'actif	Moyen terme	Faible
	Risques de vagues de chaleur	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques lié à la sécurité incendie	Faible	Moyen terme	Moyen
	Risques d'accélération de la perte de biodiversité	Moyenne	Long terme	Moyen
Risques de transition	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie	Importante compte tenu de l'évolution de la réglementation et de la technologie	Court/Moyen terme	Fort
	Risques de transition liés aux réglementations en matière de changement climatique	Importante compte tenu de l'évolution de la réglementation et de la technologie	Moyen terme	Fort
Risques de responsabilité réputationnels	Risques liés à des activités présentant un risque de contentieux	Importante	Moyen terme	Moyen
	Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs	Moyenne	Long terme	Moyen
	Risque réputationnel lié à la sécurité	Importante pendant les phases de construction ou de travaux sur l'actif	Moyen terme	Moyen
	Risque en matière d'identification de la partie responsable	Importante car beaucoup d'actions interdépendantes : entre le constructeur, le bailleur et le locataire	Moyen terme	Moyen (important)

3.3. Principaux risques sociaux et de gouvernance

Risques	Sous-risques	Probabilité	Horizon	Impact
Risques Sociaux (portés pour certains uniquement au niveau de PAREF Gestion dans la	Risques liés au manque de diversité et d'égalité des chances pour tous	Faible	Moyen terme	Moyen
	Risques liés au manque de participation des salariés dans les processus de décisions	Faible	Moyen terme	Moyen

mesure où les véhicules d'investissement n'ont pas de salariés)	Risqués liés au manque de formation continue et de développement professionnel	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques liés à un environnement non multigénérationnel	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques liés à un manque d'équilibre vie professionnelle-vie privée	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques liés aux pandémies et au travail à distance	Faible	Court terme	Moyen
	Risques liés à l'accessibilité des bâtiments aux PMR	Faible	Moyen terme	Faible
	Risques liés à la sécurité des occupants	Moyenne	Moyen terme	Moyen
Risques de gouvernance	Risques liés à la structure de gouvernance	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques liés à la rémunération des dirigeants	Faible	Moyen terme	Faible
	Risques liés aux conventions réglementées	Moyenne	Moyen terme	Moyen
	Risques en matière de corruption	Faible	Moyen terme	Moyen

IV. POSITION DE PAREF GESTION SUR LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES NEGATIVES EN MATIERE DE DURABILITE (PAI)

PAREF Gestion, société de gestion de portefeuille de moins de 500 salariés, n'a pas l'obligation de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité.

A ce jour, PAREF Gestion ne tient pas formellement compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (c'est-à-dire l'impact de ses décisions sur les questions environnementales, sociales et de personnel, de respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption) puisque ces derniers ne sont pas quantifiés ou quantifiable à date.

Toutefois, il est important de noter que PAREF Gestion prend en compte les divers risques listés à la section III tant dans ses décisions d'investissement que dans sa gestion courante afin de limiter l'impact négatif sur les actifs en portefeuille. Dans ce cadre, PAREF Gestion agit à plusieurs égards en ce sens :

- Lors des acquisitions, les décisions d'investissements sont finalisées après une due diligence environnementale et technique des actifs permettant d'identifier les risques, y compris de durabilité sur les aspects environnementaux et si tous les actifs acquis ne peuvent être exempts de risques, ceux-ci sont identifiés et font l'objet d'un suivi après l'acquisition (identification de CAPEX, remplacement d'équipement ou suivi particulier d'un risque potentiel comme les inondations) ;

- En termes de gestion des actifs, une fois dans le portefeuille, une revue régulière des plans pluriannuels de travaux et des objectifs sur chacun des actifs est faite pour une mise en œuvre des mesures identifiées comme nécessaires et bénéfiques ;
- Concernant les aspects sociaux, la SGP bénéficie d'une politique claire de non-discrimination et cette politique est également appliquée aux candidats locataires particuliers sur les actifs résidentiels ;
- Le RCCI veille à la lutte anti-blanchiment et anti-corruption dans l'ensemble des décisions prises (acquisitions, cessions, locations, choix des prestataires, etc.) ;
- Enfin, une politique détaillée de prévention et de gestion des conflits d'intérêts est également en place.

Actuellement PAREF SA, maison-mère de PAREF Gestion, mène une réflexion sur la formalisation de la démarche ESG dans les stratégies d'investissement et sur la pertinence de la mise en place d'outils de mesure des risques de durabilité et des incidences négatives à l'échelle du groupe et de chaque filiale.

A la date du présent document, PAREF Gestion continue d'examiner et de considérer ses obligations en ce qui concerne la prise en compte des principaux impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité tels que définis à l'article 4 du Règlement SFDR. Elle adaptera sa présente politique à la lecture des futures normes techniques réglementaires de niveau 2 (dites "RTS") relatives au Règlement SFDR. Dans le cas où PAREF Gestion déciderait de modifier cette position, la présente information serait alors mise à jour en conséquence.

Cette position s'applique à l'ensemble des activités de la société de gestion.

V. INTEGRATION DES RISQUES DE DURABILITE DANS LA POLITIQUE DE REMUNERATION

La politique de rémunération de l'ensemble des collaborateurs de PAREF Gestion intègre, avec des critères de performance, des critères liés aux sujets RSE. L'intensité de la prise en compte de ces critères dépend du profil des collaborateurs et se base sur les risques identifiés en matière de durabilité. Cette prise en compte est alignée sur le pilotage stratégique des risques du Groupe pour une gestion saine, prudente et efficace.