

Politique de gestion des risques ESG

SCPI LF Grand Paris Patrimoine

OCTOBRE 2020



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Politique de gestion des risque ESG

1. Le respect des règles de gestion ISR fait l'objet d'un contrôle interne, et celles-ci sont clairement décrites aux investisseurs.

La politique de gestion des risques ESG a été créée dans le cadre de la prise en compte des critères extra-financiers dans la politique de sélection et de gestion des actifs de la SCPI La Française Grand Paris Patrimoine.

Etant entendu que la SCPI poursuit une approche en amélioration de note - plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, la philosophie d'investissement de la SCPI est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable - la présente politique vise à :

- A.** Décrire et encadrer le processus de prise en compte des critères ESG en veillant à vérifier qu'il permette d'atteindre les objectifs de la SCPI
- B.** S'assurer qu'il existe bien une procédure interne mise en place par l'équipe ISR visant à encadrer le dispositif d'évaluation ESG des actifs immobiliers concernés
- C.** Décrire la politique de contrôle mise en place par le Contrôle Interne

A. PROCEDURE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA POLITIQUE DE SELECTION ET DE GESTION DES ACTIFS

Le fonds doit respecter une série de critères répartie en six thématiques, détaillée ci-dessous :

1. Définir les objectifs recherchés

Au travers de la documentation réglementaire, comme la Note d'information, le prospectus, le règlement, le DIC ou le DICI, ou les statuts, le fonds présente ses objectifs généraux en terme financiers et spécifiques ESG.

2. Mettre en place une méthodologie d'analyse

Une méthodologie d'analyse d'évaluation ESG, des scores et de sélection des actifs est décrite dans une note claire et documentée, pour la phase d'acquisition des immeubles ainsi que pour toute leur période de détention.

Celle-ci est mise à la disposition des investisseurs.

Celle-ci est complétée par une présentation des outils et/ou grille nécessaires à cette analyse.

Les évaluations des actifs pour l'année « n » sont validées chaque année par le comité ISR (sur proposition de l'Asset Manager et du directeur ISR de la SGP).

3. Construire et gérer le portefeuille

Les résultats des analyses menées selon la méthodologie décrite ci-dessus sont prises en compte dans les décisions d'investissement et dans la politique de gestion du fonds.

Des communications des analyses des critères extra-financiers sont réalisées au sein des équipes de gérants ou de commerciaux.

Un inventaire complet de son portefeuille d'actifs avec les scores ESG est disponible annuellement avec pour chaque actif :

- ◆ L'évaluation ESG
- ◆ Origine de cette évaluation (interne ou externe)
- ◆ Évaluation minimale requise pour l'inclusion dans le fonds et sa justification
- ◆ Explication sur les pondérations E, S et G retenues pour l'évaluation ESG
- ◆ Pour les actifs en deçà de l'évaluation ESG minimale, l'évaluation ESG initiale, plan d'amélioration si nécessaire et sa durée, et évaluation ESG cible

4. Engager les parties prenantes clés

Les différentes parties prenantes clés, à savoir les locataires, les associés, les collaborateurs, les property managers, les fournisseurs et prestataires de travaux sont sensibilisés et engagés dans la démarche de gestion ISR des actifs du fonds

5. Informer les investisseurs

Une communication formalisée avec les distributeurs et investisseurs est mise en place, permettant de veiller à leur bonne compréhension de la stratégie et des objectifs du fonds.

6. Evaluer les impacts positifs de la démarche

La performance ESG sur les actifs en portefeuille fait l'objet d'un suivi et celui-ci est communiquée aux investisseurs via des reportings ou réunion ad hoc.

B. Procédure d'évaluation et d'amélioration ISR des actifs immobiliers du fonds labellisé

L'équipe ISR de LF REM a mis en place une procédure d'évaluation et d'amélioration des actifs du fonds LF Grand Paris Patrimoine afin de satisfaire son approche en amélioration de note.

Ce processus a été synthétisé au sein d'un logigramme (cf Annexe 1).

La procédure est la suivante :

1. Note provisoire du fonds

Dans un premier temps, avant l'acquisition de l'actif, le département Investissement de LF REM attribue une note provisoire à l'actif, en se fondant sur les données accessibles souvent parcellaires.

2. Note initiale (due diligence) – année 0

Si le comité d'investissement décide de poursuivre le processus d'acquisition, La Française REM entre en période de Due Diligence. Lors de cette période, le département technique commande un audit environnemental, en parallèle de l'audit technique traditionnel. Les auditeurs évaluent l'immeuble et emplissent la matrice d'évaluation ISR dans Yaris. Cette matrice d'évaluation est proposée chaque année par la direction ISR de La Française REM et validée par le Comité ISR. Elle est constituée de questions issues d'une bibliothèque couvrant les thématiques Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Cette matrice varie en fonction de la typologie (bureaux, commerces, résidences gérées...) et de la qualité (neuf ou existant) des actifs. La réalisation de cette matrice est assez libre, même si une pondération par pilier est imposée. Voici le détail par pilier de ce questionnaire à l'année 0 :

	Pilier Environnemental	Pilier Social	Pilier Gouvernance
Encadrement des pondérations	30 – 60 %	20 – 50 %	20 – 30 %
Nombre de thèmes	7	5	2

La note attribuée à chaque question dépend de plusieurs éléments :

- ◆ La pertinence de la contribution du critère à la poursuite des objectifs du fonds (de 1 à 3)
- ◆ Le coefficient qui module la pertinence de la question en fonction de la typologie et de la qualité de l'actif
- ◆ Les points varient en fonction de l'importance accordée au critère

Chaque question est notée de la façon suivante : note = pertinence x coefficient x points. C'est l'équipe ISR LF REM qui décide de ces éléments.

L'évaluation ESG minimale requise pour l'inclusion dans le portefeuille doit s'entendre pour le fonds La Française Grand Paris Patrimoine, un fonds immobilier qui poursuit une stratégie en amélioration de note, comme la note seuil qui détermine l'affectation des actifs à la poche BIC ou BIP pour la durée de vie du label.

Cas spécifique des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement et Vente achevée

L'audit environnemental est commandé par le département technique au BET environnemental un an après l'installation des premiers locataires afin d'avoir des données de consommations réelles.

3. Année 1 & 2

Les plans d'amélioration des actifs de la poche BIP doivent être mis en œuvre par les Asset Managers des actifs de La Française REM.

Les actifs sont évalués en année 1&2 par les Asset Manager de La Française REM, qui mettent à jour les scores de chaque actif, en tenant compte notamment de l'avancée des plans d'amélioration. La nouvelle note ainsi obtenue est validée annuellement par le comité ISR.

Les matrices d'évaluation peuvent être mises à jour pour prendre en compte les évolutions des pratiques du marché immobilier. Tout changement fera l'objet d'une justification dans le rapport ESG.

Le processus est le même pour l'année 2.

4. Année 3

Le processus d'évaluation est légèrement différent la troisième année. Il est semblable aux deux premières années, à la seule exception que c'est un auditeur environnemental externe différent de celui de l'année 0 qui réalise l'audit final de chaque actif. Le labélisateur se prononce ensuite sur la reconduction ou non du label ISR.

C - CONTROLES

1. Contrôles de premier niveau

Les principaux contrôles de niveau 1 sont détaillés dans la méthodologie d'analyse et de notation mise en œuvre, principalement :

- ◆ Le département ISR borde en fonction de benchmarks externes, internes ou de ratios les scores des questions ouvertes, si le score sort de la fourchette la réponse apparaît en orange dans Yaris.
- ◆ Pour l'évaluation des actifs en année « n », celle-ci est réalisée par un auditeur externe pour le score initial puis par l'asset manager responsable de l'actif pour les années intermédiaires de détention et enfin pour le score de l'année finale par un auditeur externe autre que celui qui avait réalisé le score initial.
- ◆ Pour les évaluations autres que l'année initiale, tout changement de score doit être justifié dans la case commentaire, avec si possible un lien sur l'outil de Gestion Electronique des Documents interne (Gédéon).
- ◆ Le département ISR créé et alimente un fichier qui recense toutes les sources externes d'informations utilisées dans la création du questionnaire (OID, benchmark etc)
- ◆ Le département ISR LF REM doit s'assurer que le plan d'amélioration permet à la poche Best In Progress d'augmenter son score d'au moins +20% avant son déploiement

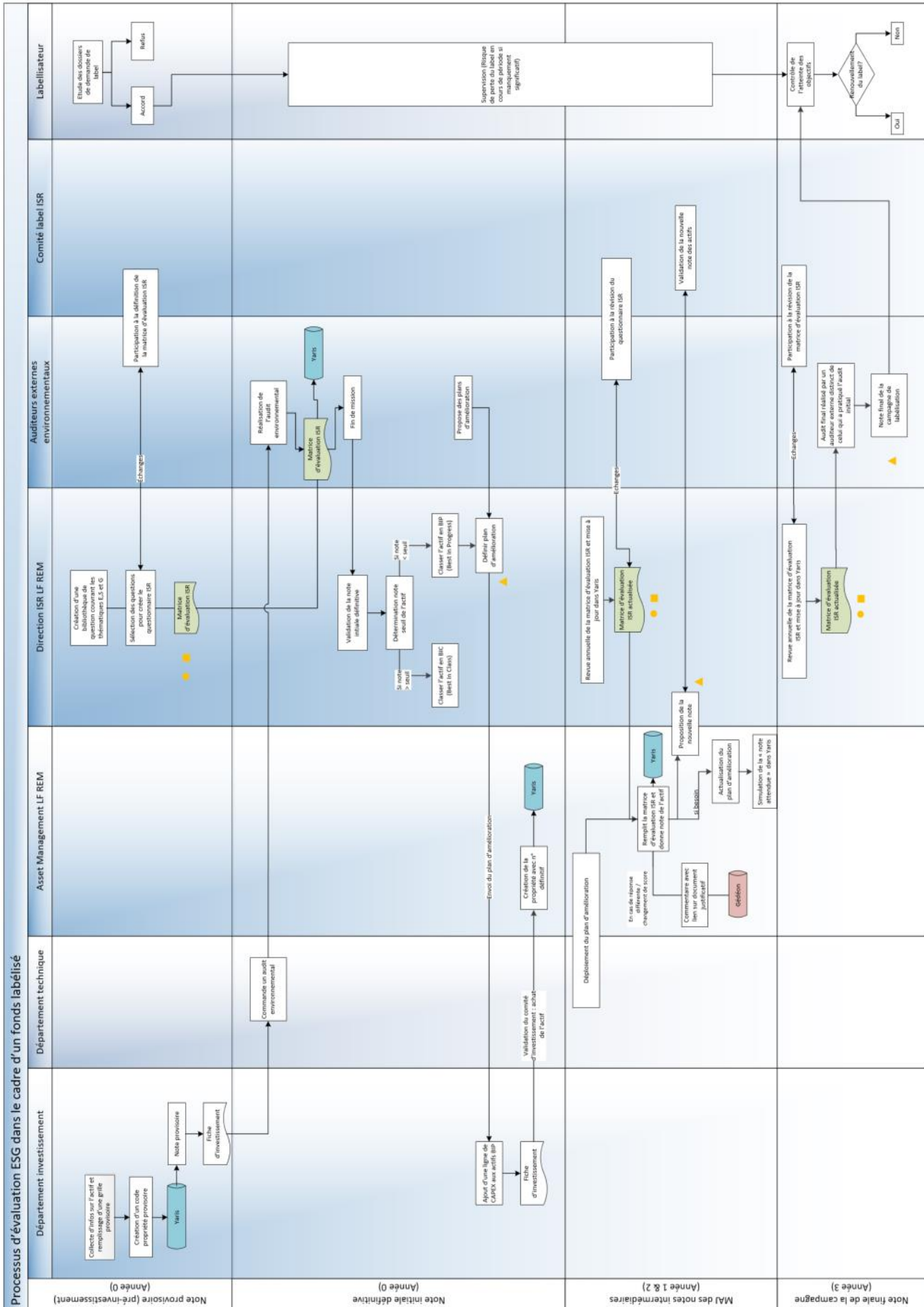
2. Contrôles de second niveau

Le Contrôle Interne s'assure dans le cadre du plan de contrôle annuel que :

- ◆ La procédure d'évaluation ESG des actifs immobiliers est bien respectée,
- ◆ Les différents contrôles de premiers niveaux sont bien réalisés.

Le contrôle interne participe au Comité ISR avec la direction de LFREM et le Directeur ISR.

2. Logigramme du processus ISR dans le cadre du label ISR



Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non-professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.



128, bd Raspail 75006 Paris – France - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00

480 871 490 RCS PARIS

www.la-francaise.com

