

**Rapport Article 29
Imocom Partners
–
Fonds ImocomPark**

31/12/2022



I. Démarche générale de l'entité

Répartition par classe d'actifs

ImocomPartners gère 621 600 178€, investit dans une unique classe d'actif : des actifs immobiliers (100% des encours totaux d'ImocomPark)

Information relative à la démarche

Fondée en 2011, ImocomPartners est reconnue pour son savoir-faire unique de valorisation de portefeuilles qui repose sur la sélection rigoureuse de parcs commerciaux en France.

En tant que spécialiste de l'investissement en parcs commerciaux, ImocomPartners démontre son attachement aux notions de proximité et d'ancrage territorial et local que la société de gestion considère comme vecteurs d'impact social et économique. ImocomPartners gère de manière directe les retail parks, grâce à une fonction de property management opérationnellement dédiée au patrimoine de la société.

En 2019, ImocomPartners débute la formalisation de ses engagements extra-financiers par la publication d'une charte ESG. Celle-ci porte une attention particulière aux principales parties prenantes de la société de gestion, et définit un cadre d'exclusions normatives et sectorielles pour son fonds d'investissement (Les jeux de hasard, les casinos, ainsi que la production, le stockage ou la vente d'armes à feu). C'est également à partir de l'année 2019 qu'une évaluation ESG annuelle du parc immobilier sous gestion est initiée. Ainsi, annuellement, l'ensemble des actifs font l'objet d'une évaluation ESG. Cette évaluation sert notamment à la publication d'un rapport ESG ainsi qu'à la mise en place de plans d'améliorations. En parallèle de l'implémentation de la démarche ESG, ImocomPartners a pour ambition de poursuivre le déploiement de sa stratégie ESG via l'obtention prochaine du label ISR.

Les informations sur la démarche d'Investisseur Responsable sont disponibles sur le site internet d'ImocomPartners à l'adresse suivante :

<http://www.imocompartners.com/>

A ce jour ImocomPartners ne prend pas en compte les Principales Incidences Négatives¹ en matière de durabilité (PAI), mais s'emploie à améliorer continuellement sa collecte de données ESG pour pouvoir à terme, permettre une transparence accrue sur les thématiques couvertes par les PAI.




¹ Conformément à l'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication l'information en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

Classification des fonds

Le fonds d'ImocomPartners, ImocomPark, est classé Article 8 au sens du règlement (UE) 2019/2088, dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR).

Initiatives de place

ImocomPartners est membre de :

Initiative	Date d'adhésion
	08/12/2011
	18/01/2023
	2012

II. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

Structuration de l'équipe

Au 31/12/2022, ImocomPartners compte aujourd'hui 15 collaborateurs. La société de gestion ne dispose pas d'une équipe dédiée ESG. L'objectif d'ImocomPartners est de construire des équipes métiers assurant une double compétence financière et extra-financière. ImocomPartners souhaite ainsi sensibiliser progressivement l'ensemble des personnes et permettre une intégration accrue des enjeux de l'investissement responsable. Les enjeux ESG pourront ainsi être pris en charge directement par l'ensemble des équipes d'ImocomPartners.

La prise en compte et l'intégration des critères ESG au sein d'ImocomPartners sont supervisées par les dirigeants d'ImocomPartners. La stratégie d'investissement responsable de la société de gestion ImocomPartners et du fonds ImocomPark en matière de démarche ESG et d'intégration ISR font l'objet de discussions régulières au sein du Conseil de Surveillance, a minima annuellement.

Marion Cheguillaume, Directrice du Patrimoine, est en charge de la mise en œuvre opérationnelle de la démarche ESG, de la coordination des travaux afférents à l'ESG et à l'ISR. Dans les travaux de déploiement de la démarche ESG, la direction d'Imocom Partners, la direction juridique ainsi que la direction du patrimoine ont activement pris part à la construction de la méthodologie et de l'intégration ESG. La démarche ESG est ainsi pleinement intégrée aux processus d'acquisition ainsi qu'au suivi des actifs en portefeuille. L'équipe de Property Management, opérationnellement dédiée à la gestion des actifs d'ImocomPark, a aussi été sensibilisée et est associée aux démarches d'évaluations ESG des actifs et d'engagements des parties prenantes clés.

La démarche ESG et le référentiel d'évaluation d'ImocomPartners, feront l'objet d'une revue à minima annuelle.

Moyens accordés à l'ESG

L'équipe Patrimoine d'ImocomPartners consacre environ 35% de son temps aux enjeux ESG (récupération de données, évaluations, mises en place de plan d'améliorations, etc.). Cela représente environ 1 ETP. Le taux de féminisation de l'équipe est de 33%.

Budget accordé aux données

ImocomPartners utilise pour collecter les données ESG sur son patrimoine la plateforme OneTrack², et a recours au prestataire Enerlis pour la remontée de données énergétiques.

Actions menées en vue d'un renforcement des capacités

ImocomPartners a déployé une nouvelle étape clé de sa démarche ESG en 2022, notamment en préparation de la labélisation du fonds ImocomPark. À cet effet, plusieurs sessions de formation et de sensibilisations aux enjeux ESG ont été effectuées en 2022 :

- Séminaire / Formation sur le label ISR Immobilier et les attentes d'une démarche ESG ;
- 10 ateliers de la Direction de Gestion de Patrimoine avec Ethifinance (~1h30/session) entre juin 2022 à janvier 2023 ;
- 1 atelier avec le RCCI sur les exigences du label ISR en matière de gestion des risques et de contrôle interne ;
- 1 atelier avec le RCCI Délégué sur les exigences du label ISR ;

² Plateforme dédiée à l'analyse des actifs non-cotés et actifs immobiliers fournis par le prestataire Ethifinance.

- 2 ateliers avec le CODIR sur les exigences du label ISR.

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, ImocomPartners renforce son programme de formation annuel en intégrant systématiquement un volet ESG afin de permettre une montée en compétences de ses équipes sur les enjeux et réglementations ESG.

Les moyens d'information des parties prenantes :

ImocomPartners communique sur sa démarche ESG régulièrement auprès de ses parties prenantes en mettant à leur disposition :

Support	Partie prenante cible	Canal de communication	Fréquence de mise à jour
Section dédiée, site web	Ensemble des parties prenantes d'Imocom	https://www.imocompartners.com/responsabilite/	Tous les ans
Reporting ISR	Investisseurs d'ImocomPartners	Site web, via l'espace "investisseurs"	Tous les ans à partir de 2023
Document de transparence	Investisseurs d'ImocomPartners	Site web, via l'espace "investisseurs"	Tous les ans à partir de 2023
Documentation précontractuelle	Investisseurs et potentiels investisseurs d'ImocomPartners	Transmis au moment de la souscription	Tous les ans

III. Informations relatives à la démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relative à l'intégration des critères ESG

Les deux dirigeants fondateurs ont été sensibilisés en 2022 lors de plusieurs ateliers portant sur la réglementation extra-financière. Par ailleurs, les enjeux et réalisations ESG sont présentés annuellement au conseil de surveillance.

L'ensemble des membres du comité d'investissement a également été sensibilisé aux enjeux ESG.

Taux et objectifs de féminisation

Conformément aux dispositions intégrées par la loi "RIXAIN" adoptée le 24 décembre 2021 dans le Code monétaire et financier (L. 533-22-2-4) et aux orientations de l'AFG³, ImocomPartners suit le taux de représentation des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

- 22% de femmes sont présentes au Conseil de Surveillance.
- Le Comité d'Investissement est constitué des deux dirigeants fondateurs.

ImocomPartners souhaite favoriser la diversité des équipes en visant, dans la mesure du possible pour une société composée de 15 collaborateurs, une représentation équilibrée des femmes et des hommes. En effet, sur l'exercice 2022, les femmes représentent 60% de l'effectif de la société de gestion.

Inclusion des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération.

³ Cf. GUIDE AVRIL 2022 PROFESSIONNEL L'objectif d'équilibre femmes / hommes dans les SGP (loi Rixain)

La politique de rémunération d'ImocomPartners applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés est aujourd'hui en cours de révision afin de formaliser la manière dont les dispositions de cette politique sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité conformément aux dispositions de l'article 5 du règlement Disclosure⁴. Toutefois, les dispositions en vigueur au 31 décembre 2022 restent globalement adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité, car elles n'incitent pas à la prise de risque et se conforment aux mécanismes de rémunérations de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

IV. Informations sur la stratégie d'engagement auprès des émetteurs ainsi que sur sa mise en œuvre

Politique d'engagement

Dans le cadre de la mise à niveau de son fonds ImocomPark en vue d'une labélisation ISR, ImocomPartners a débuté en 2022 le déploiement d'une politique d'engagement vis-à-vis de ses parties prenantes clés. Les parties prenantes clés identifiées par ImocomPartners sont notamment les locataires, les prestataires et fournisseurs, ainsi que les gestionnaires d'actifs et les syndicats de copropriété.

La politique d'engagement d'ImocomPartners est accessible sur le site web, à cette adresse : <https://www.imocompartners.com/wp-content/uploads/2023/02/Politique-dengagement-ImocomPark-2023.pdf>

Bilan de la politique d'engagement

La politique d'engagement ayant été lancée fin 2022, les actions d'engagements mentionnées seront initiées en 2023. Chaque engagement repris dans la politique d'engagement est associé à un ou plusieurs indicateurs de suivi. Ces derniers permettront à ImocomPartners de s'assurer du respect des engagements pris et ainsi de l'évolution des pratiques des parties prenantes en matière d'intégration des enjeux ESG :

- *Pourcentage de nouveaux locataires ayant reçu le guide de bonnes pratiques : 0%*
- *Pourcentage de locataires ayant un contrat d'électricité verte : 0%*
- *Pourcentage de locataires ayant signé un mandat ou accepté la transmission de données énergétiques : 20,2%*

⁴ Règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

- *Pourcentage de locataires rendant accessible le nombre d'emplois sur site/emplois créés : 0%*
- *Pourcentage de clauses ESG ou annexes vertes intégrées aux baux : 28%*
- *Pourcentage de locataires ayant reçu un questionnaire de satisfaction au cours de l'année : 0%*
- *Pourcentage de fournisseurs et prestataires ayant signé des clauses ESG : 0%*
- *Pourcentage de prestataires répondant au critère de « prestataire locale » : 67,20%*
- *Nombres d'assemblées générales incluant des thématiques ESG : 0%*
- *Nombre d'actions de sensibilisation/formation menées dans l'année : 1*

V. Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Part des encours alignés à la taxonomie européenne

ImocomPartners via son fonds ImocomPark investissant uniquement dans des actifs immobiliers, les encours du fonds sont 100% éligibles à l'objectif 1 de la taxonomie. Depuis 2020, ImocomPartners intensifie ses efforts afin de collecter, de plus en plus précisément possibles, les données ESG pour l'ensemble de ses retail parks. Cette collecte a été en partie facilitée par le déploiement du décret tertiaire et de la plateforme OPERAT⁵.

Les données récoltées en 2022 ne sont pas encore suffisamment complètes afin de calculer précisément l'alignement à l'objectif 1 de la taxonomie d'ImocomPartners et du fonds ImocomPark. Ainsi, l'alignement d'ImocomPartners est jugé à 0% pour l'année 2022.

La collecte, la consolidation et le calcul de l'alignement font l'objet d'une section dédiée du plan d'amélioration d'ImocomPartners pour les années à venir.

⁵ Plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) : <https://operat.ademe.fr/>

Part des encours exposés aux combustibles fossiles

Au 31/12/2022 deux actifs du fonds ImocomPark sont jugés exposés aux combustibles fossiles, dû à la présence de station essence au sein de ces retails parks. La part des encours d'ImocomPark exposés est donc de 5,07%.

VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévu par l'Accord de Paris

Objectif quantitatif à horizon 2030, revu tous les ans jusqu'à l'horizon 2050

ImocomPartners a dans le renforcement de sa démarche ESG en 2022 a commencé l'étude de l'impact sur le climat de son activité et de ses parcs. C'est dans cette optique également qu'une consolidation des données énergétiques du parc sous gestion a été effectuée.

Dans cette perspective, ImocomPartners a initié en 2022 l'analyse de son parc via des audits énergétiques, répartis sur deux ans. En 2022, 8 actifs ont ainsi été audités sur les enjeux énergétiques, sur leurs postes de consommations, sur leur amélioration possible en termes énergétique, et donc en termes climatique.

Par ailleurs, 99,10 du parc d'ImocomPark est soumis au décret tertiaire, qui concourt à faire atteindre au secteur immobilier les objectifs de réductions de gaz à effet de serre prévus par la Stratégie Nationale Bas Carbone (Réduction de 28% de la consommation énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires à l'horizon 2030). À ce titre, ces actifs font ainsi l'objet de plan d'amélioration afin de se conformer aux exigences de baisse des consommations énergétiques aux horizons 2030, 2040 et 2050.

La formalisation d'une stratégie d'alignement aux accords de Paris fait l'objet d'autres initiatives par ImocomPartners en cours de déploiement pour les années à venir, décrites dans la section IX du rapport.

VII. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Mesures du respect des objectifs dans la convention sur la diversité biologique

Conscient des enjeux liés à la biodiversité, ImocomPartners a inclus dans son référentiel d'évaluation ESG la thématique de la biodiversité. Cette thématique porte notamment une attention particulière à trois éléments qui semblent centraux pour ImocomPartners :

- Une attention au taux d'artificialisation des sols sur les actifs du patrimoine d'ImocomPark ;
- La maintenance des espaces verts sans produits toxiques ou phytosanitaires ;
- La mise en place de dispositifs favorisant la faune ou la flore.

De plus amples mesures concernant la protection de la biodiversité sont inscrites au sein du plan d'amélioration (voir Section IX).

VIII. Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la gestion des risques

Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères ESG

ImocomPartners a mis à jour sa politique de gestion des risques en 2022 pour y inclure des risques ESG identifiés au cours des travaux de mise à niveau de sa démarche. Ces risques incluent notamment l'ensemble des risques liés au renforcement et au bon déploiement de la démarche ESG et de l'évaluation ESG associée. Ces risques incluent donc :

- Les risques liés à la bonne conduite de l'évaluation ESG : la remontée de données fiables, le taux de couverture atteint, etc.
- Les risques liés à la politique d'engagement d'ImocomPartners : conduite du dialogue et de la sensibilisation avec les parties prenantes du fonds
- Les risques liés au respect des plans d'amélioration ESG des actifs

Une intégration plus avancée des risques au sein des activités d'ImocomPartners, ainsi qu'une estimation quantitative des coûts associés à la réalisation de ces différents risques sont détaillés dans la section IX du rapport.

IX. Plan d'amélioration

1. Démarche générale de l'entité

Depuis 2020 ImocomPartners déploie et améliore sa démarche ESG. Celle-ci a notamment été grandement révisée en 2022. Cette démarche ESG renforcée a pour but d'aboutir à la labélisation ISR du fonds ImocomPark en 2023.

Objectif : Confirmer la démarche ESG d'ImocomPartners via la labélisation de son fonds

Actions prévues :

- Extension des évaluations ESG basée sur une grille adaptée au référentiel ISR ;
- Mise en place d'une note cible pour l'ensemble des actifs à améliorer ;
- Construction de plans d'améliorations ;
- Suivi annuel de l'évaluation ESG.

Impact : Mobilisation de l'équipe Patrimoine d'ImocomPartners dans le développement de la démarche.

Échéance : Labélisation du fonds ImocomPark en 2023.

2. Informations relatives aux moyens internes déployés par l'entité

ImocomPartners souhaite prolonger et mettre à jour régulièrement ses actions de sensibilisations envers ses collaborateurs.

Objectifs :

- Formation des équipes et suivi des actualités et réglementations extra financières au sein d'ImocomPartners.

Actions prévues :

- Prolongement des formations et ateliers de sensibilisation (SFDR, Article 29, Label ISR, etc.) ;
- Mise en place a minima d'au moins un atelier de formation aux enjeux ESG par an, accessible à tous les collaborateurs d'ImocomPartners ;
- Formation et sensibilisation des collaborateurs sur des thématiques spécifiques suivant l'évolution des enjeux volontaires et réglementaires de la place.

Impact : Temps imparti à l'ESG pour les équipes d'ImocomPartners.

Échéance : Prolongement du plan de formation 2022 en 2023

3. Intégration de l'ESG au niveau de la gouvernance de l'entité

ImocomPartners, dans sa démarche d'amélioration continue en matière d'intégration extra financière compte progressivement attacher une importance croissante aux enjeux ESG au sein de sa gouvernance. Des actions de sensibilisation des dirigeants et des acteurs impliqués dans la prise de décision ont déjà été menées en 2022. La politique de rémunération d'ImocomPartners doit cependant continuer d'être revue et mise à jour.

Objectifs :

- Revue et mise à jour le cas échéant de la politique de rémunération.

Actions prévues :

- Concertation interne sur les règles à adopter dans le cadre de la politique de rémunération et du règlement interne
- Approbation par le conseil d'administration

Impact : Changement majeur dans les instances de gouvernance d'ImocomPartners

Échéance : 2024

4. Stratégie d'engagement

ImocomPartners a déjà mis en place sa stratégie d'engagement auprès des parties prenantes de son fonds ImocomPark.

La politique d'engagement fait l'objet d'un suivi annuel, se formalisant notamment par une série d'indicateurs (voir section V).

5. Information relative à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

Les informations relatives à l'exposition aux combustibles fossiles sont déjà publiées par ImocomPartners et seront mises à jour annuellement.

Afin de répondre au premier objectif de la taxonomie, qui semble le plus approprié aux activités d'ImocomPartners, l'équipe Patrimoine se mobilise afin de recueillir des données de plus en plus précise et complète portant sur les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. ImocomPartners souhaite prolonger cette démarche de collecte afin de recueillir une donnée assez précise pour pouvoir calculer son alignement à la taxonomie d'ici 2023.

Objectif :

- Calcul de l'alignement à la taxonomie d'ImocomPartners et du fonds ImocomPark, pour l'ensemble du patrimoine.

Actions prévues :

- Récupération des données annuelles de consommations énergétiques par actifs ;
- Comparaison pour chaque actif de leur positionnement par rapport au critère de l'objectif 1 de la taxonomie européenne via le benchmark de l'OID ;
- Vérification des DNSH⁶ via l'outil d'évaluation des risques physiques mis à disposition par l'OID.

Impact : Sollicitation des parties prenantes (Locataires et syndics) et mobilisation des équipes pour améliorer la collecte de données

Échéance : 2023

6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévu par l'Accord de Paris

Pour compléter les actions déjà mises en place sur les actifs d'ImocomPark, Imocom Partners souhaite lancer dès 2023 une analyse plus poussée de l'impact de ses actifs et de leur alignement potentiel aux objectifs de limitation du réchauffement climatique.

Pour concrétiser cette volonté, ImocomPartners lancera en 2023 une analyse de son patrimoine avec l'aide de l'outil européen CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), permettant de calculer l'alignement d'un actif ou d'un portefeuille aux objectifs de limitation du changement climatique prévu par l'accord de Paris.

Objectifs :

- Analyse de l'alignement du patrimoine à l'objectif de l'Accord de Paris.

Actions à mener :

- Mesure de l'impact climatique du patrimoine et de son alignement à l'Accord de Paris⁷ via l'outil CRREM ;
- Définition le cas échéant d'objectifs de réduction sur les émissions des actifs
- Création de plans d'améliorations individuelles pour atteindre les objectifs de réduction

Impact : L'alignement à l'objectif de l'Accord de Paris demande en premier lieu une grande disponibilité de l'équipe Patrimoine afin de collecter les données nécessaires

⁶ Do Not Significant Harm ou Ne pas porter un préjudice important sur les facteurs en matière de durabilité.

⁷ pour limiter l'augmentation de la température à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels

et effectuer les mesures, définir les objectifs d'améliorations. Afin de réaliser les objectifs fixés, un coût financier est également à prévoir.

Échéance : Calcul de l'alignement aux accords de Paris en 2023. Mise en place d'objectifs de réduction annuels de 2024 à 2030.

7. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Imocom Partners s'est déjà engagé à suivre l'impact de ses actifs sur la biodiversité par son référentiel d'évaluation ESG. Un des enjeux qui apparaît comme majeur pour l'immobilier est celui de l'artificialisation des sols. Afin de permettre une meilleure sauvegarde de la biodiversité, ImocomPartners s'est engagé dans les années à venir à désartificialiser en partie les parcelles de ses actifs.

Objectifs :

- Mener à bien une désartificialisation d'une partie des parcelles du patrimoine d'ImocomPark ;
- Obtenir une mesure des impacts sur la biodiversité plus précise.

Actions à mener :

- Calculs d'artificialisation ;
- Réalisation d'études de faisabilité ;
- Estimation des coûts liés à ces projets ;
- Effectuer via les outils à disposition une analyse des impacts sur la biodiversité pour l'ensemble du patrimoine.

Impacts : Engagement de ressources humaines et financières dans ces études et travaux de désartificialisation.

Échéance : Les travaux de désartificialisation s'étaleront sur plusieurs années :

2024 : Soyaux ;

2025 : Soyaux, Toulouse ;

2026 : Soyaux, Toulouse, Reims.

8. Informations sur la prise en compte de critères ESG dans la gestion des risques

Depuis la création de sa démarche extra financière en 2020, ImocomPartners a revu sa politique de gestion des risques et sa cartographie des risques afin d'y intégrer plus finement les critères ESG. Cette démarche d'amélioration continue à vocation à continuer d'être développée. Dans ce cadre, une mise à jour de la politique de gestion des risques d'ImocomPartners est prévue. Celle-ci comprendrait notamment une intégration plus avancée des risques en matière de durabilité. Par ailleurs, Imocom

Partners lance les réflexions sur la possibilité de quantifier certains des risques extra financiers majeurs identifiés.

Objectifs et actions à mener :

- Réviser la politique de gestion des risques et la cartographie des risques associés afin d'y intégrer plus précisément les risques de durabilité ;
- Identifier les risques liés aux enjeux ESG les plus matériels pour Imocom Partners ;
- Établir, dans la mesure du possible, une quantification financière de ces risques majeurs ;

Impact :

- Implication et mobilisation de l'équipe dirigeante, de l'équipe patrimoine et de l'équipe risque dans la révision de cette politique.

Échéance :

- Révision de la politique de gestion des risques : 2023 ;
- Quantification financière des risques : 2024.