

## ANNEXE IV

Modèle d'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

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 dans lesquelles le produit financier investit 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 des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dénomination du produit :  
IMOCOMPARK

Identifiant d'entité juridique :  
969500WKM10TCS82E42

# Caractéristiques environnementales et/ou sociales

## Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

**Oui**

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** : \_\_\_%

**Non**

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental et réalisés 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 réalisés 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 quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

Doté d'une stratégie d'investissement responsable et d'une démarche d'intégration des risques en matière de durabilité, le fonds IMOCOMPARS promeut des caractéristiques environnementales et sociales ci-après :

Les **indicateurs de durabilité** servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit sont atteintes.

- Application d'une politique d'exclusion normative et sectorielle ;
- Prise en compte des exigences du label ISR via l'adoption d'une démarche d'amélioration continue sur au moins 90% de l'actif net.

La politique d'exclusion concerne les activités jugées par IMOCOMPARTNERS comme étant en inadéquation avec ses valeurs et considérées comme ayant un impact négatif sur la société.

Ainsi, le fonds n'investit pas dans les immeubles destinés aux activités ci-après :

- Les jeux de hasard, les casinos, la vente d'armes ;
- Ou encore toute activité non respectueuse des principes fondamentaux du droit du travail et plus généralement portant atteinte à l'intégrité des personnes.

La prise en compte du cahier de charge du label ISR se matérialise par la mise en place d'une démarche d'évaluation des actifs suivie de la conception et de la mise en œuvre d'un plan d'action pluriannuel inventoriant l'ensemble des travaux et actions à entreprendre.

La démarche d'évaluation ESG du fonds IMOCOMPARK se base sur un référentiel propriétaire composé de 30 indicateurs répartis sur 3 piliers Environnement, Social et Gouvernance (ESG). L'évaluation ESG à travers ce référentiel cherche à s'assurer des éléments ci-après :

Les critères environnementaux couvrant le fonds IMOCOMPARK cherchent :

- L'amélioration des consommations d'énergies, la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre, ainsi qu'à favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- La limitation du besoin en ressource, maîtriser la gestion des déchets ;
- La favorisation de la biodiversité et la préservation d'espaces végétalisés.

Les critères sociaux couvrant le fonds IMOCOMPARK cherchent-

- La garantie de l'accessibilité du parc ;
- La mesure et l'amélioration de la mobilité ;
- La participation à la dynamisation économique des territoires, la favorisation de l'économie et l'emploi local ;
- La mesure du bon niveau de prestations et de services diversifiés pour les utilisateurs et locataires.

Les critères de bonne gouvernance couvrant le fonds IMOCOMPARK cherchent :

- La gestion responsable et local des prestataires et de la chaîne d'approvisionnement ;
- Le suivi des relations locataires et usagers pérennes ;
- La maîtrise des risques liés au changement climatique.

Ces indicateurs sont analysés et transformés en score de 0 à 100, 100 étant la meilleure pratique. L'échelle de notation pour chacun des indicateurs est établie en prenant en compte les ambitions ESG du fonds ainsi que les pratiques et/ou les normes de la place. Puis, une notation par pilier est calculée. L'agrégation est réalisée en respectant les pondérations ci-après :

		Sous-thématiques	
Thématiques	Pondération	Sous-thématiques	Nombre de critères Sociale
<b>ENVIRONNEMENT</b>	30%	Energie	3
		GES	1
		Gestion de l'eau	3
		Gestion des déchets	2
		Biodiversité	3

<b>SOCIAL</b>	40%	Mobilité	4
		Santé, sécurité et confort des occupants	2
		Services rendus aux occupants et visiteurs	2
		Services rendus à la communauté	2
<b>GOVERNANCE</b>	30%	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	3
		Relations locataires, usagers et riverains	4
		Résilience	1
		Certification et label	1

Conformément aux exigences du cahier des charges du label ISR pour l'immobilier, une note minimale ESG est calculée pour le fonds sur la base d'une démarche Bottom-up. Elle est calculée au niveau indicateur en se basant sur les référentiels sectoriels, études de place et exigences réglementaires puis agrégée à l'aide des pondérations au niveau du fonds. Sur la base de cette notation, IMOCOMPARTNERS construit un plan d'action par bien immobilier avec de s'assurer du respect des exigences du cahier des charges du label : maintien de la note pour la poche ayant initialement une note supérieure à la note minimale, amélioration d'au moins de 20 points, la note de la poche restante.

Le fonds applique une politique d'engagement auprès des parties prenantes clés et s'emploie de les sensibiliser aux enjeux environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance. De plus, IMOCOMPARK applique depuis mi 2023 la charte fournisseur d'IMOCOMPARTNERS qui promeut les principes ci-après :

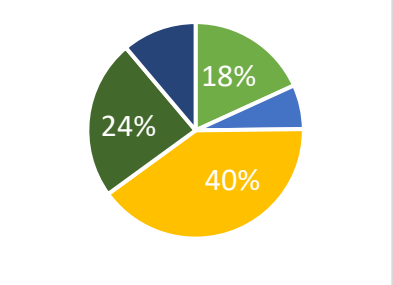
- I. *Promouvoir la diversité, et lutter contre toutes formes de discriminations, sociales, sexuelles ou ethniques ;*
- II. *Favoriser le recours à une main-d'œuvre et des matériaux locaux. ImocomPartners, attaché à la notion de développement territorial, souhaite notamment permettre le développement des villes et régions des Retail Parks du fonds ;*
- III. *Favoriser l'insertion ;*
- IV. *S'interdire le recours à une main-d'œuvre non déclarée ;*
- V. *Respecter et favoriser, dans la mesure du possible, les grands principes environnementaux posés par ImocomPartners : la limitation des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, le respect et la protection de la biodiversité, l'utilisation modérée de ressources telles que l'eau, la maîtrise et le tri des déchets.*

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

### **Principales caractéristiques**

<b>Indicateur</b>	<b>Valeur</b>		<b>Taux de couverture</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>
Part des biens immobiliers concernés par les activités exclues	0%	0%	100%	100%
Notation ESG du fonds	38,78/100	53,51/100	86,54%	100%
Label ISR	NA	Obtenu	NA	NA

### Autres indicateurs au 31/12/2023

Indicateur	Valeur		Taux de couverture	
	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Moyenne des consommations énergétiques du fonds	103,15 kWh/m <sup>2</sup> .an	86.76 <sup>1</sup> kWh/m <sup>2</sup> .an	25,37% <sup>2</sup>	56.02%
Moyenne des émissions de GES du fonds	6,94 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	8.39 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	20,87 % <sup>1</sup>	86.48
Pourcentage d'actifs ayant reçu un audit énergétique	43%	97%	100% <sup>3</sup>	100%
Pourcentage d'actifs n'ayant reçu un audit énergétique	57%	3%	100% <sup>2</sup>	100%
Répartition (pondérée à la valeur du nombre de services disponibles par actifs)			100% <sup>2</sup>	100%
Part moyenne pondérée de contrats prestataires/ fournisseurs incluant des clauses ESG	0% <sup>4</sup>	5%	100% <sup>2</sup>	100%
Part moyenne pondérée de baux incluant des clauses ESG ou des annexes vertes	28%	62%	100% <sup>2</sup>	100%
Satisfaction locataires : déploiement d'un questionnaire de satisfaction et taux de réponse obtenue	Non <sup>5</sup>	23%	100% <sup>2</sup>	100%

<sup>1</sup> Campagne de collecte des données se déroule de février à avril de chaque année. Ce tableau sera mis à jour dès la clôture et la validation de cette campagne.

<sup>2</sup> Périmètre (% m<sup>2</sup> pris en compte).

<sup>3</sup> Périmètre (Valeur en €).

<sup>4</sup> Le déploiement des clauses ESG ou des annexes vertes est effectuée durant 2023.

<sup>5</sup> Le Questionnaire locataire a été conçu fin 2022 et adressé en 2023 aux locataires.

● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Cf. tableau précédent

● **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables y ont-ils contribué?**

Non applicable. La SPPPICAV promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par l'article 2 du Règlement SFDR.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Non applicable (NA). La SPPPICAV promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par l'article 2 du Règlement SFDR.

— — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ? NA*

— — — *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 ? Description détaillée : NA*

*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.

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 liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 31/12/2023



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

IMOCOMPARTNERS n'a pas l'obligation de suivre les incidences négatives en matière de durabilité. Toutefois, dans la démarche de progrès continue du fonds IMOCOMPARK, IMOCOMPARTNERS a commencé en 2022 à suivre les deux PAI obligatoires pour les actifs immobiliers.



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

Aucun investissement supplémentaire n'a été réalisé courant 2023. L'inventaire des investissements Les plus importants (en pourcentage de l'actif net du fonds) au 31/12/2023 :

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

### Note des 5 actifs les plus importants (en AUM)

Nom	Valeur Vénale	AuM(%)
ST ORENS - IMOCOM 3	46470000	7,63%
ST ORENS - IMOCOM 2	41120000	6,75%
SECLIN - SO GREEN	38692000	6,35%
MAUREPAS - PARIWEST	33800000	5,55%
PONTAULT-COMBAULT	33200000	5,45%



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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

[Inclure la note pour les produits financiers visés à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 qui comportent des investissements dans des activités économiques environnementales qui ne sont pas des activités économiques durables sur le plan environnemental]

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement de l'UE 2020 /852.

le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les sociétés pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● **Quelle était l'allocation des actifs ?**

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

IMOCOMPARK a investi dans le secteur immobilier. Le fonds investit uniquement dans des actifs de Retail Park.



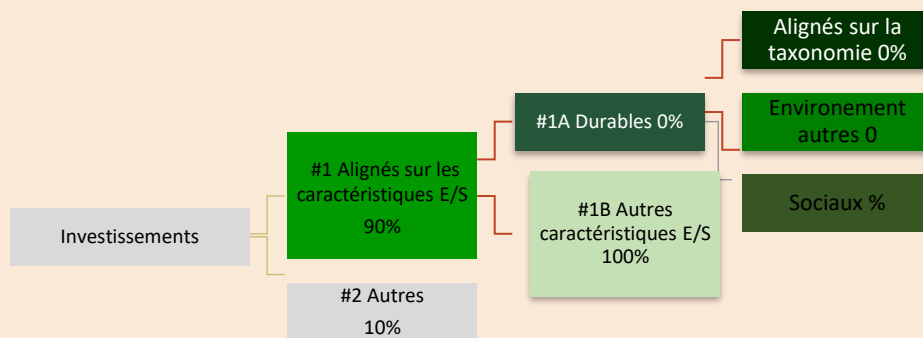
**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

La SPPICAV n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par le règlement (UE) 2020/852 (dit Taxinomie Européenne). Le fonds ne poursuivant pas un objectif de durabilité, son objectif d'alignement à la taxinomie européenne est de 0%.

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>6</sup> ?**

- Oui : [préciser ci-dessous et détailler dans les graphiques de l'encadré]
  - Dans le gaz fossile
  - Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la



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.

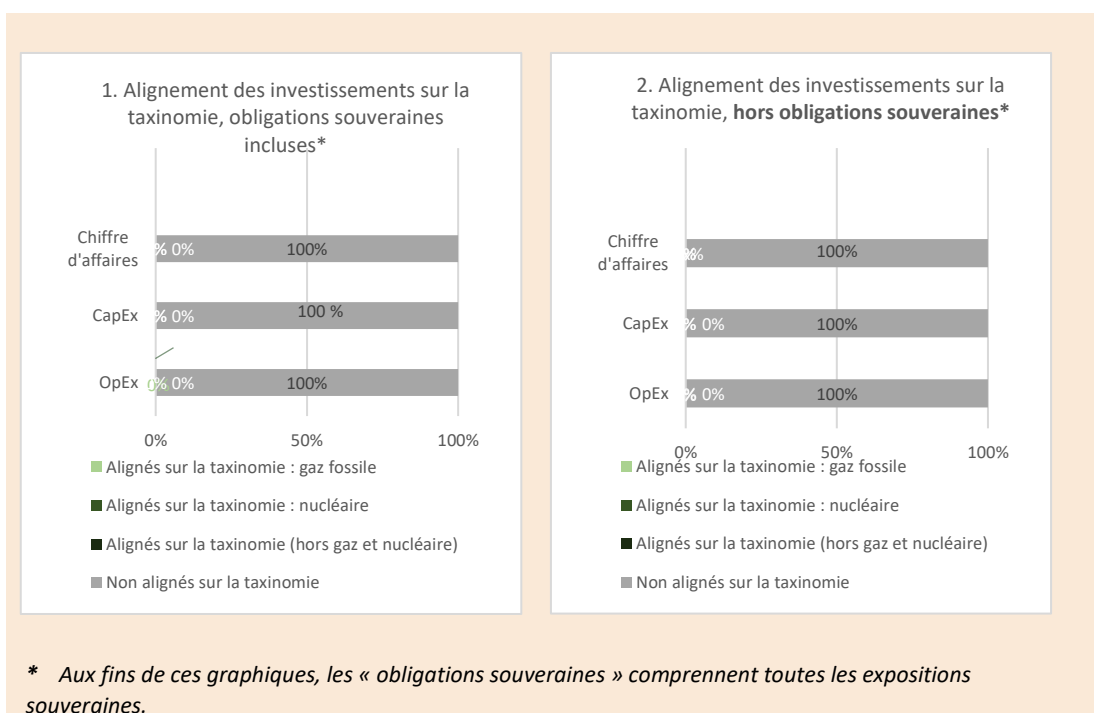
[Inclure la note ci-dessous lorsque le produit financier est tenu de réaliser des investissements durables]

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les

<sup>6</sup> Les

à limiter les changements climatiques (« 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.



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

La SPPICAV n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par le règlement (UE) 2020/852 (dit Taxonomie Européenne). La proportion d'investissement réalisé dans des activités transitoires et habilitantes est de 0%.

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

NA : La SPPICAV n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par le règlement (UE) 2020/852 (dit Taxonomie Européenne).



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

Non applicable (NA). La SPPICAV promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par l'article 2 du Règlement SFDR.



**Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?**

Non applicable (NA). La SPPICAV promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, mais n'investit pas dans des investissements durables tels que définis par l'article 2 du Règlement SFDR.



**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 ?**



La catégorie "Autres" est constituée de la trésorerie et des créances locataires et diverses entrant dans le cadre de la gestion courante du fonds. Il n'existe pas de garanties environnementales et sociales associées à ces actifs.



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

Au cours de l'exercice 2023, IMOCOMPARTNERS a entrepris plusieurs mesures pour s'assurer que les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds IMOCOMPARK sont respectées notamment :

- Le déploiement de la méthodologie d'évaluation ESG alignée aux exigences du cahier des charges du label ISR appliqué à l'immobilier sur l'ensemble des actifs sous gestion ;
- L'obtention du label ISR en mars 2023 ;
- La poursuite du déploiement des plans d'action :
  - o La réalisation des audits énergétiques ;
  - o La réalisation des travaux d'amélioration énergétique ;
  - o L'amélioration de la mobilité via la mise en place de bornes de recharge électriques et locaux/emplacements vélo ;
  - o La sensibilisation des locataires aux enjeux ESG ;
  - o La favorisation de la biodiversité via l'installation des équipements tels que les nichoirs et/ou hôtels à insectes.
- La poursuite de la montée en compétences des équipes de gestion sur les sujets ESG via :
  - o La sensibilisation aux enjeux ESG ;
  - o La formation aux risques climatiques
  - o La montée en compétence sur la taxonomie EU.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



### **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence?**

Non applicable, le fonds IMOCOMPARKS investit dans l'immobilier non coté et ne dispose pas d'indice de référence.

#### **● En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable, le fonds IMOCOMPARKS investit dans l'immobilier non coté et ne dispose pas d'indice de référence.

#### **● Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable, le fonds IMOCOMPARKS investit dans l'immobilier non coté et ne dispose pas d'indice de référence.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable, le fonds IMOCOMPARKS investit dans l'immobilier non coté et ne dispose pas d'indice de référence.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable, le fonds IMOCOMPARKS investit dans l'immobilier non coté et ne dispose pas d'indice de référence.

---