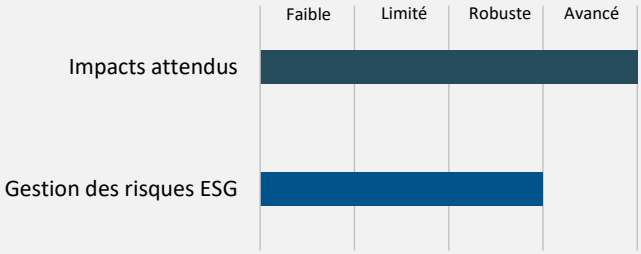
SECOND PARTY OPINION

Sur le caractère responsable du prêt vert de Foncière INEA

V.E considère que le prêt vert de Foncière INEA est aligné avec les quatre grands principes des Green Loan Principles 2021 ("GLP") et les meilleures pratiques identifiées par V.E.

Émission

Contribution au développement durable



Avancée · Limitée · Robuste · Faible

Principaux Objectifs de Développement Durable identifiés

Caractéristiques	
Catégorie de projets verts	Acquisition d'immeubles à haute performance environnementale
Localisation des Projets	France
Existence d'un Document Cadre	Non
Part de refinancement	55%
Période d'antériorité	36 mois

☒ Suit les principales recommandations du texte de l'acte délégué pour le climat de la Taxonomie Européenne (EU Taxonomy Climate Delegated Act, juin 2021).

Emprunteur

Activités controversées
L'Emprunteur ne semble être impliqué dans aucune des 17 activités controversées analysées par notre méthodologie.

- ☐ Alcool
- ☐ Bien-être animal
- ☐ Cannabis
- ☐ Produits chimiques dangereux
- ☐ Armes à feu à usage civil
- ☐ Energies fossiles
- ☐ Charbon
- ☐ Jeux d'argent
- ☐ OGM
- ☐ Prêts à taux d'intérêt élevé
- ☐ Cellules souches embryonnaires humaines
- ☐ Armement
- ☐ Nucléaire
- ☐ Pornographie
- ☐ Médecine de la reproduction
- ☐ Sables et schistes
- ☐ Tabac

Controverses	
Nombre de controverses	Aucune
Fréquence	NA
Sévérité	NA
Réactivité	NA

Cohérence

- Cohérent
- Partiellement cohérent
- Non cohérent

Nous considérons que le prêt est cohérent avec les priorités stratégiques de développement durable et les principaux enjeux sectoriels de Foncière INEA, et contribue à la réalisation des engagements de développement durable de l'Emprunteur.

Conclusions principales

V.E considère que le prêt de Foncière INEA est aligné avec les quatre grands principes des GLP et les meilleures pratiques identifiées par V.E.

Utilisation des fonds – aligné avec les GLP et les meilleures pratiques identifiées par V.E

- Les actifs éligibles sont clairement définis et détaillés. L'Emprunteur a communiqué la nature des dépenses, les critères d'éligibilité, et la localisation des actifs éligibles.
- Les objectifs environnementaux sont clairement définis, ils sont pertinents pour tous les projets éligibles et en cohérence avec les objectifs de développement durable définis dans les standards internationaux.
- Les bénéfices environnementaux attendus sont clairs et précis, ils sont considérés pertinents, mesurables, et seront quantifiés pour tous les actifs éligibles dans le reporting.
- L'Emprunteur s'est engagé à communiquer de manière transparente la part estimée de refinancement, qui est de 55%. La période d'antériorité pour les actifs refinancés est de moins de 36 mois à compter de la date d'émission du prêt, conformément aux pratiques du marché.

Evaluation and Sélection – aligné avec les GLP et les meilleures pratiques identifiées par V.E

- Le processus d'évaluation et de sélection est clairement défini et détaillé par l'Emprunteur, il est considéré comme étant bien structuré. Les rôles et les responsabilités sont clairs et comprennent une expertise interne et externe pertinente. Le processus sera rendu public dans la présente SPO.
- Les critères d'éligibilité et d'exclusion pour la sélection des actifs sont clairement définis et détaillés par l'Emprunteur, ce, pour chaque actif éligible.
- Le processus appliqué pour identifier et gérer les risques E&S potentiellement matériels associés aux actifs est communiqué publiquement (notamment par la présente SPO). Ce processus est considéré comme robuste : il combine des mesures d'identification, de suivi, et des mesures correctives pour tous les actifs éligibles (voir analyse complète en pages 14-17).

Gestion des fonds – aligné avec les GLP et les meilleures pratiques identifiées par V.E

- Le processus de gestion et d'allocation des fonds est clairement défini et détaillé et est publiquement accessible dans la présente SPO.
- La période d'allocation des fonds est de 24 mois ou moins.
- Le produit net du prêt sera suivi par l'émetteur de manière appropriée et cela sera attesté par une procédure interne officielle.
- L'Emprunteur a communiqué qu'il n'y aura pas de fonds non-alloués
- L'Emprunteur s'est engagé à ce que, tant que les prêts seront en cours, le solde du produit net soit périodiquement ajusté pour faire correspondre les allocations faites aux actifs éligibles pendant cette période.
- L'Emprunteur a fourni des informations sur la procédure qui sera appliquée en cas de désinvestissement ou de report d'un actif et s'est engagé à réallouer le produit net de l'actif en question à des actifs conformes au cadre des prêts, dans un délai de 12 mois

Reporting – aligné avec les GLP et les meilleures pratiques identifiées par V.E

- L'Emprunteur s'est engagé à reporter sur l'utilisation des fonds annuellement, pour toute la durée du prêt. Les rapports ne seront accessibles qu'aux prêteurs.
- Le rapport comprendra des informations pertinentes relatives à l'allocation des fonds et aux bénéfices attendus des actifs éligibles. L'Emprunteur s'est également engagé à communiquer sur les développements matériels et les controverses liés aux actifs éligibles.
- La méthodologie et les hypothèses utilisées pour rendre compte des bénéfices environnementaux des actifs éligibles seront communiquées aux prêteurs.
- Un auditeur externe vérifiera le suivi et l'allocation des fonds aux actifs éligibles jusqu'à l'échéance du prêt.

- Un auditeur externe vérifiera les indicateurs utilisés pour rendre compte des bénéfices environnementaux des actifs éligibles jusqu'à l'allocation complète des fonds du prêt.

Contact

Sustainable Finance Team | VEsustainablefinance@vigeo-eiris.com

PERIMETRE

V.E a été mandaté pour délivrer une opinion indépendante (ci-après « Seconde Opinion » ou « SPO ») sur le caractère durable de l'émission du prêt vert (« prêt ») envisagé par Foncière INEA (« l'Emprunteur ») en accord avec la documentation interne gouvernant ce prêt.

Notre opinion est établie conformément à la méthodologie exclusive de V.E pour l'évaluation Environnementale, Sociale et de Gouvernance («ESG») et la dernière version des lignes directrices d'application volontaire de APLMA, la LMA et la LSTA pour l'émission de prêts verts (Green Loan Principles ou « GLP ») – datées de février 2021.

Notre opinion est établie sur les éléments suivants :

- Le prêt : analyse de la documentation interne, y compris de la cohérence du prêt avec les engagements environnementaux de l'Emprunteur, sa contribution potentielle au développement durable, et son alignement aux quatre grands principes des GLP.
- L'Emprunteur : analyse de la gestion des éventuelles controverses ESG liées à l'Emprunteur et de son implication dans des activités controversées[1].

Nos sources d'information combinent des données provenant (i) d'informations recueillies auprès de sources publiques, de la presse et de parties prenantes, (ii) d'informations exclusives aux bases de données de V.E, et (iii) d'informations fournies par l'Émetteur via des documents et des entretiens avec des responsables impliqués dans l'opération.

Nous avons mené notre *due diligence* du 11 Août au 6 Septembre, 2021. Nous estimons avoir eu accès à tous les documents et personnes que nous avons sollicités. À cette fin, nous déployons des efforts raisonnables pour vérifier l'exactitude de ces données.

Type de revues externes soutenant l'Emission/le Document Cadre

☒	Second Party Opinion pré-émission	☒	Vérification indépendante du rapport d'impact
☒	Vérification indépendante de l'allocation des fonds	☐	Certification Climate Bond Initiative

[1] Les 17 activités controversées analysées par V.E sont les suivantes : Alcool, Bien-être animal, Cannabis, Produits chimiques dangereux, Armes à feu à usage civil, Charbon, Energies fossiles, Pétrole et gaz non conventionnels, Jeux d'argent, OGM, Cellules souches embryonnaires humaines, Prêts à taux d'intérêt élevé, Armement, Nucléaire, Pornographie, Médecine de la reproduction et Tabac.

COHERENCE

Cohérent
Partiellement cohérent
Non cohérent

Nous considérons que le prêt envisagé est cohérent avec les priorités stratégiques de durabilité de Foncière INEA et les principaux enjeux sectoriels, et qu'il contribue à la réalisation des engagements de durabilité de l'emprunteur.

Selon les estimations des Nations Unies, le secteur immobilier représente environ 40 % de la consommation énergétique mondiale et 33 % de l'ensemble des émissions de carbone. Pour les bâtiments en France, le secteur des bureaux et du commerce administratif présente les taux de consommation d'énergie les plus élevés par rapport à ceux de la santé, de l'hôtellerie, des loisirs, de l'habitat collectif ou des transports. Ce secteur peut donc jouer un rôle de premier plan dans la manière dont les émissions de carbone sont valorisées et intégrées dans la promotion, la conception et la gestion immobilière.

Spécialisée dans l'investissement de bureaux neufs en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) dans les principales métropoles régionales françaises, Foncière INEA inscrit le développement durable au cœur de sa stratégie depuis plusieurs années, notamment à travers la mise en œuvre d'une première « feuille de route RSE » de 2016 à 2020. Cette feuille de route était structurée autour de trois axes d'engagements, avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs. La plupart d'entre eux ont été atteints ou dépassés fin 2020.

A partir de ces résultats, Foncière INEA a développé une nouvelle feuille de route RSE 2021-2025, avec de nouveaux engagements, accompagné d'actions et d'indicateurs détaillés dans le document d'enregistrement universel 2020[2]:

1. Axe 1 : Être un acteur de l'immobilier bas carbone :
   a. Privilégier l'acquisition d'immeubles performants au niveau environnemental. A noter que cet engagement inclus comme action d'augmenter la part de financement *Green.*
   b. Accélérer la transition bas carbone du patrimoine en exploitation.
   c. Contribuer à des projets de compensation.
2. Axe 2 : Accentuer le caractère durable du patrimoine :
   a. Proposer des lieux de travail « durables » dans les territoires.
   b. Optimiser la gestion des déchets.
   c. Développer la biodiversité sur le patrimoine.
3. Axe 3 : Fédérer ses parties prenantes autour de la stratégie RSE :
   a. Animer la stratégie RSE auprès des parties prenantes.
   b. Approfondir le dialogue avec les locataires.
   c. Garantir la loyauté des pratiques individuelles et collectives.

En émettant un prêt vert pour financer et refinancer des projets de bâtiments durables, Foncière INEA répond de manière cohérente à ses engagements, et directement à son objectif d'augmenter la part de financements *Green*.

[2] https://fonciere-inea.com/wp-content/uploads/2021/04/Document-denregistrement-universel-2020.pdf, chapitre 4

EMISSION

Foncière INEA a décrit les principales caractéristiques du prêt vert dans sa documentation interne, couvrant les quatre grands principes des GLP 2021 (dernière documentation reçue par V.E le 2 Septembre, 2021). L'Emprunteur s'est engagé à rendre cette SPO publiquement accessible sur son site Internet[3] à la date d'émission du prêt, conformément aux bonnes pratiques du marché.

Alignement avec les Green Loan Principles

Utilisation des fonds

Non aligné	Partiellement aligné	Aligné	Meilleures pratiques

Le produit net du prêt servira exclusivement à financer ou à refinancer, en tout ou en partie, des actifs relevant d'une Catégorie Verte (« Catégorie Eligible »), comme indiqué dans le tableau 1.

- Les actifs éligibles sont clairement définis et détaillés. L'Emprunteur a communiqué la nature des dépenses, les critères d'éligibilité, et la localisation des actifs éligibles.
- Les objectifs environnementaux sont clairement définis, ils sont pertinents pour tous les projets éligibles et en cohérence avec les objectifs de développement durable définis dans les standards internationaux.
- Les bénéfices environnementaux attendus sont clairs et précis, ils sont considérés pertinents, mesurables, et seront quantifiés pour tous les actifs éligibles dans le reporting.
- L'Emprunteur s'est engagé à communiquer de manière transparente la part estimée de refinancement, qui est de 55%. La période d'antériorité pour les actifs refinancés est de moins de 36 mois[4] à compter de la date d'émission du prêt, conformément aux pratiques du marché.

Nous considérons que la Catégorie Eligible est clairement définie et suit les principales recommandations du texte de l'acte délégué pour le climat de la Taxonomie Européenne (EU Taxonomy Climate Delegated Act, juin 2021).

Nous valorisons la volonté de Foncière INEA de s'aligner avec les meilleures pratiques de marché, au-delà de l'alignement avec les critères techniques de la taxonomie européenne, avec l'obtention du label BREEAM very good.

MEILLEURES PRATIQUES
⇒ La définition et les critères d'admissibilité (sélection et exclusion) sont clairs et conformes aux normes internationales pour toutes les catégories.
⇒ Des bénéfices environnementaux pertinents sont identifiés et mesurables pour la catégorie éligible.

[3] Inéa – Leader du Green Building (fonciere-inea.com)

[4] La période d'antériorité est ici considérée comme la date du premier décaissement et signature de la VEFA, cependant, les actifs eux-mêmes sont livrés ensuite, selon le modèle VEFA, et ainsi les bâtiments livrés ont une période d'antériorité inférieure à 24 mois.

Tableau 1. Analyse de V.E de la Catégorie Eligible, des Objectifs Environnementaux et Bénéfices attendus.

- Nature des dépenses : Financement de l'acquisition de nouveaux immeubles de bureaux (Capex)
- Localisation des Projets et Actifs Eligibles : France (Aix-en-Provence, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Rennes)

ACTIFS ELIGIBLES	OBJECTIFS ET BÉNÉFICES ENVIRONNEMENTAUX	ANALYSE DE V.E
Bâtiments durables : Acquisition d'immeubles de bureaux neufs ou récents, performants au niveau environnemental, selon les critères RT 2012 -15% minimum en France, situés dans les principales métropoles régionales. Les actifs éligibles se situent notamment à Aix-en-Provence, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Rennes.	Atténuation du changement climatique Émissions évitées de gaz à effet de serre Diminution de la consommation énergétique	La définition des actifs est claire et détaillée. Elle inclut la description, les critères d'éligibilité, la nature des dépenses et la localisation des projets éligibles. Les actifs éligibles sont alignés avec les critères techniques de la Taxonomie Européenne. L' objectif environnemental est clair : il est pertinent et cohérent avec les objectifs environnementaux définis dans les standards internationaux. Les bénéfices attendus sont clairs : ils sont pertinents et mesurables. L'Emprunteur s'est engagé à les quantifier dans le cadre du reporting annuel, une fois les bâtiments en exploitation.

Contribution aux ODD

Les Actifs Eligibles sont susceptibles de contribuer à deux des 17 Objectifs de Développement Durable ("ODD") des Nations Unies, à savoir :

ACTIFS ÉLIGIBLES	ODD	CIBLES
Bâtiments durables	7 Affordable and Clean Energy	7.3 D'ici à 2030, multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique
	13 Climate Action	Contribution à la mise en œuvre urgente d'actions de lutte contre le changement climatique et ses impacts.

Évaluation et sélection des Actifs Eligibles

Non aligné	Partiellement aligné	Aligné	Meilleures pratiques

- Le processus d'évaluation et de sélection est clairement défini et détaillé par l'Emprunteur, il est considéré comme étant bien structuré. Les rôles et les responsabilités sont clairs et comprennent une expertise interne et externe pertinente. Le processus sera rendu public dans la présente SPO.
- Les critères d'éligibilité et d'exclusion pour la sélection des actifs sont clairement définis et détaillés par l'Emprunteur, ce, pour chaque actif éligible.
- Le processus appliqué pour identifier et gérer les risques E&S potentiellement matériels associés aux actifs est communiqué publiquement (notamment par la présente SPO). Ce processus est considéré comme robuste : il combine des mesures d'identification, de suivi, et des mesures correctives pour tous les actifs éligibles (voir analyse complète en pages 14-17).

Processus d'évaluation et de sélection

- L'identification et la pré-sélection des actifs est assurée par le pôle immobilier de Foncière INEA.
- L'analyse des actifs est menée sur la base de la documentation transmise par les agents ou promoteurs immobiliers (descriptif de l'immeuble, volet économique, loyer du marché…), complétée par une visite du site et une vérification des données transmises.
- Une Proposition d'Investissement est rédigée par le pôle immobilier avec l'appui du pôle financier, puis soumise au Comité d'Investissement.
- Les due diligences techniques et juridiques sont alors conduites par les conseillers externes d'une part, et une phase de négociation s'ouvre avec les promoteurs, où la Foncière a la possibilité d'ajouter/revoir les équipements, en vue de formaliser une offre d'acquisition sous condition suspensive d'obtention de l'aval du Comité d'Investissement.
- L'actif est approuvé par le Comité d'investissement.
- La sélection des actifs éligibles aux prêts verts est ensuite réalisée de manière collective entre les pôles immobilier et financier au regard des critères d'éligibilité définis.
- La remise de la documentation contractuelle liée à l'immeuble a lieu dans les 3 à 5 mois après la livraison, pour assurer le respect des objectifs environnementaux définis en phase d'acquisition/sélection.

La traçabilité et la vérification de la sélection et de l'évaluation des actifs sont assurées tout au long du processus:

- La sélection des actifs se fait à travers de rapports écrits transmis aux différentes parties prenantes, assurant ainsi la traçabilité des décisions. Les réponses écrites des membres du comité d'investissement sont conservées dans le dossier d'acquisition de l'immeuble.
- La Direction Financière est responsable du suivi et du contrôle de la conformité des actifs sélectionné avec les critères d'éligibilité pendant toute la durée de vie du prêt. En cas de vente d'un actif ou si un actif ne respecte plus un ou plusieurs des critères d'éligibilité, l'Emprunteur s'engage à ce que ce projet soit, dès que possible et dans un délai de 12 mois maximum, rendu éligible suite à des actions correctives ou remplacé par un autre projet éligible respectant la procédure et les critères d'éligibilité définis. Cet événement fera l'objet d'un reporting aux prêteurs.
- L'Emprunteur s'engage à identifier et gérer les controverses ESG potentielles relatives aux actifs éligibles, pendant toute la durée de vie du prêt.

Critères d'éligibilité

Le processus s'appuie sur des critères d'éligibilité explicites, en cohérence avec les objectifs environnementaux définis pour les Actifs Eligibles.

- Les critères de sélection sont basés sur les définitions des Actifs Eligibles dans la section Utilisation des fonds.

MEILLEURES PRATIQUES

⇒ Les critères d'éligibilité et d'exclusion pour la sélection des actifs sont clairement définis et détaillés, pour tous les actifs éligibles.

⇒ L'Emprunteur s'engage à faire le suivi et le contrôle de la conformité des actifs sélectionnés avec les critères d'éligibilité pendant toute la durée de vie des prêts, et à communiquer la procédure en cas de non-conformité.

⇒ L'Emprunteur s'engage à faire le suivi et le contrôle de controverses ESG potentielles pendant toute la durée de vie du prêt, et a fourni des détails sur la fréquence, le contenu et les procédures en cas de controverse sur un projet.

Gestion des fonds

Non aligné	Partiellement aligné	Aligné	Meilleures pratiques

- Le processus de gestion et d'allocation des fonds est clairement défini et détaillé et est publiquement accessible dans la présente SPO.
- La période d'allocation des fonds est de 24 mois ou moins.
- Le produit net du prêt sera suivi par l'émetteur de manière appropriée et cela sera attesté par une procédure interne officielle.
- L'Emprunteur a communiqué qu'il n'y aura pas de fonds non-alloués
- L'Emprunteur s'est engagé à ce que, tant que les prêts seront en cours, le solde du produit net soit périodiquement ajusté pour faire correspondre les allocations faites aux actifs éligibles pendant cette période.
- L'Emprunteur a fourni des informations sur la procédure qui sera appliquée en cas de désinvestissement ou de report d'un actif et s'est engagé à réallouer le produit net de l'actif en question à des actifs conformes au cadre des prêts, dans un délai de 12 mois.

Processus de gestion

- Les actifs qui seront financés par le Green Loan sont déjà identifiés et le calendrier d'allocation prévisionnel des fonds est connu (en fonction des échéanciers de décaissement des opérations).
- Les fonds des prêts ne seront tirés que lorsqu'il y aura des appels de fonds à payer sur les actifs sélectionnés. L'Emprunteur fait une demande de tirage à la banque (en indiquant le montant et la date) qui crédite ce montant sur le compte de l'Emprunteur à la date demandée. L'Emprunteur utilise ensuite l'argent reçu pour régler les promoteurs (soir directement, soit via des notaires).
- L'Emprunteur s'est engagé à allouer les fonds dans un délai maximal de 24 mois.
- En cas de vente d'un actif ou si un actif ne respecte plus un ou plusieurs des critères d'éligibilité, l'émetteur s'engage à ce que cet actif soit, dès que possible et dans un délai de 12 mois maximum, rendu éligible suite à des actions correctives ou remplacé par un autre actif éligible respectant la procédure et les critères d'éligibilité définis. Cet événement fera l'objet d'un reporting aux prêteurs.

MEILLEURES PRATIQUES
⇒ La période d'allocation des fonds est de 24 mois ou moins.
⇒ L'Émetteur a fourni des informations sur la procédure qui sera appliquée en cas de désinvestissement ou report, et s'est engagé à prendre des actions correctives ou réallouer les fonds à des actifs éligible dans un délai de 12 mois.

Monitoring & Reporting

Non aligné	Partiellement aligné	Aligné	Meilleures pratiques

- L'Emprunteur s'est engagé à reporter sur l'utilisation des fonds annuellement, pour toute la durée du prêt. Les rapports ne seront accessibles qu'aux prêteurs.
- Le rapport comprendra des informations pertinentes relatives à l'allocation des fonds et aux bénéfices attendus des actifs éligibles. L'Emprunteur s'est également engagé à communiquer sur les développements matériels et les controverses liés aux actifs éligibles.
- La méthodologie et les hypothèses utilisées pour rendre compte des bénéfices environnementaux des actifs éligibles seront communiquées aux prêteurs.
- Un auditeur externe vérifiera le suivi et l'allocation des fonds aux actifs éligibles jusqu'à l'échéance du prêt.
- Un auditeur externe vérifiera les indicateurs utilisés pour rendre compte des bénéfices environnementaux des actifs éligibles jusqu'à l'allocation complète des fonds du prêt.

Indicateurs

L'Émetteur s'est engagé à communiquer de manière transparente au niveau des Actifs Eligibles sur :

- Allocation des fonds : Les indicateurs sélectionnés par Foncière INEA pour rendre compte de l'allocation des fonds sont pertinents et exhaustifs.

INDICATEURS DE REPORTING
⇒ Liste et description des projets financés
⇒ Montant et pourcentage des fonds alloués par projet
⇒ Part de financement et de refinancement par projet
⇒ Degré d'avancement de chaque projet
⇒ Montant des fonds non-alloués

L'Emprunteur a communiqué de manière transparente qu'il n'y aura pas de cofinancement.

- Bénéfices environnementaux : les indicateurs sélectionnés par l'Emprunteur pour rendre compte des bénéfices environnementaux sont clairs, pertinents, et exhaustifs.

ACTIFS ELIGIBLES	INDICATEURS DE BENEFICES ENVIRONNEMENTAUX	
	RÉSULTATS	IMPACTS
Bâtiments durables	- Labellisations environnementales obtenues - Performance énergétique (kWh/m²/an) - Etiquette énergie (diagnostic de performance énergétique) - Performance énergétique / moyenne nationale annuelle du bâtiment tertiaire représentatif selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) (%) - Le résultat des consommations énergétique vis-à-vis du seuil 2030 du Dispositif éco-énergie tertiaire	Estimations ex-post de l'évitement d'émissions de CO2 par portefeuille / moyenne nationale annuelle du bâtiment tertiaire représentatif selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) (%)

MEILLEURES PRATIQUES

- ⇒ L'Emprunteur s'est engagé à reporter sur l'utilisation des fonds annuellement, pour toute la durée du prêt.
- ⇒ Les indicateurs sélectionnés par l'Emprunteur sont clairs et pertinents en termes d'indicateurs d'allocation et couvrent tous les bénéfices attendus associés aux actifs éligibles. L'Emprunteur s'est également engagé à communiquer sur les développements matériels et les controverses liés aux actifs éligibles.
- ⇒ Le rapport va rendre compte de l'allocation des fonds et des bénéfices environnementaux au niveau de chaque actif éligible.
- ⇒ Les indicateurs sélectionnés par l'Emprunteur sont exhaustifs en ce qui concerne le rapport d'allocation.
- ⇒ Les indicateurs sélectionnés par l'Emprunteur sont clairs et pertinents et couvrent tous les bénéfices attendus associés aux actifs éligibles.
- ⇒ Les indicateurs de bénéfices environnementaux feront l'objet d'une vérification externe pendant toute la durée du prêt.

Contribution au développement durable

Impacts attendus

L'impact positif potentiel des actifs éligibles sur les objectifs environnementaux est considéré comme avancé.

ACTIFS ÉLIGIBLES	IMPACT ATTENDU	ANALYSE
Bâtiments durables	AVANCÉ	Les actifs éligibles sont pertinents pour répondre aux enjeux environnementaux clés de l'Emprunteur. En effet, le secteur immobilier représente environ 40 % de la consommation énergétique mondiale et 33 % de l'ensemble des émissions de carbone. En France en particulier, le secteur des bureaux et du commerce administratif présente les taux de consommation d'énergie les plus élevés. Le périmètre d'impact positif des actifs éligibles est mondial, couvrant toute la chaîne de valeur et les parties prenantes, à la fois locales et internationales, comme tout projet ayant pour objectif l'atténuation du changement climatique et la réduction des gaz à effet de serre. En ce qui concerne la magnitude et la durabilité de la solution proposée par les actifs éligibles à l'objectif déclaré, les actifs ont un impact négatif réduit, et compensent l'impact négatif résiduel à moyen-long terme, grâce à leurs obligations liées à leurs certifications environnementales. Par ailleurs, l'Emprunteur bénéficie d'un mécanisme d'impact accepté par les banques. Si 75% du pipeline atteint une consommation énergétique (Kwhef) inferieure de 10% ou 20% au seuil 2030 fixe par le dispositif éco-énergie tertiaire[5], alors la marge est abaissée de 5 bps (soit une marge à 1.65%) et 10 bps (soit une marge à 1.60%) respectivement. L'Emprunteur s'engage à investir l'économie supplémentaire réalisée de 5 bps (soit 50.000 € / an) grâce à l'atteinte du 2ème palier (Seuil 2030 -20%) dans des projets de reforestation. L'Emprunteur estime que si le palier est atteint d'ici fin 2030, cela permettrait d'absorber 10.000 tonnes de CO2 sur 5 ans, ce qui compenserait entièrement les émissions résiduelles des immeubles financés sur 30 ans (équivalent à 338 tonnes de CO2 / an).[6] Finalement, les critères techniques de performance des bâtiments sont des plus ambitieux et stricts compte tenu des réglementations en vigueur en France et dans l'UE, suivant les critères techniques de la Taxonomie Européenne, un des standards les plus exigeants du marché.

Pertinence des systèmes d'identification et de gestion des risques ESG en place au niveau des actifs

L'identification et la gestion des risques environnementaux et sociaux associés aux Actifs Eligibles est considérée comme robuste.

Gestion de l'environnement et éco-conception

Foncière INEA s'engage à obtenir la certification environnementale des immeubles : soit une certification "construction" pilotée par le promoteur (label BREEAM very good), soit une certification exploitation à leur livraison, pilotée par INEA (Breeam-in-use Part 1, niveau "Very Good" au minimum). Tous les baux de plus de 2000 m² seront assortis d'une annexe environnementale, prévoyant un dialogue régulier (fréquence généralement annuelle) entre Foncière INEA, le locataire et le gestionnaire de l'immeuble sur les sujets de performance environnementale de l'immeuble.

[5] Présentation du dispositif Éco énergie tertiaire - DREAL Bretagne (developpement-durable.gouv.fr)

[6] Foncière INEA estime qu'un investissement de 50.000 € permet de créer ~10 hectares de forêts et de compenser 2.000 tonnes de CO2, et ainsi une économie sur 5 ans de 250.000 € permet d'investir dans des projets de reforestation absorbant 10.000 tonnes de CO2.

Performance énergétique et intensité carbone

Foncière INEA a généralisé la pose de capteurs sur l'ensemble du parc immobilier (sauf cas particuliers de refus du locataire), permettant de suivre en temps réel la consommation d'électricité (et de détecter rapidement une anomalie). Les bâtiments sont équipés de GTB avec des régulateurs et automates en place (pour limiter la chauffe ou climatisation), des détecteurs de présence dans les circulations (pour limiter les temps d'éclairage), et des ampoules LED à très faible consommation. Une simulation ex-ante de la performance énergétique est conduite pour chacun des actifs éligibles.

Adaptation au changement climatique

Les actifs éligibles font l'objet d'étude d'impact climatique, et des mesures sont en place pour assurer leur résistance aux phénomènes météorologiques extrêmes. Ces éléments sont étudiés lors des due diligences notariales, et les informations suivantes sont incluses dans les actes : la liste des risques naturels/miniers/technologiques / sismicité de la zone dans laquelle sera bâti l'immeuble acheté, et le plan de prévention des risques associé. De plus, les immeubles achetés ne se situent pas dans des zones sujettes aux phénomènes météorologiques extrêmes (10 premières villes de France métropolitaine).

Maîtrise de la consommation d'eau

Foncière INEA a généralisé la pose de capteurs sur l'ensemble du parc immobilier (sauf cas particuliers de refus du locataire), permettant de suivre en temps réel la consommation d'eau de l'immeuble (et de détecter rapidement des fuites - système d'alerte - ou d'identifier rapidement une anomalie). Les bâtiments contiennent les équipements suivants : présence de mitigeurs, double chasse d'eau économique, et robinets sans contact.

Gestion des déchets

Foncière INEA réalise actuellement un audit avec URBYN sur le patrimoine en exploitation afin d'identifier les prestataires de collecte de déchets sur les immeubles, les volumes de déchets, ainsi que le traitement en bout de chaine. Le but de cet audit est d'améliorer le traitement des déchets sur le patrimoine existant, et adapter au mieux les contrats pour les immeubles en cours de construction.

Protection de la biodiversité

Les bâtiments ne seront pas construits sur des zones naturelles protégées ou sur des zones arables, à haute biodiversité, ou abritant des espèces protégées, une étant vérification faite pendant la due diligence notariale. En amont de chaque autorisation de permis de construire, une étude d'impact environnementale est faite, couvrant les sujets de biodiversité. De plus, Foncière INEA possède une Charte Achats Responsables ciblée sur la relation INEA / Property Manager / Facility Manager (les entreprises intervenant in fine sur les immeubles), et visant à introduire des critères RSE dans le choix des Facility Manager. L'un des critères est l'obligation de recourir à des entreprises utilisant des produits éco-labellisés pour les postes "Espaces verts" et "Ménage".

Pollution

Les actifs ne sont pas situés sur des sites potentiellement contaminés, ou dans le cas échéant, ont subis une enquête de contaminants potentiels. Ces éléments sont vérifiés lors des due diligences notariales. Pour s'en assurer, Foncière INEA retrace l'origine de propriété sur 30 ans (« origine trentenaire ») pour pouvoir retracer le type d'activité qui s'est déroulée sur le terrain au cours des 30 dernières années et identifier d'éventuels risques. De plus, Foncière INEA consulte systématiquement les bases de données BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif), BASIAS (base de données relative à l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) et MEDDE (base de l'inspection des installations classées - site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie), ainsi que des études géotechnique / études de sols / diagnostic de qualité des sols.

Respect des droits humains fondamentaux et droit du travail

En plus du respect de la réglementation en vigueur en France, Foncière INEA possède une charte éthique publiée sur son site internet, et une charte Achats Responsables contenant des critères sociaux.

Gestion de la santé et de la sécurité des travailleurs et visiteurs

La gestion de la santé et de la sécurité des travailleurs et visiteurs est prévue en amont dans la notice descriptive des immeubles achetés. S'agissant d'immeubles neufs à construire, leur conception tient compte des dernières réglementations disponibles en la matière. Au-delà de la réglementation, Foncière INEA négocie systématiquement des grilles anti-chute et

garde-corps de sécurité en toiture (protection supérieure à la simple ligne de vie ou point d'ancrage obligatoires réglementairement). S'agissant d'immeuble de bureaux il est prévu des extincteurs, plans d'issues de secours, boitiers de désenfumage (cage d'escalier, grille anti-fuite) et équipements de ce type adaptés à la nature des dangers en immeuble selon le code du travail ou ERP pour certains. De plus, la santé et la sécurité des travailleurs sont inclues dans la charte Achats Responsables.

Connectivité

Conformément à la règlementation, les actifs neufs sont/seront équipés de câblages pour la mise en place de bornes de recharge et de parking à vélo. Ces immeubles neufs ont, de par la date de leur permis de construire, l'obligation de répondre aux dernières normes d'accessibilité prévues par la règlementation. L'accessibilité à l'immeuble par les transports en commun est un critère intégré dans le processus de sélection des immeubles. La distance moyenne des immeubles à des moyens de transport en commun (tram, métro, bus) est l'un des indicateurs inclus dans le rapport RSE annuel.

Relation responsable avec les locataires

Foncière INEA externalise le Property Management à des cabinets externes. Les plaintes sont traitées aux cas par cas, soit par les Property Mangers, soit par Foncière INEA, selon l'acteur pertinent. Un axe d'amélioration serait de mettre en place un système de traçage et de *monitoring* systématique des plaintes.

Ethique des affaires et prévention de la corruption

Foncière INEA a mis en place une Charte éthique fin 2018 (publiée sur son site internet), et compte organiser des ateliers pratiques dans le cas de recrutement de nouveaux collaborateurs. Ces thèmes sont abordés dans le règlement intérieur du Conseil d'administration et via l'adhésion au code AFEP-MEDEF.

Taxonomie Européenne (Juin 2021) – DNSH

L'identification et la gestion des risques environnementaux et sociaux associés aux projets éligibles couvrent le principe de "Do-no-significant-harm" et les garanties sociales minimales recommandées par l'acte délégué pour le climat de la Taxonomie Européenne en matière d'obligations vertes (Juin 2021).

	ACQUISITION DE BATIMENTS DURABLES
Atténuation	N/A
Adaptation	X
Eau	N/A
Économie circulaire	N/A
Pollution	N/A
Ecosystème	N/A
Evaluation Générale DNSH	☑

EMPRUNTEUR

Gestion des controverses ESG

A ce jour, aucune controverse ESG liée aux parties prenantes impliquant Foncière INEA n'a été identifiée.

Implication dans des activités controversées

L'Emprunteur ne semble être impliqué dans aucune des 17 activités controversées examinées dans le cadre de notre méthodologie, à savoir : Alcool, Bien-être animal, Cannabis, Substances chimiques préoccupantes, Armes à feu civiles, Charbon, Industrie des combustibles fossiles, Pétrole et gaz non conventionnels, Jeux de hasard, Génie génétique, Cellules souches embryonnaires humaines, Prêts à taux d'intérêt élevé, Militaire, Énergie nucléaire, Pornographie, Médecine de la reproduction et Tabac.

La recherche sur les activités controversées permet d'examiner les entreprises afin d'identifier les activités commerciales qui sont soumises à des croyances philosophiques ou morales. Ces informations ne suggèrent aucune approbation ou désapprobation de la part de Vigeo Eiris quant à leur contenu.

MÉTHODOLOGIE

V.E considère comme indissociables et complémentaires les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance dans l'évaluation de la responsabilité sociale de toute organisation et de toute activité, y compris l'émission obligataire et l'emprunt. À ce titre, nous délivrons une opinion portant à la fois sur la responsabilité sociale de l'Émetteur en tant qu'organisation, sur les processus, et les engagements applicables à l'émission visée.

Nos opinions indépendantes (SPOs) font l'objet d'un contrôle qualité (consultants en charge de la mission, responsable de production, et validation par un superviseur sénior). Un droit de réclamation et de recours est garanti aux entreprises, selon trois niveaux : d'abord l'équipe en contact avec la société, puis le Directeur des Méthodes, de l'Innovation et de la Qualité, et enfin le Conseil Scientifique de V.E. L'ensemble des employés sont signataires du Code de Conduite de V.E, et tous les consultants ont également signé son addendum sur les règles financières de confidentialité.

COHERENCE

Echelle d'évaluation : non cohérent, partiellement cohérent, cohérent

Cette section analyse si l'activité à financer par l'instrument sélectionné est cohérente avec les priorités et la stratégie de durabilité de l'Émetteur, et si elle répond aux principales questions de durabilité du secteur dans lequel l'Émetteur opère.

EMISSION

Alignement avec les Green Loan Principles

Echelle d'évaluation : Non aligné, Partiellement aligné, Aligné, Meilleures Pratiques

La documentation interne a été évalué par Vigeo Eiris selon la dernière version des lignes directrices d'application volontaire de LMA/APLMA/LSTA pour l'émission de prêts verts (Green Loan Principles or « GLP ») – daté de Février 2021, et selon notre méthodologie basée sur les normes internationales et les lignes directrices sectorielles applicables en matière de gestion et d'évaluation ESG.

Utilisation des fonds

La définition des Projets Eligibles et de leurs objectifs et bénéfices environnementaux et/ou sociaux est un élément essentiel des normes relatives aux obligations ou aux prêts écologiques/sociaux/durables. V.E évalue la définition des Catégories Eligibles, ainsi que la définition et la pertinence des objectifs de durabilité visés. Nous évaluons aussi la définition des bénéfices attendus en termes d'évaluation et de quantification. De plus, nous évaluons la contribution potentielle des Projets Eligibles aux cibles des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies

Evaluation et sélection des projets

Le processus d'évaluation et de sélection des Projets Eligibles a été évalué par V.E au regard de sa transparence, sa gouvernance et sa pertinence. Les critères d'éligibilité ont été évalués selon leur clarté, pertinence et couverture vis-à-vis des enjeux des Projets Eligibles.

Gestion des fonds

Les processus et règles de gestion et d'allocation des fonds ont été évalués par V.E au regard de leur transparence, de leur traçabilité et de leur vérification.

Reporting

Les processus et les engagements de suivi, les engagements de reporting ont été évalués par V.E au regard de leur transparence, leur exhaustivité et leur pertinence, à la fois sur le reporting dédié à la l'allocation des fonds et celui dédié aux bénéfices environnementaux/sociaux (indicateurs de résultats et d'impact).

Contribution au développement durable

Echelle d'évaluation : Faible, Limité, Robuste, Avancé

L'évaluation par V.E de la contribution des activités au développement durable comprend à la fois l'évaluation de leurs impacts positifs attendus sur les objectifs environnementaux et/ou sociaux, ainsi que la gestion des potentiels impacts négatifs et externalités associées.

Impact positif attendu des activités sur les objectifs environnementaux et/ou sociaux

L'impact positif attendu des activités sur les objectifs environnementaux et/ou sociaux à financer par l'Émetteur ou l'Emprunteur est évalué sur la base de :

i) la pertinence de l'activité pour répondre à un objectif environnemental important pour le secteur de l'activité ; ou pour répondre à un besoin social important au niveau du pays[7] ;

ii) le périmètre de l'impact : dans quelle mesure les impacts attendus touchent les parties prenantes concernées (l'Émetteur, sa chaîne de valeur, les parties prenantes locales et mondiales) ; ou ciblent les populations qui en ont le plus besoin ;

iii) l'ampleur et la durabilité de l'impact potentiel de l'activité concernée sur les objectifs environnementaux et/ou sociaux (capacité non seulement à réduire, mais aussi à éviter l'impact négatif ; ou à apporter une amélioration structurelle/à long terme ;

iv) uniquement pour les objectifs environnementaux, dans quelle mesure l'activité adopte la meilleure option disponible.

Gestion des risques ESG des activités

L'identification et la gestion des risques ESG potentiels associés aux projets/activités éligibles sont analysées sur la base de la méthodologie d'évaluation ESG de V.E, des normes internationales et des lignes directrices sectorielles applicables en matière de gestion et d'évaluation ESG.

ÉMETTEUR

Gestion des controverses ESG liées aux parties prenantes

Une controverse est une information, ou un ensemble d'informations ou d'opinions convergentes ou contradictoires, de caractère public, dûment tracées, mettant en cause une entreprise sur un ou plusieurs sujets relevant de sa responsabilité sociale. Cette mise en cause peut porter sur des faits tangibles ou sur leur interprétation ou constituer une allégation sur des faits non établis.

V.E a examiné les informations fournies par l'Émetteur, la presse et les parties prenantes (partenariat avec Factiva Dow Jones : accès au contenu de 28 500 publications dans le monde entier, des journaux financiers de référence aux magazines sectoriels, aux publications locales ou aux organisations non gouvernementales). Les informations recueillies auprès de ces sources sont prises en compte pour autant qu'elles soient publiques, documentées et traçables.

V.E fournit une opinion sur la gestion des risques liés aux controverses mettant en cause les entreprises ; l'analyse porte sur trois facteurs :

- Fréquence : reflète pour chaque enjeu ESG le nombre de controverses auxquelles l'Émetteur a été confronté. Au niveau de l'entreprise, ce facteur reflète le nombre total de controverses auxquelles l'Émetteur a été confronté et l'étendue des questions ESG concernées (échelle : isolé, occasionnel, fréquent, persistant).
- Sévérité : plus une controverse est liée aux intérêts fondamentaux des parties prenantes, plus elle prouve la responsabilité réelle de l'entreprise dans sa survenance et plus elle a causé des effets négatifs pour les parties prenantes et l'entreprise, plus sa gravité est grande. (Échelle : mineure, significative, élevée, critique).
- Réactivité : capacité de l'Émetteur à démontrer son engagement de dialoguer avec ses parties prenantes, de prendre autant que de besoin des mesures correctives. Au niveau de l'entreprise, ce facteur reflétera la réactivité globale de l'entreprise pour tous les cas rencontrés (échelle : proactive, remédiative, réactive, non communicative)

L'impact d'une controverse sur la réputation d'une entreprise se réduit avec le temps, en fonction de la gravité de l'événement et de la réactivité de l'entreprise face à cet événement. La base de données des controverses de V.E couvre toute controverse de gravité mineure ou significative jusqu'à 24 mois après le dernier événement enregistré et pendant 48 mois pour les controverses à gravité élevé ou critique.

Implication dans les activités controversées

L'implication de l'Émetteur a été analysée pour 17 activités controversées, sur la base de 30 paramètres. Le niveau d'implication de l'Émetteur dans une activité controversée (majeur, mineur, non) est basé sur :

- Une estimation des revenus dérivés des produits ou services controversés.
- La nature spécifique des produits ou services controversés fournis par l'entreprise.

ECHELLE D'EVALUATION DE V.E

[7] L'importance d'un besoin social spécifique au niveau national est évaluée sur la base des performances du pays sur l'ODD prioritaire que le projet/actif/dépense cible en utilisant les données de Sachs, J., Schmidt-Traub, G., Kroll, C., Lafortune, G., Fuller, G., Woelm, F. 2020. The Sustainable Development Goals and COVID-19. Sustainable Development Report 2020. Cambridge: Cambridge University Press.

Échelle d'évaluation de la contribution de l'instrument financier à la durabilité	
Avancé	Degré d'assurance raisonnable de maîtrise des risques et sur la capacité de l'Émetteur, et orientations innovantes en faveur de l'anticipation de risques émergents
Robuste	Degré d'assurance raisonnable de maîtrise des risques et sur la capacité de l'Émetteur
Limité	Degré d'assurance de maîtrise des risques et sur la capacité de l'Émetteur faible
Faible	Degré d'assurance de maîtrise des risques très faible à faible

Principles Échelle d'évaluation de l'alignement de l'instrument financier sur les Green et/ou Social Bond et Loan Principles	
Meilleures Pratiques	Les pratiques de l'instrument vont au-delà des pratiques de base des principes des GBP et/ou SBP et/ou GLP en adoptant les meilleures pratiques recommandées.
Aligné	L'instrument a adopté toutes les pratiques fondamentales des principes des GBP et/ou SBP et/ou GLP.
Partiellement aligné	L'Instrument a adopté la majorité des pratiques fondamentales des principes des GBP et/ou SBP et/ou GLP, mais pas toutes.
Non Aligné	L'Instrument n'a adopté qu'une minorité des pratiques fondamentales des principes des GBP et/ou SBP et/ou GLP.

Statement on V.E' s independence and conflict-of-interest policy

Transparency on the relation between V.E and the Borrower: V.E has executed two audit missions for Foncière INEA until now. V.E's conflict of interest policy is covered by its Code of Conduct, which can be found at http://vigeo-eiris.com/wp-content/uploads/2018/07/Code-of-Conduct-Vigeo-Eiris-EN.pdf.

This opinion aims at providing an independent opinion on the sustainability credentials and management of the Loan, based on the information which has been made available to V.E. V.E has neither interviewed stakeholders out of the Issuer/Borrower's employees, nor performed an on-site audit nor other test to check the accuracy of the information provided by the Issuer/Borrower. The accuracy, comprehensiveness and trustworthiness of the information collected are a responsibility of the Issuer/Borrower. The Issuer/Borrower is fully responsible for attesting the compliance with its commitments defined in its policies, for their implementation and their monitoring. The opinion delivered by V.E neither focuses on the financial performance of the Loan, nor on the effective allocation of its proceeds. V.E is not liable for the induced consequences when third parties use this opinion either to make investments decisions or to make any kind of business transaction.

Restriction on distribution and use of this opinion: The deliverables remain the property of V.E. The draft version of the Second Party Opinion by V.E is for information purpose only and shall not be disclosed by the client. V.E grants the Issuer/Borrower all rights to use the final version of the Second Party Opinion delivered for external use via any media that the Issuer/Borrower shall determine in a worldwide perimeter. The Issuer/Borrower has the right to communicate to the outside only the Second Party Opinion complete and without any modification, that is to say without making selection, withdrawal or addition, without altering it in any way, either in substance or in the form and shall only be used in the frame of the contemplated concerned loan(s) issuance. The Issuer/Borrower acknowledges and agrees that V.E reserves the right to publish the final version of the Second Party Opinion on V.E's website and on V.E's internal and external communication supporting documents.

DISCLAIMER

© 2021 Vigeo SAS and/or its licensors and subsidiaries (collectively, "V.E"). All rights reserved.

V.E provides its customers with data, information, research, analyses, reports, quantitative model-based scores, assessments and/or other opinions (collectively, "Research") with respect to the environmental, social and/or governance ("ESG") attributes and/or performance of individual issuers or with respect to sectors, activities, regions, stakeholders, states or specific themes.

V.E'S RESEARCH DOES NOT ADDRESS NON-ESG FACTORS AND/OR RISKS, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: CREDIT RISK, LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. V.E'S ASSESSMENTS AND OTHER OPINIONS INCLUDED IN V.E'S RESEARCH ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. V.E'S RESEARCH: (i) DOES NOT CONSTITUTE OR PROVIDE CREDIT RATINGS OR INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE; (ii) IS NOT AND DOES NOT PROVIDE RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES; AND (iii) DOES NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. V.E ISSUES ITS RESEARCH WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL, WITH DUE CARE, MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

V.E'S RESEARCH IS NOT INTENDED FOR USE BY RETAIL INVESTORS AND IT WOULD BE RECKLESS AND INAPPROPRIATE FOR RETAIL INVESTORS TO USE V.E'S RESEARCH WHEN MAKING AN INVESTMENT DECISION. IF IN DOUBT YOU SHOULD CONTACT YOUR FINANCIAL OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER. V.E'S RESEARCH IS NOT INTENDED FOR USE BY ANY PERSON AS A BENCHMARK AS THAT TERM IS DEFINED FOR REGULATORY PURPOSES AND MUST NOT BE USED IN ANY WAY THAT COULD RESULT IN THEM BEING CONSIDERED A BENCHMARK.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, COPYRIGHT LAW, AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT V.E'S PRIOR WRITTEN CONSENT.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS OBTAINED BY V.E FROM SOURCES BELIEVED BY IT TO BE ACCURATE AND RELIABLE. BECAUSE OF THE POSSIBILITY OF HUMAN OR MECHANICAL ERROR AS WELL AS OTHER FACTORS, HOWEVER, ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROVIDED "AS IS" WITHOUT WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, OF ANY KIND, INCLUDING AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE. V.E IS NOT AN AUDITOR AND CANNOT IN EVERY INSTANCE INDEPENDENTLY VERIFY OR VALIDATE INFORMATION IT RECEIVES.

To the extent permitted by law, V.E and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers (together, "V.E Parties") disclaim liability to any person or entity for any (a) indirect, special, consequential, or incidental losses or damages, and (b) direct or compensatory losses or damages caused to any person or entity, including but not limited to by any negligence (but excluding fraud, willful misconduct or any other type of liability that, for the avoidance of doubt, by law cannot be excluded); on the part of, or any contingency within or beyond the control of any V.E Party, arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information.