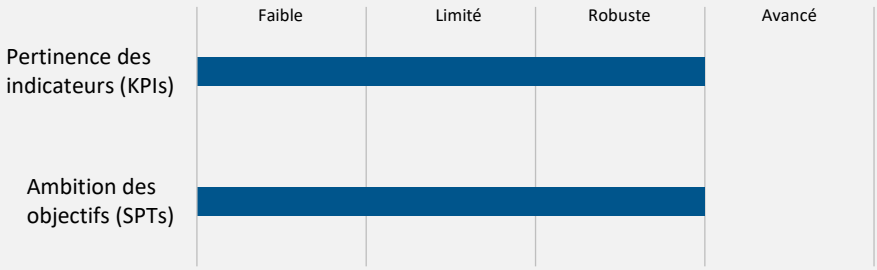
SECOND PARTY OPINION

Sur le Prêt lié au développement durable de Foncière Inéa

V.E considère que le Prêt lié au Développement Durable de Foncière Inéa est aligné avec les cinq grands principes des Sustainability-Linked Loan Principles (SLLP) 2021 de la LMA

Prêt



Principaux Objectifs de Développement Durable identifiés

Caractéristiques du Prêt	
Audit des données	Oui
Données historiques sur trois ans	Oui pour KPI 1 Non pour KPI 2
Nature de l'impact sur les caractéristiques des Instruments	Financier (ajustement du taux d'intérêt)
Publication des mesures pour atteindre les SPTs	Oui

Objectifs de Performance de Durabilité (SPTs)

KPI 1 : consommation énergétique (kWhef/m²/an)
- Consommation énergétique du portefeuille (immeubles tertiaires et parcs d'activités)

KPI 2 : Taux d'enfouissement (%)
- Part des déchets enfouis

KPI 1 (kWhEF/m²/an)	2019 (année de référence)	2022*	2023*	2024*	2025*
	116	<110	<107	<104	<100
KPI 2 (%)	2021 (année de référence)	2022*	2023*	2024*	2025*
	25%	23%	20%	18%	15%

* Événement déclencheur

Emprunteur

Activités Controversées

Foncière Inéa ne semble être impliqué dans aucune des 17 activités controversées analysées par notre méthodologie.

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

Controverses	
Nombre de controverses	Aucune
Fréquence	N/A
Sévérité	N/A
Réactivité	N/A

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Conclusions principales

V.E considère que le Prêt de Foncière Inéa est aligné avec les cinq grands principes des Sustainability-Linked Loan Principles (SLLP) 2021 de la LMA.

Sélection des Indicateurs Clés de Performance (KPIs) – aligné avec les SLLP

- Les KPI sont clairement définis, y compris les unités de mesure, le raisonnement et le processus de sélection des KPIs, la méthodologie de calcul et le champ d'application. Ils sont communiqués uniquement aux prêteurs.
- Les KPIs sont mesurables.
- Les méthodologies de calcul sont cohérentes et en cas de changement de méthodologies, l'Emprunteur s'engage à effectuer une vérification externe post émission des changements.
- La définition des KPIs s'appuie sur des références externes permettant leur benchmark.
- Les KPIs sélectionnés reflètent l'un des problèmes de durabilité les plus importants pour les opérations actuelles et futures de l'Emprunteur. Ils couvrent 100% du patrimoine de Foncière Inéa.

Calibration des Objectifs de Performance de Durabilité (SPTs) – aligné avec les SLLP

- Les SPTs sont cohérents avec les objectifs existants de l'Emprunteur fixés dans sa stratégie de développement durable.
- Les SPTs font preuve d'un niveau d'ambition robuste.
- Le calendrier et le niveau de référence sont clairement divulgués pour le KPI1. Le calendrier, le niveau de référence et les événements déclencheurs sont clairement divulgués mais il n'y a pas de données historiques pour le KPI2.
- Les moyens pour atteindre les SPTs sont communiqués et considérés comme crédibles.

Caractéristiques des prêts – aligné avec les SLLP

- La variation potentielle des caractéristiques financières du prêt selon que le ou les KPIs sélectionnés atteignent (ou non) le ou les SPT prédéfinis est clairement définie dans la documentation interne et est reportée aux prêteurs.

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

- L'Emprunteur s'est engagé à communiquer toutes les informations pertinentes dans des documents publics.
- Le rapport sur les KPIs sera publié annuellement jusqu'à l'échéance du prêt en 2025.
- Les données relatives aux KPIs sélectionnés sont couvertes par une vérification interne et externe.

Vérification – aligné avec les SLLP et meilleures pratiques identifiées par V.E

- La performance de chaque KPI par rapport à chaque SPT sera couverte par une vérification menée par un auditeur externe, sur une base annuelle (dans le cadre de l'audit de la Déclaration sur la performance Extra Financière).
- Le rapport d'assurance de la vérification sera communiqué publiquement dans le cadre du Document d'Enregistrement Universel.

Type de revues externes soutenant l'Emprunt

☒	Second Party Opinion pré-émission	☒	Vérification indépendante des données relatives aux KPIs
☒	Vérification indépendante de l'atteinte des SPTs		

Contact

Sustainable Finance Team | VEsustainablefinance@vigeo-eiris.com

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

SCOPE

V.E a été mandaté pour délivrer une opinion indépendante (ci-après « Seconde Opinion » ou « SPO ») sur l'intégration de 2 facteurs environnementaux au Prêt lié au développement durable (le "Prêt") structuré par Foncière Inéa, (« l'Emprunteur »).

Il convient de noter que les instruments de dette liés à la durabilité sont destinés à financer des dépenses générales de l'entreprise. Contrairement à d'autres instruments financiers durables tels que les obligations ou les prêts verts/sociaux, ces instruments sont agnostiques quant à l'utilisation des fonds. La principale caractéristique de ce type de financement est la variation des caractéristiques financières et/ou structurelles du prêt, selon que l'Emprunteur atteint ou non des objectifs de durabilité/ESG prédéfinis.

Notre opinion est établie conformément à la méthodologie exclusive de V.E pour l'évaluation Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG ») et les lignes directrices d'application volontaire des principes applicables aux prêts liés au développement durable (« SLLP ») de la Loan Market Association (LMA), Sustainability-Linked Loan Principles (« SLLP »), publiées en juillet 2021. Cet avis est strictement limité à l'intégration de 2 facteurs environnementaux au prêt. Cet avis ne couvre pas l'intégration de facteurs de durabilité plus larges (c'est-à-dire sociaux et de gouvernance), ou l'étiquetage des prêts pour lesquels la décision finale est laissée à Foncière Inéa. Cet avis ne constitue pas une vérification ou une certification.

Notre opinion est établie sur les éléments suivants :

1. Prêt : analyse du Prêt, y compris de la cohérence avec les engagements environnementaux de l'Emprunteur et son alignement aux cinq grands principes des SLLP 2021.

2. Émetteur[1]: analyse de la gestion des éventuelles controverses ESG liées à l'Emprunteur et de son implication dans des activités controversées[2].

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'Emprunteur via des documents et des entretiens avec des responsables impliqués dans l'opération.

Nous avons mené notre *due diligence* du 13 décembre 2021 au 8 février 2022. Nous estimons avoir eu accès à tous les documents que nous avons sollicités. À cette fin, nous déployons des efforts raisonnables pour vérifier l'exactitude de ces données.

[1] Foncière Inéa ne fait pas partie de notre univers de notation de la performance ESG.

[2] 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.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

COHERENCE

Cohérent
Partiellement cohérent
Non cohérent

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

Spécialisée dans l'investissement de bureaux neufs en VEFA (Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement) dans les principales métropoles régionales françaises, Foncière Inéa a développé une feuille de route RSE 2021-2025, avec de nouveaux engagements, accompagnés d'actions et d'indicateurs détaillés dans le Document d'Enregistrement Universel 2020[3]:

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 avec deux indicateurs clés de performance, à savoir : (1) réduction de consommation énergétique (kWhef/m²/an) et (2) réduction du taux d'enfouissement des déchets (en %), l'Emprunteur s'aligne de manière cohérente sur sa stratégie et engagements en matière de développement durable et répond aux principaux enjeux du secteur en termes de responsabilités ESG.

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

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

PRET

L'Emprunteur a décrit les principales caractéristiques du prêt dans sa documentation interne partagée avec V.E, couvrant les cinq grands principes des SLLP 2021.

Alignement avec les Sustainability-Linked Loan Principles

Sélection des Indicateurs Clés de Performance (KPIs)

Non Aligné	Partiellement Aligné	**Aligné**	Meilleures Pratiques

Tableau 1. Analyse des KPIs sélectionnés par L'Emprunteur

KPI 1 : CONSOMMATION ENERGETIQUE (KWHEF/M²/AN)	KPI 2 : TAUX D'ENFOUISSEMENT (%)
DÉFINITION : CLARTÉ ET COMMUNICATION	
Le KPI est clairement défini, y compris l'unité de mesure, le raisonnement et le processus de sélection du KPI, la méthodologie de calcul et le champ d'application. Il est communiqué uniquement aux prêteurs. Foncière Inéa est une société immobilière qui investit et loue des immeubles professionnels et des bureaux en France (85% sont des bureaux et 15% des parcs d'activités (combine des zones d'entrepôts multi-usages et un espace bureau). La consommation énergétique est un indicateur important, le secteur du bâtiment représentant 44 % de l'énergie consommée en France. Chaque année, le secteur du bâtiment émet plus de 123 millions de tonnes de CO_2, ce qui en fait l'un des domaines clé dans la lutte contre les dérèglements climatiques et la transition énergétique. L'indicateur sélectionné concerne la consommation énergétique au sein du portefeuille d'actifs (bureaux et parcs d'activités) de Foncière Inéa. L'indicateur est mesuré en kWhef/m²/an, il s'agit d'une mesure utile pour normaliser les performances des entreprises ayant des tailles différentes et évaluer leur efficacité énergétique. Cet indicateur est communément utilisé par les acteurs de l'immobilier pour reporter sur la consommation énergétique au sein des bâtiments. La méthode de calcul des indicateurs clés de performance a été vérifiée par Bureau Veritas et est la même depuis 2012. L'indicateur couvre 100% du patrimoine de Foncière Inéa.	Le KPI est clairement défini, y compris l'unité de mesure, le raisonnement et le processus de sélection du KPI, la méthodologie de calcul et le champ d'application. Il est communiqué uniquement aux prêteurs. Foncière Inéa est une société immobilière qui investit et loue des immeubles professionnels et des bureaux en France. Une quantité importante de déchets est générée par les utilisateurs des immeubles et bureaux. L'ADEME estime qu'un salarié produit entre 120 et 140 kg de déchets sur son lieu de travail. Foncière Inéa a demandé un audit à Urbyn (société spécialisée dans l'analyse du traitement des déchets) sur les déchets générés sur son patrimoine total en 2021. Urbyn a recensé 961 883 kg de déchets produits (62% d'ordures ménagères et 34% de recyclables), dont 25% sont enfouis, 40% incinérés (valorisation énergétique) et 35% recyclés (valorisation matière). L'indicateur sélectionné concerne la part des déchets destinée à l'enfouissement, le reste des déchets faisant l'objet d'une valorisation énergétique ou d'une valorisation de matière. L'indicateur couvre les déchets issus de l'exploitation des actifs du portefeuille de Foncière Inéa. La construction est donc exclue du périmètre. La production de déchets est un indicateur reporté par certains des acteurs du secteur de l'immobilier (Covivio, Icade, Gecina) bien que la majorité des acteurs du secteur ne reporte pas encore dessus. V.E considère l'indicateur comme pertinent. La méthodologie présentée par Urbyn s'appuie sur la demande d'informations auprès des locataires, puis la collecte de données auprès des prestataires de gestion des

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

	déchets. L'indicateur couvre 100% du patrimoine de Foncière Inéa.

MESURABILITÉ, BENCHMARK ET VÉRIFIABILITÉ

Le KPI sélectionné est mesurable. Foncière Inéa collecte et publie dans son rapport RSE/Document d'Enregistrement Universel les consommations énergétiques de son patrimoine depuis 2012. La consommation énergétique a été réduite de 26% entre 2012 et 2019. Jusqu'ici les données n'étaient pas auditées au niveau du portefeuille global cependant à partir de 2023 (sur l'exercice 2022), Foncière Inéa sera soumise à la nouvelle règlementation « *Corporate Sustainability Reporting Directive*[4] » (CSRD) et devra faire auditer la partie extra-financière de son Document d'Enregistrement Universel. La méthodologie de calcul est cohérente et en cas de changement de méthodologie, l'Emprunteur s'engage à effectuer une vérification externe post émission des changements. La définition du KPI s'appuie sur des références externes permettant son benchmark. Foncière Inéa a confirmé qu'elle s'appuie sur les recommandations de *Global Reporting Initiative* (GRI) et *European Public Real Estate Association* (EPRA). Cependant, en l'absence de quantification de la réduction de la consommation énergétique attendue par rapport à l'année précédente, le benchmark de cet indicateur de performance se révèle difficile. A noter que les seuils fixés par la RT2012 sont exprimés en kWhep (kilowatt/heure d'énergie primaire), non en kWhef (kilowatt/heure d'énergie finale). Foncière Inéa reporte sur les deux mais a sélectionné l'énergie finale pour cet indicateur étant donné que les données auditées et publiées dans OPERAT (Plateforme de recueil et de suivi des consommations d'énergie du secteur tertiaire)[5] seront en énergie finale.	Le KPI sélectionné est mesurable. Foncière Inéa n'a pas de données historiques concernant ce KPI. L'Emprunteur a engagé la société Urbyn afin de conduire un audit concernant la gestion des déchets sur l'ensemble de son patrimoine, en prenant l'année 2021 comme point de départ et année de référence et s'engage à continuer la collecte de ces informations dans les années futures. La méthodologie de calcul est cohérente et en cas de changement de méthodologie, l'Emprunteur s'engage à effectuer une vérification externe post émission des changements. La définition du KPI s'appuie sur des références externes permettant son benchmark. Le standard 306 du Global Reporting Initiative (GRI)[6] sur les déchets[7] démontre l'importance du reporting sur ce sujet. Un axe d'amélioration consiste à fournir les valeurs historiques des indicateurs clés de performance couvrant au moins 3 ans.

PERTINENCE ET MATÉRIALITÉ

La pertinence du KPI 1 est considérée comme robuste. Le KPI sélectionné reflète l'un des critères de durabilité les plus importants de l'Emprunteur pour ses opérations actuelles et futures (comme visible dans sa Matrice de Matérialité[8]), ainsi que les défis de durabilité les plus pertinents pour son secteur et couvre l'ensemble de son patrimoine (100%). De plus, selon la *Global Alliance for Buildings and*	La pertinence du KPI 2 est considérée comme robuste. Le KPI sélectionné est un des critères de durabilité important pour l'Emprunteur (comme visible dans sa Matrice de Matérialité[8]), pour ses opérations actuelles et futures, et couvre l'ensemble de son patrimoine (100%). Selon la méthodologie de recherche ESG de V.E, le critère « Coopération avec les locataires sur la réduction des impacts environnementaux liés à l'utilisation des bâtiments » est pondéré à 3 (le plus haut niveau). Ce

[4] https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en
[5] OPERAT est la plateforme de l'Ademe pour le décret tertiaire - https://operat.ademe.fr
[6] https://www.globalreporting.org/standards/media/1009/gri-302-energy-2016.pdf
[7] GRI 306: Waste 2020 contient des informations à fournir par les organisations sur leurs impacts liés aux déchets et sur la manière dont elles gèrent ces impacts. Ces informations permettent à une organisation de fournir des renseignements sur la manière dont elle prévient la production de déchets et dont elle gère les déchets qui ne peuvent être évités, dans ses propres activités et en amont et en aval de sa chaîne de valeur.
[8] https://fonciere-inea.com/wp-content/uploads/2021/04/Document-denregistrement-universel-2020.pdf

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Construction[9], le secteur immobilier était responsable de 28 % du total des émissions mondiales de CO_2 liées à l'énergie en 2019, et ce chiffre atteint 38 % si l'on inclut les émissions de l'industrie de la construction de bâtiments. Le secteur immobilier dispose d'un grand potentiel de réduction des émissions de CO_2 afin de s'aligner sur l'accord de Paris. Dans le cadre de la stratégie de décarbonisation mondiale, il est attendu des entreprises du secteur d'adopter des objectifs ambitieux en matière d'efficacité énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables afin d'atteindre l'objectif de zéro émission nette de CO_2 pendant l'opération des bâtiments, et s'attaquer efficacement aux émissions de carbone pendant dans la fabrication des matériaux et composants de la construction.

Cette attente est formalisée par *Global Alliance for Buildings and Construction* ainsi que dans la définition de *l'International Energy Agency* d'un Bâtiment Zéro Carbone comme étant "hautement efficace sur le plan énergétique et dont toute l'énergie restante provient de sources renouvelables sur place et/ou hors site"[10].

Le *World Green Building Council* a formalisé un objectif « *Net Zero Carbon Buildings Commitment* »[11] (Objectif de Bâtiments Zéro Carbone) qui met au défi les entreprises, les villes, les États et les régions de parvenir à des émissions nettes nulles dans les bâtiments.

De plus, le KPI s'appuie sur les textes de références internationaux tels que GRI[12] et Sustainability Accounting Standards Board (SASB)[13] qui définissent la consommation énergétique comme étant l'un des sujets les plus importants pour le secteur de l'immobilier.

Néanmoins, selon le World Business Council for Sustainable Development (WBCSD)[14] et le Construction Leadership Council qui fournit des spécifications pour la gestion du carbone sur l'ensemble du cycle de vie des infrastructures et souligne les différentes responsabilités des membres de la chaîne de valeur, en tant que porteur et détenteur de projet (18% du portefeuille de l'Emprunteur est en cours de construction[15]), Foncière Inéa est en partie responsable des émissions Scope 3 couvrant entre autre la construction des bâtiments, le choix des matériaux et du design de ceux-ci ainsi que des émissions des actifs loués en aval.

critère couvre les sujets des déchets, consommation d'eau et d'énergie.

La loi française de transition énergétique pour la croissance verte[16] comprend l'objectif de réduire de 50% la quantité de déchets mis en décharge à l'horizon 2025. De plus, en 2018, le Parlement Européen a voté pour augmenter le taux de recyclage des déchets municipaux à 55% en 2025, 60% en 2030 et 65% en 2035 (cette part représentait 44% en 2018)[17]. La mise à jour 2018[18] de la directive 1999/31/CE introduit des restrictions à la mise en décharge pour tous les déchets susceptibles d'être recyclés ou de donner lieu à une autre valorisation matière ou à une valorisation énergétique à partir de 2030. De plus, la directive vise à limiter la part des déchets municipaux mis en décharge à 10% d'ici 2035. Bien qu'il n'existe pas d'objectifs quantitatifs spécifiques pour le secteur de l'immobilier, les objectifs français et européens permettent de confirmer la pertinence du KPI pour l'Emprunteur.

MEILLEURES PRATIQUES

[9] https://globalabc.org/sites/default/files/inline-files/2020%20Buildings%20GSR_FULL%20REPORT.pdf p.4
[10] https://globalabc.org/sites/default/files/inline-files/2020%20Buildings%20GSR_FULL%20REPORT.pdf p.46 et https://www.iea.org/reports/net-zero-by-2050 p. 144
[11] https://www.worldgbc.org/advancing-net-zero
[12] https://www.globalreporting.org/standards/media/1009/gri-302-energy-2016.pdf
[13] https://www.sasb.org/standards/download/ - Real Estate
[14] Bringing embodied carbon upfront, World Green Building Council (2019)
[15] Guidance Document for PAS 2080, Construction Leadership Council
[16] https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte#:~:text=La%20loi%20relative%20%C3%A0%20la%20transition%20%C3%A9nerg%C3%A9tique%20pour,citoyens%20l%E2%80%99acc%C3%A8s%20%C3%A0%20l%E2%80%99%C3%A9nergie%20%C3%A0%20un%20co%C3%BBt%20comp%C3%A9titif.
[17] https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20180227IPR98710/circular-economy-meps-back-plans-to-boost-recycling-and-cut-landfilling
[18] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=legissum:l21208

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

- ⇒ La méthodologie de calcul des KPIs est cohérente, et l'Emprunteur s'engage à effectuer une revue post émission (qui sera mise à la disposition des prêteurs) en cas de changements significatifs de la couverture des KPIs, de la méthodologie de calcul, et en particulier du calibrage des SPTs.
- ⇒ Les KPIs sélectionnés reflètent les problèmes de durabilité les plus importants pour l'Emprunteur concernant ses opérations actuelles et futures, ainsi que les défis de durabilité les plus pertinents pour son secteur. En outre, les KPIs ont également été identifiés par l'Emprunteur dans sa matrice de matérialité.
- ⇒ Les KPIs couvrent plus de 90% des activités de l'entreprise.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Contribution aux ODD

Les KPIs sont susceptibles de contribuer à 3 des 17 Objectifs de Développement Durable ("ODD") des Nations Unies, à savoir :

KPI	ODD	CIBLES
Réduction de la consommation énergétique	7 Affordable and Clean Energy	7.3 D'ici à 2030, multiplier par deux le taux mondial d'amélioration de l'efficacité énergétique.
Réduction du taux d'enfouissement	12 Responsible Production and Consumption	12.4. D'ici à 2020, instaurer une gestion écologiquement rationnelle des produits chimiques et de tous les déchets tout au long de leur cycle de vie, conformément aux principes directeurs arrêtés à l'échelle internationale, et réduire considérablement leur déversement dans l'air, l'eau et le sol, afin de minimiser leurs effets négatifs sur la santé et l'environnement. 12.5 D'ici à 2030, réduire considérablement la production de déchets par la prévention, la réduction, le recyclage et la réutilisation.
Réduction de la consommation énergétique	13 Climate Action	Contribution à la mise en œuvre urgente d'actions de lutte contre le changement climatique et ses impacts.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Calibration des Objectifs de Performance de Durabilité (SPTs)

Non Aligné	Partiellement Aligné	**Aligné**	Meilleures Pratiques

AMBITION

KPI 1 : CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (KWHEF/M²/AN)

En réduisant chaque année la consommation énergétique de son portefeuille d'actifs, les données devraient montrer de manière claire une tendance positive ou négative des KPIs, reflétant l'engagement de l'Emprunteur à lutter contre le changement climatique, permettant ainsi aux prêteurs de faire une évaluation appropriée de la performance environnementale globale.

Tableau 2 – Consommation énergétique (mesurée en kWhef/m²/an)

	DONNEES					OBJECTIFS			
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (kWHef/m²/an)	2017	2018	2019 (Année de référence)	2020	2021	2022*	2023*	2024*	2025*
	125	122	116	98[19]	N/A[20]	<110	<107	<104	<100
Variation annuelle (%)	NA	-2.4%	-4.9%	-19.3%	N/A	N/A	-2.7%	-2.8%	-3.8%
Taux de croissance annuel composé (%)	-3.6%								
			-2.4%						
Variation (%)	-7.2%								
			-13.8%						
	-20%								

*Évènement déclencheur

Les SPTs sont cohérents avec les objectifs existants de l'Emprunteur fixés dans sa stratégie de développement durable.

L'Emprunteur reporte dans son Document d'Enregistrement Universel 2020 être déjà en ligne avec le décret éco-énergie tertiaire (paru en juillet 2019) qui précise les modalités d'application de la loi ELAN concernant les réductions énergétiques des bâtiments tertiaires à l'horizon 2050.

Le décret[21] impose des réductions de consommations énergétiques progressives par paliers : - 40 % d'ici 2030 ; - 50 % d'ici 2040 et - 60 % d'ici 2050. Pour les bâtiments les plus performants, l'atteinte d'un seuil absolu de performance est attendu.

Foncière Inéa a réalisé une analyse de la conformité de son parc bureaux par rapport aux exigences 2030 du Dispositif Eco-énergie tertiaire et reporte que 80 % de ses immeubles de bureaux affichent des données de consommations inférieures au seuil 2030 du décret (sur la base des données de consommation 2019) ; 13 % de ses immeubles de bureaux présentent des consommations tout juste supérieures à ce seuil et seulement 7 % vont nécessiter des actions concrètes (travaux de rénovation) pour respecter les objectifs 2030. Foncière Inéa vise le respect à 100 % des seuils 2030 du décret au terme de sa feuille de route 2021-2025.

[19] L'année de référence sélectionnée est 2019 afin de ne pas prendre en compte les impacts de la crise sanitaire
[20] En cours de calcul à fin janvier 2022
[21] Un arrêté paru en janvier 2021 a précisé le calcul de ces seuils absolus, qui dépendent du positionnement géographique des bâtiments (région, altitude) et de leur usage (horaires d'ouverture, intensité d'usage et son taux d'occupation, etc.)

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

L'Emprunteur reporte dans son Document d'Enregistrement Universel que les émissions de gaz à effet de serre (GES), qui sont directement corrélées aux consommations d'électricité, s'élèvent à 9kg eq CO_2/m^2 en 2020. En baisse régulière depuis 2012 (- 40 %), elles sont déjà au niveau fixé pour 2030 par la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Sur la base de plusieurs points de comparaison, V.E considère que le SPT démontre un niveau d'ambition robuste[22].

Le niveau de référence (baseline) et le calendrier sont clairement communiqués, et des événements déclencheurs quantifiés ont été définis. Le niveau de référence est crédible : l'Emprunteur a choisi de sélectionner l'année 2019 comme point de référence afin de ne pas prendre en compte les impacts de la crise COVID-19. En effet, l'année 2020 a vu le télétravail être utilisé de façon nationale, ce qui a engendré une baisse des consommations énergétiques des immeubles de bureaux.

Comparaison avec la performance passée

Les SPTs démontrent une tendance alignée avec la performance passée de l'entreprise.

Foncière Inéa a fourni des données historiques remontant à son année de référence à 2017. Entre 2017 et 2019, la consommation de son patrimoine a diminué de 7.2% avec une décrue annuelle de 3.6% (de 125 à 116 kWHef/m²/an). L'emprunteur a affiché comme objectif de réduire sa consommation de 116 kWHef/m²/an en 2019 à moins de 100 kWHef/m²/an en 2025, soit une réduction de 13.8% et un taux de (dé)croissance annuel composé de 2.4% par année. Avoir des données pour les années antérieures à 2017 nous permettrait de comparer la décroissance visée sur une durée équivalente. Ceci étant dit, les données communiquées nous permettent de considérer que les objectifs fixés par Foncière Inéa sont alignés avec sa performance passée.

Comparaison avec les Pairs du Secteur

Selon les données de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), Foncière Inéa reporte une consommation énergétique annuelle inférieure à la moyenne française (cf Tableau 3). Foncière Inéa démontre donc une performance passée inférieure à la moyenne du secteur ainsi qu'à certains de ses pairs. Par exemple, en 2020, Foncière Inéa reportait une consommation énergétique de 96 kWhef/m²/an, Covivio 234 kWhep/m²/an[23], Gecina 227 kWhef/m²/an, Icade 341 kWhep/m²/an et Société Tour Eiffel 132 kWhef/m²/an[24].

Tableau 3 – Évolution comparée des consommations d'énergie finale (kWhef/m²/an) selon l'OID

Consommation énergétique (kWhef/m²/an)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Evolution 2013 - 2020
Foncière Inéa	161	155	146	140	138	125	122	116	98	-40.4%
Moyenne française (OID)	N/A	196	196	199	192	193	182	179	168	-14.3%

De plus, Covivio a formalisé un objectif de réduire de 15% sa consommation énergétique d'ici 2030 (vs 2019)[23], soit un objectif de 199 kWhep/m²/an. Icade a formalisé un objectif de réduction de 30% de son intensité énergétique entre 2015 et 2025[25] pour ses bureaux (en 2015, l'intensité énergétique représentait 484 kWhep/m²/an et Icade a formalisé un objectif de 339 kWhep/m²/an pour 2025).

Par conséquent, la performance de Foncière Inéa en 2019 (116 kWhef/m²/an) est meilleure que les objectifs quantifiés formalisés par certains de ses pairs pour les années à venir.

V.E considère donc que les SPTs sont supérieurs à la performance moyenne de ses pairs dans le secteur.

Comparaison avec les Scénarios et Objectifs Internationaux

Au niveau français et au sein du secteur immobilier, Foncière Inéa semble en ligne avec le Décret éco-énergie tertiaire (paru en juillet 2019) concernant les réductions énergétiques des bâtiments tertiaires à l'horizon 2050. La Loi de transition énergétique pour la croissance verte[26] (LTECV) en France a fixé pour objectif d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logements à 2050 dont

[22] Echelle d'évaluation V.E: Faible / Limité / Robuste / Avancé
[23] https://www.covivio.eu/en/wp-content/uploads/sites/3/2021/04/2020-Universal-registration-document.pdf - p134
[24] https://societetoureiffel.com/wp-content/uploads/2021/04/TourEiffel_DPEF-2020.pdf
[25] https://www.icade.fr/en/csr - CSR Chapter - p104
[26] https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

l'application varie selon les secteurs[27]. Toutefois le manque de données et d'objectifs à plus long terme ne permettent de justifier de l'alignement des objectifs fixés par Foncière Inéa à ces standards, la comparaison avec les scénarios et objectifs internationaux n'est pas possible.

MESURES MISES EN PLACE POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

Les moyens pour atteindre les SPTs sont communiqués et considérés comme crédibles.

L'Emprunteur a communiqué les mesures mises en place pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixé :

- Les immeubles qui n'atteignent pas le seuil 2030 prévu par le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire feront l'objet de travaux.
- Les nouveaux immeubles seront équipés de capteurs 'IQSpot'[28] afin de pouvoir suivre les consommations énergétiques et ainsi corriger rapidement les anomalies détectées.
- L'Emprunteur souhaite travailler en collaboration étroite avec ses locataires afin de les inciter à des changements tels que le réglage des équipements, l'arrêt des ordinateurs le soir, la fixation de niveaux de climatisation et chauffage dits « raisonnables ».

[27] https://librairie.ademe.fr/cadic/6531/transitions2050-rapport-compresse.pdf?modal=false
[28] https://iqspot.fr/

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

KPI 2 : TAUX D'ENFOUISSEMENT (%)

En réduisant chaque année le taux d'enfouissement des actifs de son portefeuille, les données devraient montrer de manière claire une tendance positive ou négative des KPIs, reflétant l'engagement de l'Emprunteur pour une meilleure gestion des déchets, permettant ainsi aux prêteurs de faire une évaluation appropriée de la performance environnementale sur ce sujet.

Tableau 4 – Taux d'enfouissement (mesuré en %)

	DONNÉES PASSÉES	OBJECTIFS				
Taux d'enfouissement (%)	Pas de données historiques	2021 (année de référence)	2022	2023	2024	2025
		25%	23%	20%	18%	15%
Variation annuelle (points de pourcentage)		N/A	2pp	3pp	2pp	3pp
Variation totale (points de pourcentage)		10pp				

La gestion des déchets est un nouvel enjeu identifié par Foncière Inéa, qui a demandé un audit à Urbyn (société spécialisée dans l'analyse du traitement des déchets) sur les déchets générés sur son patrimoine total en 2021. L'année de référence sera donc 2021 et l'Emprunteur n'a pas formalisé d'engagement quantifié concernant la réduction du taux d'enfouissement des déchets dans sa feuille de route RSE (au sein du Document d'Enregistrement Universel 2020). De ce fait, les SPTs ne sont pour l'instant pas cohérents avec les objectifs existants de l'Emprunteur.

Sur la base de plusieurs points de comparaison, V.E considère que le SPT démontre un niveau d'ambition robuste[29].

Le niveau de référence (baseline) et le calendrier sont clairement communiqués, mais il n'y a pas de données historiques. L'Emprunteur a choisi l'année 2021 comme point de référence étant donné qu'Urbyn a été missionné en 2021 afin d'effectuer son audit.

Comparaison avec la performance passée

L'Emprunteur a engagé la société Urbyn en 2021 pour réaliser un audit à partir de 2021 et pour les années à venir. De ce fait, la comparaison avec la performance passée n'est pas possible, par manque de données historiques.

Comparaison avec les Pairs du Secteur

Gecina et Icade sont les deux pairs reportant sur la gestion de leurs déchets dans les opérations (hors construction).

Environ 80% du patrimoine de Gecina est constitué de bureaux et 20% de logements. En 2020, Gecina reporte que 99 % des déchets de ses immeubles en exploitation (c'est-à-dire 43 % des immeubles tertiaires couverts par un contrat de collecte avec un reporting annuel) ont été valorisés en matière ou en énergie[30]. Gecina a mis en place un nouveau contrat de gestion des déchets d'exploitation : à partir de 2020, tous les contrats des immeubles tertiaires couverts par Gecina[31] assurent 100 % de recyclage énergie ou matière.

En 2020, Icade reporte la part de déchets maîtrisés[32] recyclés ou valorisés pour son pôle tertiaire[33], qui est de 77 %. Cependant, Icade ne précise pas combien la part des déchets maitrisés représente sur la totalité des déchets de son parc tertiaire. Cependant, depuis 2021, l'entreprise a supprimé l'enfouissement de sa gestion des déchets pour le pôle tertiaire.[34]

Covivio et Société Tour Eiffel, deux autres pairs de Foncière Inéa ne reportent pas d'objectif quantifié concernant la gestion

[29] Echelle d'évaluation V.E: Faible / Limité / Robuste / Avancé
[30] https://www.gecina.fr/sites/default/files/2021-04/gecina-deu2020-fr_e-accessible.pdf
[31] 43% du patrimoine total de Gecina.
[32] C'est-à-dire la part pour laquelle Icade ou le PM porte les contrats en direct.
[33] Icade reporte aussi sur le pôle Santé (exclu du périmètre de cette analyse car il couvre les cliniques et Ehpad) et pôle Promotion (exclu du périmètre de cette analyse car il couvre les logements dits abordables)
[34] Icade Chapitre RSE 2020 – p82 - https://www.icade.fr/en/csr

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

de leurs déchets dans les opérations.

L'objectif de Foncière Inéa couvre la totalité de son patrimoine, contrairement à ses pairs. De plus, la réduction visée, de 25% en 2021 à 15% en 2025, représente une baisse significative. Gecina et Icade reportent des objectifs plus ambitieux cependant ceux-ci ne couvrent pas l'intégralité de leurs portefeuilles ce qui constitue une limitation importante en termes de comparabilité des données.

V.E considère donc que les SPTs de Foncière Inéa démontrent un niveau d'ambition élevé par rapport à la moyenne des pairs du secteur.

Comparaison avec les Scénarios et Objectifs Internationaux

La loi française de transition énergétique pour la croissance verte[35] comprend l'objectif de réduire de 50 % la quantité de déchets mis en décharge à l'horizon 2025, avec en 2018 en France un taux d'enfouissement de 30%[36]. De plus, en 2018, le Parlement Européen a voté pour augmenter le taux de recyclage des déchets municipaux à 55% en 2025, 60% en 2030 et 65% en 2035 (cette part représentait 44% en 2018)[37]. La mise à jour 2018[38] de la directive 1999/31/CE introduit des restrictions à la mise en décharge pour tous les déchets susceptibles d'être recyclés ou de donner lieu à une autre valorisation matière ou à une valorisation énergétique à partir de 2030. De plus, la directive vise à limiter la part des déchets municipaux mis en décharge à 10% d'ici 2035. Avec une réduction visée de 10 points entre 2022 et 2025, Foncière Inéa devrait être alignée avec une réduction à 10% en 2035.

V.E considère que le SPT démontre un niveau d'ambition robuste par rapport aux normes du secteur.

MESURES MISES EN PLACE POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

Les moyens pour atteindre les SPT sont communiqués et considérés comme crédibles.

L'Emprunteur a communiqué les mesures mises en place pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixé :

La première étape consiste à identifier les immeubles pour lesquels des déchets sont enfouis et identifier les prestataires et les porteurs de contrats (« Property Managers » ou locataire). Ces derniers devront ensuite demander au prestataire s'il est possible de changer le traitement des déchets. Si ce n'est possible, le porteur de contrats résilie le contrat pour passer par un autre prestataire. Pour les contrats portés par les locataires, Foncière Inéa va se charger de sensibiliser le locataire à cette problématique et lui proposer d'autres solutions (reprise du contrat ou proposition d'un nouveau prestataire si le locataire n'arrive pas à faire changer le mode de traitement des déchets).

[35] https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte#:~:text=La%20loi%20relative%20%C3%A0%20la%20transition%20%C3%A9nerg%C3%A9tique%20pour,citoyens%20l%E2%80%99acc%C3%A8s%20%C3%A0%20l%E2%80%99%C3%A9nergie%20%C3%A0%20un%20co%C3%BBt%20comp%C3%A9titif.

[36] ADEME

[37] https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20180227IPR98710/circular-economy-meps-back-plans-to-boost-recycling-and-cut-landfilling

[38] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=legissum:l21208

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Caractéristiques du prêt

Non Aligné	Partiellement Aligné	Aligné	Meilleures Pratiques*

- La variation potentielle des caractéristiques financières du prêt selon que le ou les KPI sélectionnés atteignent (ou non) le ou les SPT prédéfinis est clairement définie aux prêteurs dans la documentation interne de l'Emprunteur et est reporté aux prêteurs.

L'Emprunteur confirme que les caractéristiques financières du prêt pourront varier en fonction de la réalisation des événements déclencheurs définis. Le mécanisme et les impacts exacts sont indiqués dans le tableau 5.

Tableau 5 – Variation des caractéristiques financières du prêt

SPT 1	SPT 2	AJUSTEMENT ANNUEL DU TAUX D'INTERET
Atteint	Pas atteint	0 bps
Pas atteint	Atteint	0 bps
Atteint	Atteint	- 10 bps
Pas atteint	Pas atteint	+ 10 bps

Foncière Inéa confirme que si les SPT sont atteints à la date d'observation de l'objectif (c'est-à-dire la date à laquelle l'objectif pertinent devrait être atteint), cela déclenchera un ajustement du taux d'intérêt du prêt. Les ajustements d'intérêts varieront en fonction de l'état de réalisation respectif des SPT 1 et SPT 2. Foncière Inéa reporte qu'un communiqué sera publié au moment de la signature expliquant le fonctionnement de l'impact et les caractéristiques du crédit.

*V.E. considère qu'à ce jour, il n'y a pas suffisamment d'informations et de précédents sur le marché pour évaluer de manière appropriée les meilleures pratiques potentielles concernant la variation des caractéristiques des prêts. En ce sens, le niveau "Aligné" est actuellement considéré comme le plus haut niveau à atteindre par l'Emprunteur sur ce pilier.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Reporting

Non Aligné	Partiellement Aligné	Aligné	Meilleures Pratiques

KPI 1 : CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE (KWHEF/M²/AN)	KPI 2 : TAUX D'ENFOUISSEMENT (%)
ACCESSIBILITÉ ET FRÉQUENCE DU REPORTING	
L'Emprunteur s'est engagé à communiquer toutes les informations pertinentes dans des documents publics. Le rapport sur les KPIs sera publié annuellement jusqu'à l'échéance du prêt en 2025.	
SUIVI ET CONTRÔLE ET PROCESSUS DE REPORTING	
Les données relatives aux KPIs sélectionnés sont couvertes par une vérification interne et externe. Foncière Inéa reporte que les consommations énergétiques sont exportées et analysées par un cabinet spécialisé (ATAWAO). Les données exhaustives ainsi qu'une synthèse sont fournis à l'Emprunteur pour qu'il puisse s'assurer de la cohérence des données. Dans le cadre des Green Bond et Green Loans, ces données sont également auditées par Bureau Veritas.	Les données relatives aux KPIs sélectionnés sont couvertes par une vérification interne et externe. Foncière Inéa a mandaté la société Urbyn (spécialisée dans l'analyse du traitement des déchets) pour collecter et analyser les données sur les déchets produits sur ses sites. Urbyn fournit les données exhaustives ainsi qu'une synthèse.

MEILLEURES PRATIQUES
⇒ Le rapport sur les KPIs sera publié annuellement jusqu'à échéance du prêt. ⇒ Les données des KPIs font l'objet d'une vérification interne et externe.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Vérification

Non Aligné	Partiellement Aligné	Aligné	Meilleures Pratiques

- La performance de chaque KPI par rapport à chaque SPT sera couverte par une vérification menée par un auditeur externe, sur une base annuelle (dans le cadre de l'audit de la Déclaration sur la performance Extra Financière).
- Le rapport d'assurance de la vérification sera communiqué publiquement dans le Document d'Enregistrement Universel.

Foncière Inéa confirme aussi s'engager à effectuer une vérification externe en cas de changements importants pouvant avoir un impact sur le prêt (par exemple, des changements méthodologiques). De plus, l'Emprunteur s'engage à mettre à jour la présente SPO en cas de changements matériels du périmètre, de la méthodologie ou de changements concernant les SPTs.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

EMPRUNTEUR

Gestion des controverses ESG

A ce jour, aucune controverse ESG liée aux parties prenantes impliquant Foncière Inéa 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 V.E quant à leur contenu.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

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 (« Second Party Opinion » ou SPOs) font l'objet d'un contrôle qualité (analystes, responsable projet et contrôleur qualité). Si nécessaire, ce processus est complété par un examen final et une validation par le comité d'expertise et le superviseur. Un droit de plainte et de recours est garanti à toutes les entreprises soumises à notre examen.

PRÊT

Alignement avec les Sustainability-Linked Loan Principles

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

Le Prêt a été évalué par V.E conformément à la méthodologie exclusive de V.E pour l'évaluation Environnementale, Sociale et de Gouvernance (« ESG ») et les principes applicables aux prêts liés au développement durable (« SLLP ») de la Loan Market Association, la Asia Pacific Loan Market Association, la Loan Syndications & Trading Association's (LMA/APLMA/LSTA) Sustainability-Linked Loan Principles (« SLLP »), publiées en juillet 2021.

Sélection des Indicateurs Clés de Performances (KPIs)

Importance relative et cohérence du KPI avec la stratégie globale de l'Émetteur/Emprunteur et avec les principaux défis de durabilité du secteur de l'Émetteur/Emprunteur. Mesurabilité et clarté du KPI, contrôle interne et externe des données du KPI, exhaustivité de la couverture de l'KPI.

Calibration des Objectifs de Performance de Durabilité (SPTs)

Cohérence des SPTs avec la stratégie globale de l'Émetteur/Emprunteur, ambition des SPTs (par rapport aux performances de l'Émetteur/Emprunteur, aux pairs du secteur et aux normes internationales pertinentes), publication des événements déclencheurs, publication et crédibilité des moyens de réalisation (y compris le périmètre et la couverture géographique des moyens).

Caractéristiques du prêt

Reporting

Formalisation et vérification du processus de reporting, accessibilité des données.

Vérification

Vérification de la performance par rapport aux SPT et publication des rapports d'assurance.

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/Emprunteur, 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/Emprunteur a été confronté. Au niveau de l'entreprise, ce facteur reflète le nombre total de controverses auxquelles l'Émetteur/Emprunteur 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/Emprunteur 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)

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

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/Emprunteur a été analysée pour 17 activités controversées, sur la base de 30 paramètres. Le niveau d'implication de l'Émetteur/Emprunteur 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.

ÉCHELLE D'ÉVALUATION DE V.E

Échelle d'évaluation de la performance ESG de l'Émetteur/Emprunteur, matérialité du ou des KPI(s) et ambition du ou des SPT(s) associés.	
Avancé	Engagement avancé ; preuve solide de la maîtrise des questions consacrées à la réalisation de l'objectif de durabilité.
	Le(s) KPI(s) sélectionné(s) reflète(nt) les problématiques les plus importantes pour la stratégie de l'émetteur et répond(ent) aux défis environnementaux, sociaux et/ou de gouvernance les plus pertinents du secteur.
	Une ambition avancée est atteinte lorsque le(s) SPT(s) peuve(nt) démontrer ce qui suit : (i) un alignement avec le scénario 2D/les normes sectorielles reconnues (lorsqu'elles sont disponibles) (ii) une performance supérieure par rapport aux pairs du secteur, et (iii) une amélioration de la performance de l'entreprise.
Robuste	Engagement convaincant ; preuves significatives et constantes de la maîtrise des enjeux.
	Le(s) KPI(s) sélectionné(s) reflète(nt) les problématiques importantes pour la stratégie de l'émetteur et répond(ent) aux défis environnementaux, sociaux et/ou de gouvernance pertinents du secteur.
	Une ambition robuste est atteinte lorsque les SPT(s) peuve(nt) démontrer au moins deux des trois éléments suivants : (i) un alignement sur le scénario 2D/les normes sectorielles reconnues (ii) une performance conforme à la performance moyenne des pairs du secteur, et (iii) une amélioration de la performance de l'entreprise.
Limité	L'engagement envers l'objectif de durabilité a été initié ou partiellement atteint ; preuves fragmentaires de la maîtrise des enjeux.
	Le(s) KPI sélectionné(s) ne reflète(nt) pas de manière appropriée les problématiques importantes pour la stratégie de l'émetteur et ne répond(ent) que partiellement aux défis environnementaux, sociaux et/ou de gouvernance pertinents du secteur.
	Une ambition limitée est atteinte lorsque les SPT(s) ne peuve(nt) démontrer qu'un seul des trois éléments suivants : (i) un alignement sur le scénario 2D/les normes sectorielles reconnues (ii) une performance conforme à la performance moyenne des pairs du secteur, et (iii) une amélioration de la performance de l'entreprise.
Faible	L'engagement en matière de responsabilité sociale/environnementale n'est pas tangible ; aucune preuve de maîtrise des enjeux.
	Le(s) KPI(s) sélectionné(s) ne reflète(nt) pas les problématiques importantes pour le développement durable et la stratégie de l'émetteur et ne répond(ent) pas aux défis environnementaux, sociaux et/ou de gouvernance pertinents du secteur industriel.
	Une ambition faible est atteinte lorsque le(s) SPT(s) (i) ne s'aligne(nt) pas sur le scénario 2D/les normes sectorielles reconnues (ii) est(sont) inférieur(s) à la performance moyenne de ses pairs du secteur, et (iii) montre(nt) une tendance négative dans la performance de l'entreprise.

Échelle d'évaluation de l'alignement de l'instrument financier avec les Sustainability-Linked Bond and Loan Principles	
Meilleures pratiques	Les pratiques de l'Instrument vont au-delà des exigences des Sustainability-Linked Bond Principles de l'ICMA et/ou des Sustainability-Linked Loan Principles de la LMA/APLMA/LSTA en adoptant les pratiques recommandées et les meilleures pratiques
Aligné	L'Instrument a adopté toutes les exigences des Sustainability-Linked Bond Principles de l'ICMA et/ou des Sustainability-Linked Loan Principles de la LMA/APLMA/LSTA.
Partiellement Aligné	L'Instrument a adopté la majorité des exigences des principes des obligations liées à la durabilité de l'ICMA et/ou des principes des prêts liés à la durabilité de la LMA/APLMA/LSTA, mais pas toutes.
Non Aligné	L'Instrument n'a adopté qu'une minorité des exigences des Sustainability-Linked Bond Principles de l'ICMA et/ou des Sustainability-Linked Loan Principles de la LMA/APLMA/LSTA.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

STATEMENT ON V.E'S INDEPENDENCE AND CONFLICT-OF-INTEREST POLICY

Transparency on the relation between V.E and the Issuer: V.E has executed three missions for Foncière Inéa until now. No established relation (financial or commercial) exists between V.E and Foncière Inéa. V.E's conflict of interest policy is covered by the Moody's Corporation Code of Conduct.

This opinion aims at providing an independent opinion on the sustainability credentials and management of the Bonds, based on the information which has been made available to V.E. V.E has neither interviewed stakeholders out of the Issuer's employees, nor performed an on-site audit nor other test to check the accuracy of the information provided by the Issuer. The accuracy, comprehensiveness and trustworthiness of the information collected are a responsibility of the Issuer. The Issuer 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 Bond/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 all rights to use the final version of the Second Party Opinion delivered for external use via any media that the Issuer shall determine in a worldwide perimeter. The Issuer 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 bond (s) issuance. The Issuer acknowledges and agrees that V.E reserves the right to publish the final version of the Second Party Opinion on V.E' website and on V.E' internal and external communication supporting documents.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

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.

Additional terms For PRC only: Any Second Party Opinion, Climate Bond Initiative (CBI) Verification Report or other opinion issued by V.E: (1) does not constitute a PRC Green Bond Assessment as defined under any relevant PRC laws or regulations; (2) cannot be included in any registration statement, offering circular, prospectus or any other documents submitted to the PRC regulatory authorities or otherwise used to satisfy any PRC regulatory disclosure requirement; and (3) cannot be used within the PRC for any regulatory purpose or for any other purpose which is not permitted under relevant PRC laws or regulations. For the purposes of this disclaimer, "PRC" refers to the mainland of the People's Republic of China, excluding Hong Kong, Macau and Taiwan.

Additional terms for Hong Kong only: Any Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the Hong Kong Securities and Futures Ordinance ("SFO") is issued by Vigeo Eiris Hong Kong Limited, a company licensed by the Hong Kong Securities and Futures Commission to carry out the regulated activity of advising on securities in Hong Kong. This Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the SFO is intended for distribution only to "professional investors" as defined in the SFO and the Hong Kong Securities and Futures (Professional Investors) Rules. This Second Party Opinion or other opinion must not be distributed to or used by persons who are not professional investors.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.

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.

Additional terms For PRC only: Any Second Party Opinion, Climate Bond Initiative (CBI) Verification Report or other opinion issued by V.E: (1) does not constitute a PRC Green Bond Assessment as defined under any relevant PRC laws or regulations; (2) cannot be included in any registration statement, offering circular, prospectus or any other documents submitted to the PRC regulatory authorities or otherwise used to satisfy any PRC regulatory disclosure requirement; and (3) cannot be used within the PRC for any regulatory purpose or for any other purpose which is not permitted under relevant PRC laws or regulations. For the purposes of this disclaimer, "PRC" refers to the mainland of the People's Republic of China, excluding Hong Kong, Macau and Taiwan.

Additional terms for Hong Kong only: Any Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the Hong Kong Securities and Futures Ordinance ("SFO") is issued by Vigeo Eiris Hong Kong Limited, a company licensed by the Hong Kong Securities and Futures Commission to carry out the regulated activity of advising on securities in Hong Kong. This Second Party Opinion or other opinion that falls within the definition of "advising on securities" under the SFO is intended for distribution only to "professional investors" as defined in the SFO and the Hong Kong Securities and Futures (Professional Investors) Rules. This Second Party Opinion or other opinion must not be distributed to or used by persons who are not professional investors.

Copyright V.E 2022 – Reproduction of this content (documents, graphs and images) in whole or in part are prohibited without the express written authorization of V.E and is protected by the provision of the French Intellectual Property Code.