

CODE DE TRANSPARENCE
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

BNP PARIBAS REIM

Date de mise à jour : 16/11/2020

Les réponses apportées aux questions du Code De Transparence pour les fonds ISR Immobiliers ouverts au public de l'ASPIM relèvent de l'unique responsabilité de BNP Paribas REIM.

1. Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du fonds : BNP Paribas Diversipierre

STRATEGIE	CLASSE D'ACTIFS	ZONE GEOGRAPHIQUE	LABELS	ACTIF NET DU FONDS AU 31/12/2019 (M€)	DOCUMENTS
<i>Best-in-progress</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux • Commerce • Hôtellerie • Résidentiel • Autre 	Europe	Candidature au label ISR en novembre 2020	1 986,47	<ul style="list-style-type: none"> • DICI • Prospectus • Rapport de gestion annuel • Brochure

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Dans la gestion de la poche immobilière de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, la société de gestion a défini trois critères rédhibitoires à l'acquisition :

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG)
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas

2. Données générales sur la société de gestion

2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)

SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du 1er juillet 2007

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

Siège social / Adresse postale : 167, quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

<https://www.reim.bnpparibas.fr/>

<https://reim.bnpparibas.com/fr>

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

BNP Paribas REIM intègre la RSE dans tous les aspects de son activité immobilière, dans son modèle d'affaires, sa gouvernance d'entreprise, ses opérations quotidiennes et son dialogue avec ses parties prenantes.

La stratégie RSE de BNP Paribas REIM est étayée par les quatre piliers présentés sur le site internet de la société de gestion : <https://reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise>

Rapport RSE 2019 (en anglais uniquement) : https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-07/BNP_Paribas_REIM_CSR_Report_2019_EN.pdf

2.3. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La politique d'investissement responsable est à disposition sur le site internet de la société de gestion : <https://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-diversipierre>

Dans cette Déclaration d'Engagement Responsable, dont une mise à jour est prévue au T4 2020 suite au changement de Direction en 2019 et évolutions dans l'équipe RSE en 2020, la politique d'engagement de chaque fonds ayant une spécificité est décrite.

Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCI) :

La gestion de la poche financière de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a été déléguée à BNP Paribas Asset Management, filiale de BNP Paribas spécialisée dans la gestion d'actifs financiers. Ainsi la politique d'exercice des droits de vote de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est celle de BNP Paribas Asset Management. Cette politique est disponible en suivant ce lien : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/52EDEF8F-DA02-4BDD-919C-92D87327D45D>

Aussi, la politique d'engagement de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est celle de BNP Paribas Asset Management. Cette politique est disponible en suivant ce lien : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/0E8C8C9C-0FC2-40FD-AC19-D00A5B235635>

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

BNP Paribas REIM considère que la résilience et la valeur à long terme sont des éléments clés de la stratégie d'investissement.

A ce titre, une première évaluation des risques est réalisée au cours du processus de due diligence. Si les études pré-acquisition démontrent que l'actif immobilier est fortement exposé aux risques induits par le changement climatique, un plan d'action spécifique est défini afin de permettre à l'actif d'atteindre un niveau de résilience suffisant. Des évaluations sont ensuite réalisées au moins une fois par an lors de la revue des Points de Surveillance Fondamentaux.

Les autres typologies de risques (non liées au changement climatique) sont couvertes par l'ensemble des collaborateurs, soutenus par l'équipe de gestion des Risques qui définit pour chaque typologie de risques un plan de contrôle de 1er et 2d niveau.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Toutes les équipes de la société de gestion sont impliquées dans l'activité d'Investissement responsable aux côtés du département RSE.

L'Equipe RSE de BNP Paribas REIM est composée des membres suivants :

- Nehla Krir, Directeur RSE, BNP Paribas REIM

Nehla Krir est la Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM. Elle est chargée de mettre en œuvre la stratégie RSE de BNP Paribas REIM au niveau des actifs et des portefeuilles immobiliers en collaboration avec toutes les équipes métier, pour le bénéfice des principales parties prenantes de BNP Paribas REIM. Elle pilote le déploiement opérationnel de la stratégie RSE au niveau pan-Européen. Spécialiste des sujets de RSE et avec une bonne connaissance du secteur de l'immobilier, avec 12 ans d'expérience, Nehla a eu l'opportunité de définir des stratégies RSE et d'accompagner de nombreuses entreprises internationales dans le déploiement opérationnel et le suivi de leurs enjeux ESG

- Astrid Cadelano, Responsable RSE, BNP Paribas REIM France

Astrid est diplômée d'un master en Commerce International de l'ESSEC Business School et d'un Master en Développement Durable de la Sorbonne. Astrid a rejoint BNP Paribas REIM France en 2017 et a pour mission de participer au développement stratégique de la politique RSE de BNP Paribas REIM France. En outre, elle a en charge le déploiement de la stratégie RSE adoptée par la ligne métier dans l'ensemble des pays de BNP Paribas REIM, à l'échelle des fonds et des actifs immobiliers et s'assure de l'intégration de cette démarche responsable dans l'ensemble des pays où BNP Paribas REIM opère. Elle a notamment travaillé sur le développement de l'approche best-in-progress du fonds BNP Paribas Diversipierre.

BNP Paribas REIM - Sponsors RSE

- Laurent Ternisien, CEO, BNP Paribas REIM Luxembourg & CCO, BNP Paribas REIM

Laurent Ternisien est le CEO de BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg et CCO de la ligne métier Investment Management. A ce titre, il est à la fois en charge de l'expansion de nos sociétés luxembourgeoises réglementées et du développement des activités mondiales liées aux augmentations de capital et relations clients. Laurent a rejoint BNP Paribas Real Estate en Juin 2017 et est basé au Luxembourg. Depuis 2019, le déploiement de la RSE est rattaché à Laurent Ternisien.

En amont de son poste actuel, Laurent a évolué pendant 12 ans à Londres en tant que CEO de IPD et directeur général pour MSCI Real Estate (après la fusion de IPD au sein de MSCI en 2012). Il a piloté l'expansion mondiale du groupe dans 32 pays afin de développer des indices immobiliers et des analyses de portefeuilles pour les investisseurs, manager de fonds et REITs. Plus récemment, Laurent a rejoint EPRA en février 2016 en tant que Senior Advisor. Au cours de sa riche et longue carrière, il a accumulé de profondes connaissances sur le secteur de l'immobilier et de l'information financière et possède un puissant réseau international auprès des investisseurs et managers. Laurent a 25 ans d'expérience. Il est diplômé de Centrale Supélec.

- Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué France en charge de l'Asset Management, des Investissements et Arbitrages, BNP Paribas REIM France

Guillaume Delattre a rejoint BNP Paribas REIM France en avril 2017. Diplômé de l'ESC Lille-Skema (1994), il est entré chez BNP Paribas Real Estate en 1995 où il a occupé divers postes dont celui de Directeur Adjoint du département « Transaction Paris Bureaux Location » de 2001 à 2005 et de Managing Director de BNP Paribas Real Estate en Belgique, puis en Espagne. Par la suite, Guillaume Delattre a été nommé Executive Regional Head pour le métier Advisory à l'international et membre du Comité Exécutif puis Vice-Président et Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate Advisory France assurant la direction opérationnelle du pôle Bureaux Location Ile-de-France (0-5000m²) et supervisant les activités de Transaction en Régions. En plus de l'Asset Management, des Investissements et Arbitrages, Guillaume compte dans son périmètre la RSE à l'échelle de BNP Paribas REIM France.

- Jean-Maxime Jouis, Global Head of Fund Management, BNP Paribas REIM

Jean-Maxime a rejoint BNP Paribas REIM en 2007. Après un premier poste d'Asset Manager en France, il a rejoint le bureau de Londres en 2008, en tant que surveyor en charge de l'optimisation du parc immobilier des grands utilisateurs (Royal Mail, EDF Energy). En 2009, il est devenu Fund Manager au sein de BNP Paribas REIM France, en charge de plusieurs SCPI et OPCI. Il a également pris part à des initiatives et groupes de travail sur des problématiques liées au développement durable pour les investisseurs institutionnels. En 2016, il est nommé Directeur du Fund Management, puis Membre du Directoire en 2019. En 2020, Jean-Maxime a été nommé Global Head of Fund Management pour la Ligne de Métier BNP Paribas REIM. A ce titre, Jean-Maxime participe activement au déploiement de l'offre ISR sur les produits de BNP Paribas REIM. Jean-Maxime assure la supervision du cycle de vie des fonds destinés aux investisseurs, institutionnels ou particuliers, dans toute l'Europe. Jean-Maxime est diplômé de l'ESSEC Business School.

BNP Paribas REIM – Communauté RSE

- Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué France en charge de l'Asset Management, des Investissements et Arbitrages, BNP Paribas REIM France
- Luigi Miranda, Directeur de l'Asset Management, BNP Paribas REIM Italy
- Carsten Stork, Directeur de l'Asset Management, BNP Paribas REIM Germany
- Katrin Kollmer, Relationship Manager, BNP Paribas REIM Germany
- Anthony Godat, Responsable Technique / Développement Durable, BNP Paribas REIM France
- Hélène Gay, Responsable technique, BNP Paribas REIM France
- Carlos Camurça, Directeur des Investissements, BNP Paribas REIM France

BNP Paribas REIM - Equipe Fund Management

- Charlotte Laffoucrière, Responsable d'équipe Fund Management, BNP Paribas REIM France
- Alexis Robert, Fund Manager de BNP Paribas Diversipierre, BNP Paribas REIM France
- Adrien Mehio, Analyste du fonds BNP Paribas Diversipierre, BNP Paribas REIM France
- Charles Verneuil, Fund Selection Specialist, BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Real Estate - Equipe RSE

- Catherine Papillon, Directeur International Développement Durable / RSE BNP Paribas Real Estate
- Julien Wortrai, Responsable de performance environnementale et reporting RSE, BNP Paribas Real Estate

Des rencontres avec d'autres entités de BNP Paribas telle que BNP Paribas Wealth Management, BNP Paribas Asset Management, Cardif, permettent également à la société de gestion d'ouvrir ses réflexions et de partager des bonnes pratiques.

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

BNP Paribas REIM s'appuie en interne sur des collaborateurs dédiés au développement et au suivi des activités d'investissement responsable. En externe, la société de gestion s'appuie sur plusieurs prestataires, comme notamment GreenAffair pour les audits des actifs, Tauw pour les questions de pollution ou encore Deepki pour les relevés automatiques des consommations énergétiques.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Les initiatives d'investissement responsable sur lesquelles la société de gestion est partie prenante sont les suivantes :

- UNPRI : Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM est signataire des Principes de l'Investissement Responsable. Cette initiative des Nations Unies encourage les acteurs de l'investissement à respecter 6 grands principes axés autour de la prise en compte des questions ESG. Ceux-ci concernent aussi bien les processus d'analyse et de décision en matière d'investissement que les politiques et pratiques d'actionnaires.
- GRESB : Depuis 2016, six fonds de BNP Paribas REIM répondent au benchmark GRESB, questionnaire d'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), la plupart des dirigeants de BNP Paribas REIM sont « Fellow of RICS », l'organisme professionnel international qui vise à promouvoir les normes dans le secteur de l'immobilier
- Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) : BNP Paribas REIM est membre fondateur de cette association. Cette association est à l'initiative de l'extension du Label ISR à l'immobilier.
- Association Française de Gestion Financière (AFG) : BNP Paribas REIM adhère à cette association.

2.8. Quel est l'encours total des actifs ISR de la société de gestion ?

Au 31/12/2019, BNP Paribas REIM ne gère aucun actif ISR au sens de la réglementation. En effet, le Label ISR ne s'applique que pour les fonds de valeurs mobilières.

2.9. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2019, BNP Paribas REIM ne gère aucun actif ISR au sens de la réglementation. En effet, le Label ISR ne s'applique que pour les fonds de valeurs mobilières.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Au 31/12/2019, BNP Paribas REIM ne gère aucun fonds labélisé ISR.

BNP Paribas Diversipierre est un OPCI grand public qui vise l'obtention du Label ISR à partir de novembre 2020.

3. Données générales sur le fonds ISR présenté dans ce Code de transparence

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

Depuis sa création en 2014, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a donné à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. En 2019, le fonds a choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin, d'une part, de formaliser son engagement, et d'autre part, de répondre à une approche cohérente sur les poches financière et immobilière.

Les actifs immobiliers du portefeuille du fonds répondent aux engagements généraux de BNP Paribas REIM et à ce titre, répondent annuellement à une série d'indicateurs de performance dans le but d'atteindre les objectifs ESG de la société de gestion. L'ensemble de la démarche RSE de BNP Paribas REIM est décrite dans le rapport RSE annuel de la société de gestion. A l'échelle du fonds BNP Paribas Diversipierre, le rapport annuel présente à compter de l'édition 2019 une partie dédiée à l'explication de la démarche, de la méthodologie et des résultats.

Portefeuille de titres financiers

Une démarche d'Investissement Socialement Responsable dans la gestion des titres de la poche financière est mise en œuvre. Cette démarche est prise en compte à chaque étape du processus d'investissement.

La poche financière est construite à partir des émetteurs qui ressortent le mieux des filtres financiers et extra-financiers et fait l'objet d'un contrôle de risque de déviation par rapport à l'indicateur de référence. L'équipe de gestion peut s'écarter significativement du niveau de risque de l'indicateur de référence.

Les entreprises ou émetteurs sélectionnés respectent les standards ESG suivants :

- Respect des politiques sectorielles sur les activités controversées (application de la Politique de conduite responsable des entreprises de BNP Paribas Asset Management France, disponible sur son site internet en suivant ce lien : <https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/509B609B-8F88-421D-9658-7D137F2C8D7E>) ;
- Exclusion des entreprises qui contreviennent, de manière répétée, à au moins un des 10 Principes du Pacte Mondial des Nations Unies (droits de l'homme, droit du travail, environnement et lutte contre la corruption) ;
- Exclusion des entreprises présentant les moins bonnes pratiques ESG au sein de chaque secteur d'activité.

La poche financière suit ainsi une approche dite « Best-In-Class », qui a pour but de sélectionner les sociétés leaders de leur secteur. Une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental: le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel ...
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise: l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale y compris dépôt de résolution...).

Portefeuille immobilier

L'objectif de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est de délivrer un rendement récurrent tout en offrant un niveau de volatilité réduit. BNP Paribas REIM est attentif aux attentes des utilisateurs et de la société quant aux prestations offertes par ses immeubles. Selon la Société de Gestion, la prise en compte de critères ESG dans ses choix d'investissement et de gestion permet de lutter contre l'obsolescence de actifs et de renforcer leur attractivité sur le long terme. En élaborant un système de notation et de gestion construit autour des problématiques socio-environnementales, le fonds assure une mise en valeur de son patrimoine.

La décision d'investissement résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

BNP Paribas Diversipierre adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR). Cette approche est mise en place dans la gestion des différentes poches de l'OPCI. Pour ce qui est de l'immobilier physique, la politique ISR se décline comme décrit ci-dessous.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de BNP Paribas Diversipierre est d'améliorer la performance environnementale.

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 54% dans l'évaluation des actifs. Aussi, le fonds BNP Paribas Diversipierre matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 8 indicateurs de performance dont 2 relatifs à l'environnement. L'indicateur de performance énergétique (kWh/m²) démontrera l'objectif de la SPPICAV de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques des immeubles. L'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m²) témoignera de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

En outre, BNP Paribas Diversipierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des immeubles ou encore le développement de solutions de mobilité vertueuses afin de desservir de manière efficiente ses actifs immobiliers. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 27% dans la notation des actifs immobiliers. L'OPCI BNP Paribas Diversipierre garanti la poursuite de ces objectifs en reportant dans son rapport annuel le nombre d'actifs implantés à moins de 500 m d'un réseau ferré, le nombre d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique ramené sur le nombre total d'actifs en patrimoine et le nombre d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite ramené au nombre total d'actifs en patrimoine.

Enfin, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SPPICAV a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers. Aussi, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers. La SPPICAV atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement le pourcentage de contrats conclus avec les property manager comportant une clause ESG, ainsi que le pourcentage de locataires engagés dans des projets relatifs à l'environnement ou à la société.

Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse des actifs immobiliers (dite « grille d'analyse ESG ») au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (pollution des sols, amiante, plomb)
- La gestion de l'eau

- La gestion des déchets
- Les certifications et labels sociaux / environnementaux
- La biodiversité
- Le confort et le bien-être des occupants
- La mobilité et l'accessibilité
- La résilience du bâtiment
- La responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Afin de construire la méthodologie ISR *best-in-progress* de BNP Paribas Diversipierre, BNP Paribas REIM a réalisé un appel d'offres auprès de plusieurs cabinets de conseil spécialisé en environnement. A l'issue de cet appel d'offres, BNP Paribas REIM a retenu les sociétés Greenaffair et Tauw.

Données d'informations externes

- La société Tauw a construit le référentiel de notation relatif à la pollution sur la base des différentes réglementations européennes, de manière à adopter la démarche la plus contraignante pour le fonds BNP Paribas Diversipierre.
- La société Greenaffair a basé la construction de son référentiel de notation sur les éléments suivants :
 - Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable : 18 Enjeux ESG de l'OID
 - Expertise interne (voir CV en PJ)
 - ADEME – Scenario Energie-Climat 2035-2050
 - ADEME -Etude COEF de biotope surfacique
 - TAUW – Expertise Pollution
 - Rapport RSE 2019 BNP RE – Enjeux et stratégie ISR
 - Walkscore
 - Référentiel Breeam-In-Use, BRE
 - Référentiel HQE, Certivéa
 - DGNB, CareByBuilding
 - Référentiel LEED

Données d'informations internes

- La thématique de la mesure et du suivi des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine géré par BNP Paribas REIM et donc de BNP Paribas Diversipierre a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'eau et de gestion des déchets du patrimoine géré par BNP Paribas REIM au nom de chacun de ses fonds.
- Deepki met également à disposition un outil de suivi des données RSE du patrimoine géré par BNP Paribas REIM, permettant à chacun des Asset Managers de la société de gestion de suivre l'évolution extra-financière de leur patrimoine. Cet outil permet de réaliser des benchmarks internes sur la qualité ESG des actifs par fonds. Ces données sont auditées annuellement par un organisme tiers indépendant (OTI).
- BNP Paribas REIM répond au nom de ses fonds à l'exercice annuel des UNPRI ainsi qu'au questionnaire GRESB. Une présentation annuelle des résultats a lieu auprès des membres de la Direction ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs. L'analyse des questionnaires GRESB et PRI a contribué à l'enrichissement de la grille d'analyse ISR de BNP Paribas Diversipierre.
- BNP Paribas REIM réalise annuellement un baromètre de satisfaction locataires / associés ; s'ensuit une présentation des résultats à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion. Les résultats de cette étude ont permis de préciser l'orientation de la thématique confort et bien-être de la grille d'analyse ISR de BNP Paribas Diversipierre.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Tout d'abord, l'OPCI respecte les engagements RSE pris à l'échelle de la société de gestion (consultables dans notre rapport RSE : https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2020-07/BNP_Paribas_REIM_CSR_Report_2019_EN.pdf)

De plus, l'OPCI BNP Paribas Diversipierre dispose d'une grille d'analyse ESG des actifs de son patrimoine immobilier. Cette grille est composée des différents critères ESG pris en compte par le fonds.

S'agissant de la thématique environnementale les critères pris en compte sont :

- L'empreinte carbone avec pour objectif la réduction de gaz à effet de serre
- L'efficacité énergétique avec une diminution de la consommation d'énergie
- La pollution en luttant contre la dégradation des écosystèmes
- La gestion de l'eau et des déchets ainsi que l'obtention de labels et certifications.

Concernant les critères sociaux, ces derniers sont :

- La promotion d'une mobilité douce
- La préservation de la biodiversité
- Le bien être des occupants et l'obtention de certifications et labels.

Enfin, la gouvernance a pour critère :

- La résilience
- Le dialogue et la responsabilité des différentes parties prenantes (vendeur, locataire, property manager)

Enfin, dans la gestion de la poche immobilière de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre, la société de gestion a défini trois critères rédhibitoires à l'acquisition :

- Lors de l'acquisition, la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG)
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Originellement abordé sous l'angle de l'atténuation (réduction des émissions de gaz à effet de serre), le changement climatique est désormais pris en compte dans l'ensemble des critères ESG. C'est pourquoi l'adaptation au changement climatique vient compléter l'atténuation dans les stratégies liées au changement climatique. Ainsi, la stratégie de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre prend en compte cette problématique dans sa stratégie d'investissement tant au niveau du critère environnemental (empreinte carbone, pollution, gestion des déchets et de l'eau), que social (transports verts, air) que gouvernance (adaptation au risque climatique, résilience).

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

La grille d'analyse ESG permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux dans une proportion de 54%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 27% et en fonction de critères de gouvernance à hauteur de 20%.

La grille d'analyse ESG est un outil développé par la société de gestion et appartenant à la Société de Gestion. Lors des audits des actifs en Due Diligence, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant. Une notice d'utilisation accompagne la grille afin d'expliquer chacun des critères et des sous-critères. Chacun des thèmes de la grille est composé des critères notés de 0 à 3 (0 étant la note la plus faible).

Notation initiale

Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable à un coût économique ne mettant pas en péril l'intérêt de l'opération, et présentant un risque pour la santé des occupants. Enfin, la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas est un critère discriminant.

La thématique énergie/carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure (coefficient de 20) lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Potentiel d'amélioration

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre a choisi de développer une démarche *best-in-progress* visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de +20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre. Si l'audit d'un actif fait ressortir une note supérieure au seuil de 65/100, celui-ci devient un actif « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra a minima maintenir cet actif au-dessus de 65/100 sur chaque horizon de trois ans. Compte-tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 65/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est revue annuellement en interne en fonction des actions réalisées dans l'année. En année N+3, un état des lieux du progrès est réalisé par un conseil externe afin de vérifier le respect des engagements du fonds et des plans d'action initiés en année 0.

4. Processus de gestion

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La société de gestion ne réalise pas de recherche ESG.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le tableau des pondérations concernant les 3 domaines ESG est défini de la manière suivante :

Critères ESG	Thèmes	Coefficient
Environnement	Energie, carbone, GES*	20
	Pollution	7
	Gestion de l'eau	7
	Gestion des déchets	7
	Label et certification environnementaux	3
Social	Mobilité	5
	Biodiversité	7
	Confort et bien-être	7
	Certification et label sociaux	3
Gouvernance	Résilience	7
	Locataires	3
	Vendeurs	3
	Property Manager	3

* La thématique énergie/carbone est considérée comme la problématique la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure (coefficient de 20) lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Chaque émetteur présent dans la poche financière du fonds fait l'objet d'une analyse ESG.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine immobilier; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10% comme par exemple les participations non contrôlées. Le portefeuille de BNP Paribas Diversipierre est composé de 28 actifs immobiliers dont 19 détenus à 100%, ainsi que de 2 participations non contrôlées. Les participations non-contrôlées possèdent elle-même une labélisation ISR (ou équivalent européen) et une méthodologie propre, ou sont bien sont intégrées dans la démarche de l'OPCI.

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Au cours des douze derniers mois le processus d'évaluation ESG a évolué pour se conformer aux évolutions des exigences du label ISR.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Les différentes entreprises prestataires de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre sont sélectionnées par la société de gestion afin de délivrer le meilleur service dans l'intérêt des clients investisseurs. Les processus de sélection rigoureux de la société de gestion privilégient les appels d'offres. A ce jour, aucun filtre ne discrimine positivement les entreprises issues de l'économie sociale et solidaire. Ceci étant, la société de gestion ne fait appel qu'à des prestataires ayant adhéré à la « Charte d'Achat Responsable » de BNP Paribas Real Estate. Ainsi, la société de gestion s'assure des bonnes pratiques des différents prestataires du fonds.

4.6. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Conformément au prospectus du fonds, la SPPICAV peut investir en titres d'OPCVM coordonnés de toutes classifications de droit français ou européens, ainsi que dans les titres d'OPCVM suivants : OPCVM nourriciers, OPCVM eux-mêmes investis à plus de 10% en titres d'OPCVM, dans la limite de 10% de son actif net.

Ces OPCVM seront investis à plus de 80% de leur actif dans les instruments financiers visés dans le prospectus à la section 2.3.b. Par ailleurs, conformément au prospectus, seuls les OPCVM gérés selon une approche ESG seront éligibles à la poche financière.

La poche immobilière de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou de fonds d'investissement équivalents situés dans d'autres pays de la zone euro. Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance. Ces investissements ne peuvent pas représenter plus de 10% de l'actif de la SPPICAV.

Le portefeuille de BNP Paribas Diversipierre est composé de 28 actifs immobiliers dont 19 détenus à 100%, ainsi que de 2 participations non contrôlées. Les participations non-contrôlées possèdent elle-même une labélisation ISR (ou équivalent européen) et une méthodologie propre, ou sont bien sont intégrées dans la démarche de l'OPCI.

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Interne

Des contrôles de 1er et 2nd niveau sont mis en place afin de vérifier la bonne application des règles ESG fixées par BNP Paribas Diversipierre.

- Contrôles de 1er niveau (opérationnels)
 - Actifs à l'acquisition : Evaluation de chacune des acquisitions potentielles lors des ETC (European Transaction Committee) : une grille d'analyse ESG ainsi qu'un slide résumant les résultats de l'audit doivent être produits et présentés lors de ces comités d'investissement.
 - Actifs en patrimoine : un collaborateur du département RSE sera présent lors des comités stratégiques trimestriels du fonds afin de s'assurer de la bonne prise en compte des critères ESG dans la gestion; un compte rendu des risques ESG discutés pendant ces comités est produit.
- Contrôles de 2e niveau (équipe Risques) ; ces contrôles de 2nd niveau sont restitués, tous les 3 mois, au Directoire la Société de Gestion à l'occasion du Comité de Gestion des Risques.
 - Investment Compliance : Le Responsable de la Gestion des Risques vérifie la conformité des analyses et le respect des procédures pour toutes les opportunités d'investissement présentées en comité d'investissement. A l'issue de ces vérifications, le Responsable de la Gestion des Risques délivre un second avis.
 - Grille d'analyse ESG : Le Responsable de la Gestion des Risques, dans le cadre du contrôle périodique, effectue une mission d'audit du modèle de notation ESG utilisé par le 1er niveau.

Externe

L'objectif de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre est que la note moyenne sur 100 pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 65/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Méthodologie générale

La méthodologie de l'approche ISR de l'OPCI BNP Paribas Diversipierre se décline en deux volets que sont d'une part l'analyse des actifs lors de la phase de Due Diligence et, d'autre part, la mise en place de plans d'action visant à l'amélioration de la performance extra-financière des actifs en gestion.

BNP Paribas REIM a pris le parti de travailler selon une méthodologie *best-in-progress*, visant à investir dans un portefeuille dans le but de le faire progresser plutôt que d'investir directement dans des actifs neufs et labellisés. Le fonds a ainsi un impact socio-environnemental notable puisqu'il cible l'amélioration d'actifs existants.

Audit extra-financier des actifs en Due Diligence

L'analyse des actifs en cours d'acquisition s'effectue grâce à une grille d'analyse ESG créée sur mesure grâce à l'aide de deux prestataires spécialisés sur les thématiques socio-environnementales et de gouvernance.

Les audits sont réalisés sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Les experts ont trois semaines pour produire une analyse extra-financière poussée et générer un plan d'action.

Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'une notation sont générés. 10 thèmes ESG y sont étudiés.

La notation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont la pollution, l'énergie et le carbone.

Chacune des 10 thématiques est évaluée à l'aide de nombreux critères notés de 0 à 3 (0 étant la note la plus faible). De plus, des critères rédhitoires sont prévus dans la catégorie pollution afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- La notation actuelle de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- La notation de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne cette 2e notation, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Gestion des actifs en patrimoine

Le coût des plans d'action des actifs est intégré dans les Business Plan qui est actualisé trimestriellement. Les Asset Managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre sa mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de 20 points en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 65/100. Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille de BNP Paribas Diversipierre s'effectue, au même titre que l'ensemble des actifs du panel RSE de BNP Paribas REIM, grâce à un outil* nous permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion. Les informations intégrées dans la plateforme sont ensuite revues et audités par un OTI** nous permettant ainsi de publier des données extra-financières valides.

*2019 : DEEPKI

**2019 : Mazars

Périmètre étudié

Du fait du délai de 3 ans pour évaluer la progression du portefeuille immobilier imposé par le référentiel du label ISR, BNP Paribas REIM a choisi de travailler son approche *best-in-progress* à périmètre constant. Les actifs achetés avant et au cours de l'année 0 représenteront donc le périmètre étudié pour les 3 premières années (1er juillet 2020 – 30 juin 2023). Les actifs acquis pendant ces trois années seront audités au même titre que les précédents mais ne devront présenter un plan d'action à réaliser sur 3 ans qu'à partir du 1er juillet 2023 sauf s'ils représentent plus de 30% du nombre d'actifs total du portefeuille à un instant T ; dans ce cas de figure, les plans d'action pourront être lancés prématurément.

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG utilisés par le fonds sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul	Définition
<i>Energie</i>	Performance énergétique	kWh _{ef} /m ²	Moyenne de consommation par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Performance énergétique en kWh _{ef} /m ² , tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle sauf cas particulier du logement, pour lequel le périmètre de reporting peut se limiter aux parties privatives et/ou aux parties communes, et aux usages ciblés par le DPE logement.
<i>GES</i>	Emissions de GES	kgCO ₂ eq/m ²	Moyenne des émissions par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO ₂ eq/m ²), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
<i>Chaîne d'approvisionnement</i>	Part des contrats PM incluant des clauses ESG	% de contrats PM ayant une clause ESG	Nb de contrats avec une clause / Nb de contrats total	1 contrat PM = 1 contrat signé entre BNP Paribas REIM et le PM pour un actif La clause engage a minima le prestataire dans la recherche d'économie d'énergie - eau, d'optimisation des installations techniques et à l'incitation au tri sélectif organisé, le tout devant être accompagné d'un plan d'action.
<i>Mobilité</i>	Distance aux Transports en commun	Nb d'actifs	Nb d'actifs à - 500 m d'un réseau de transports en commun ferré	
	Bornes de recharge pour véhicule électrique	Nb d'actifs	Nb d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique / nb total d'actifs	



<i>Confort des occupants</i>	Accessibilité PMR	Nb d'actifs	Nb d'actifs accessibles aux PMR / nb total d'actifs	<p>Non accessible = Niveau 0 de la notation interne de BNP Paribas REIM (Absence d'accessibilité pour les PMR)</p> <p>Accessible = niveau 1 ou 2 ou 3 de la notation interne de BNP Paribas REIM</p> <p>Niveau 1 : • Accessibilité pour les PMR partielle, possible au niveau de référence (RDC ou accès depuis la rue) //• Des aménagements conformes aux normes PMR (un sanitaire et un ascenseur).</p> <p>Niveau 2 : • Accessibilité pour les PMR partielle, possible au niveau de référence (RDC ou accès depuis la rue) // • Sanitaires distincts homme/femme //• 1 place de parking personnes handicapées avec un accès aux étages supérieurs de l'immeuble.</p> <p>Niveau 3 : • Accessibilité pour les PMR totale // • Chaque niveau équipé de sanitaires PMR distincts homme/femme // • Tous les ascenseurs sont dimensionnés pour l'accès en fauteuil roulant // • Normes d'équipement (miroir, mains courantes, commandes etc.).</p>
<i>Résilience</i>	Audit de résilience	Nb d'actifs	Nb d'actifs disposant d'un audit de résilience / nb d'actifs	Audit / Diagnostic de vulnérabilité de l'immeuble face au changement climatique et présentant un plan d'action permettant de gérer les risques
<i>Locataire</i>	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Nb de locataires	Nb de locataires engagés avec le Property Manager ou Asset Manager sur au moins 1 projet relatif à l'environnement ou la société / nb total de locataires	Un projet relatif à l'environnement ou la société peut être d'ordre civique (ex : collecte de cartables pour la rentrée scolaire) ou intrinsèque à l'immeuble (ex : création d'un jardin partagé)

<i>Pollution</i>	Actifs ne comportant pas d'amiante	Nb d'actifs	Nb d'actifs non amiantés / nb total d'actifs	<p>On considère un actif sans amiante dans un des deux cas suivants :</p> <p>Existence d'un audit technique complet sur l'amiante (couvrant 100% des locaux) confirmant l'absence de matériaux contenant de l'amiante</p> <p><i>OU</i></p> <p>Établissement avec i) permis de construire déposé après 2005 ou ii) année d'interdiction d'amiante selon la législation locale - Non soumis à un diagnostic technique amiante</p>
------------------	------------------------------------	-------------	--	---

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

- Le site de BNP Paribas REIM France : <https://www.reim.bnpparibas.fr/opci> & <https://www.reim.bnpparibas.fr/bnp-paribas-BNP Paribas Diversipierre>
- La page LinkedIn Showcase de BNP Paribas REIM France pour les distributeurs (compte partagé pour l'ensemble des fonds de BNP Paribas REIM)
- Les réseaux sociaux du groupe BNP Paribas Real Estate (Twitter, LinkedIn et Youtube)
- La page partenaire avec le site Club Patrimoine : <http://www.clubpatrimoine.com/partenaire/67213/> dont les nouvelles publiées sur le fonds BNP Paribas Diversipierre sont rediffusées via leur newsletter, leur rubrique article de leur site web, leurs réseaux sociaux Club Patrimoine (Twitter <https://www.linkedin.com/in/club-patrimoine-8600b266/>, LinkedIn <https://www.linkedin.com/in/club-patrimoine-8600b266/>)
- Des webinar B to C.

Par ailleurs, des actions d'acquisitions digitales sont entreprises via les canaux suivants : SEA : search engine acquisition (achat de mots clés sur Google et Bing), Retargeting, Gmail Ads, Native Ads Display, Campagne d'affiliation, Facebook Ads et LinkedIn InMail. Aucune périodicité n'est définie pour ces vecteurs de communication.

De plus, une newsletter est adressée aux partenaires distributeurs externes à raison d'une fois par mois et concerne presque exclusivement l'OPCI BNP Paribas Diversipierre.

Publicité : Un budget dédié à la publicité est défini annuellement pour communiquer sur tous les fonds de BNP Paribas REIM France confondus. Des campagnes de publicité sont réalisées via la presse écrite, parfois via la presse digitale. Dans le cadre des campagnes de publicité digitale de BNP Paribas Diversipierre, une agence de publicité définit les médias en fonction des cibles (travail du média planner). Un partenariat avec la presse sera peut-être envisagé prochainement.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de la politique de vote de sa politique d'engagement ?

Lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote de BNP Paribas Asset Management à qui la gestion de la poche financière de BNP Paribas Diversipierre a été déléguée. Du fait de son activité, BNP Paribas REIM France ne dispose pas de politique de droits de vote.

<https://docfinder.bnpparibas-am.com/api/files/52EDEF8F-DA02-4BDD-919C-92D87327D45D>