

**STRATEGIE ISR DE  
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE**

**BNP PARIBAS REIM**

*Date de mise à jour : 09/03/2021*

Réponse à l'Article 10(1) de la Règlementation (EU) 2019/2088

## **1. Résumé (Art. 33)**

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.

### **a. 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 ou entreprises 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) ;
- 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...).

## **b. Portefeuille immobilier**

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.

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 ESG des actifs immobiliers 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

## **2. Aucun dommage significatif à l'objectif d'investissement durable et à l'objectif d'investissement durable du produit financier (Art. 34 & 35)**

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<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>) 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 (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) 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 garantit 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 telles 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.

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.

### **3. Stratégie d'investissement pour les produits financiers ayant des caractéristiques environnementales ou sociales et leur proportion d'investissements (Art. 36 & 37)**

La SPPICAV adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. 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 suit.

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 et pendant sa détention. La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard de 10 critères ESG.

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

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). Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 54% ; Social : 27% ; Gouvernance : 20%

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 et présentant un risque au regard de la réglementation locale en vigueur, pour la santé des occupants, en fonction de l'usage du bâtiment ou encore la présence du locataire en place et/ou du vendeur et/ou de l'acquéreur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

La thématique énergie/carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure (20% du poids total) lui a été attribuée.

**4. Pilotage et méthodologies de suivi des caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier et benchmark de référence (Art. 38, 39 & 44)**

Les indicateurs de performance suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel de l'OPCI :

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul	Définition
<b>Energie</b>	Performance énergétique	kWh/m <sup>2</sup>	Moyenne de consommation par m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Performance énergétique en kWh/m <sup>2</sup> , 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.
<b>GES</b>	Emissions de GES	kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Moyenne des émissions par m <sup>2</sup> , pondérée par la surface de chaque actif	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
<b>Chaîne d'approvisionnement</b>	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 REIM et le PM pour un actif  La clause engage à 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'actions.
<b>Mobilité</b>	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	

<b>Confort des occupants</b>	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>
<b>Résilience</b>	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
<b>Locataire</b>	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)
<b>Pollution</b>	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>

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant sur chaque période triennale: les actifs en gestion et acquis jusqu'au 30 juin 2020 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au 30 juin 2023.

Au 30 juin 2020, le portefeuille de BNP Paribas Diversipierre est composé de 28 actifs immobiliers dont 19 détenus à 100 %, ainsi que de 3 participations non contrôlées.

Au 30 juin 2023, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que les + 20 points ou la note de 65/100 sont atteints. Si un actif du périmètre initial a été arbitré pendant la période des 3 ans, le progrès en N+3 sera calculé sur une note N-0 revue sans la note de cet actif.

Dans un souci de comparabilité, les actifs acquis à partir du 1er juillet 2020 sont audités de la même manière mais leurs plans ne sont prévus que pour une mise en œuvre 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'actions pourront être lancés prématurément.

#### **5. Sources, traitement des données et limites de la méthodologie pour suivre les caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier (Art. 40 & 41)**

Pour atteindre l'objectif du produit financier, la consommation d'énergie de chaque actif sera suivie depuis l'acquisition. Pendant la période de gestion, une collecte de données annuelle sera effectuée pour suivre l'évolution des KPI afin d'atteindre les objectifs environnementaux et sociaux du produit.

Ce travail se fera avec l'aide de Deepki, une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques, collectera la consommation d'énergie et effectuera un premier contrôle qualité sur les informations fournies. Ce reporting détaillé de la consommation énergétique de chaque actif sera ensuite partagé avec les équipes du FEIP via un outil en ligne spécifique où les équipes ESG effectueront un deuxième contrôle qualité afin d'assurer la cohérence des données collectées. Les données seraient ensuite utilisées pour rendre compte de notre stratégie d'investissement durable. Notre partenariat avec Deepki remonte à 2015 et une solide expérience existe déjà dans la collecte de données sonores.

Globalement, Deepki utilisera les données fournies par (i) le gestionnaire immobilier - qui a un accès direct à la consommation énergétique des équipements techniques communs - et (ii) les locataires.

De bonnes relations et une bonne communication avec nos locataires sont donc essentielles, car les compteurs ne peuvent pas être installés sans leur approbation et ils n'ont aucune obligation de s'y conformer. En conséquence, dans certains cas, des procurations pourraient devoir être utilisées pour évaluer les consommations des locataires ne souhaitant pas divulguer ces données.

### *Données d'informations externes*

Le référentiel de notation a été développé sur la base des différentes réglementations européennes, de manière à adopter la démarche la plus contraignante pour le fonds BNP Paribas Diversipierre ainsi que sur les éléments suivants :

- Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable : 18 Enjeux ESG de l'OID
- 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 de 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 de BNPP REIM France et de chacun de ses fonds.

Deepki met également à disposition un outil de suivi des données RSE du patrimoine de 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 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 ESG de BNP Paribas REIM.

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 ESG de BNP Paribas Diversipierre.



## **6. Due diligence (Art. 42)**

La ligne métier de BNP Paribas REIM, en tant qu'acteur des marchés financiers et conseiller financier, prend en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance susceptibles d'entraîner un impact négatif réel ou potentiel significatif sur la valeur des actifs qu'il sélectionne ou recommande à ses clients.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la ligne métier de BNP Paribas REIM prend en compte un certain nombre de critères ESG qui englobent implicitement les principaux risques de durabilité dans l'immobilier direct. Ces critères ont été sélectionnés afin de couvrir les principaux risques de durabilité dans l'immobilier. Une grille ESG développée en interne permet d'évaluer les risques et opportunités ESG considérés comme significatifs. Cela permet à la ligne métier de BNP Paribas REIM de prendre en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance susceptibles d'entraîner un impact négatif réel ou potentiel significatif sur la valeur de ces produits ou un risque de réputation. Cette approche s'applique à tout type d'actif immobilier et couvre un large éventail de critères: un risque de réputation si le vendeur ou les locataires font partie d'une liste d'exclusion du Groupe BNP, l'efficacité énergétique, l'accessibilité, la pollution, la certification environnementale, la biodiversité, le confort et la santé des occupants.

Aujourd'hui, cette grille ESG est présentée au comité d'investissement et est obligatoire pour tout investissement présenté. Cette grille ESG soutient le processus décisionnel du GFIA, permettant de prendre en compte les critères ESG puis les risques de durabilité lors de l'acquisition d'un nouvel actif.

Spécifiquement pour les actifs de BNP Paribas Diversipierre, des données complémentaires sont analysées. Le principal document d'appui à discuter sera la grille de notation ISR, qui permet une notation ESG de chaque actif lors de l'acquisition. Ces indicateurs sont ensuite suivis en continu pendant la période de gestion.

Pour définir les sections et les critères, la grille de notation ISR a été discutée et validée avec toutes les équipes européennes de gestion d'actifs et de transactions afin de garantir une applicabilité à l'échelle européenne.

Dans un premier temps, des experts environnementaux effectueront une visite de chaque actif et généreront un rapport de visite avec des commentaires objectifs (âge d'un système de climatisation plutôt que ses performances, etc.). Sur la base de ces commentaires objectifs et de ce rapport de visite, ils remplissent une la grille de notation ISR pour chaque actif, selon les thèmes suivants, pondérés en fonction du degré d'importance.

## **7. Politiques d'engagement (Art. 43)**

La mise en œuvre de la stratégie du fonds repose sur trois types d'actions clés: Capex, Opex et un fort engagement des parties prenantes. Capex et Opex nécessiteront un investissement financier lorsque les engagements des parties prenantes peuvent être moins coûteux mais au moins aussi importants. C'est pourquoi nous avons décidé de mettre un accent fort sur l'engagement de nos parties prenantes dans les plans d'action: les locataires, les gestionnaires immobiliers et les gestionnaires de l'énergie. Un suivi attentif de ces relations et la définition d'objectifs clairs avec ces parties prenantes seront essentiels dans la gouvernance du fonds. Ces initiatives font partie d'un engagement fort des parties prenantes et soutiendront la réalisation de l'objectif ESG du fonds.