

LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

L'intégration ESG constitue l'un de nos cinq piliers stratégiques et permet à BNP Paribas REIM de répondre aux nouveaux défis de marchés en constante évolution et aux nouvelles réglementations.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

Chaque fonds est désormais aligné et classé selon une segmentation, basée sur leur orientation et leur ambition ESG, ce qui correspond aux trois classifications (appelées « Articles ») de la SFDR.

- Les fonds classiques et les fonds à intégration ESG sont dits « Article 6 » ; Ils respectent la réglementation en matière de développement durable et répondent aux critères internes de gestion fixés par BNP Paribas REIM et par le Groupe BNP Paribas.
- Les fonds ESG sont conformes à l'« Article 8 », ce qui signifie qu'ils présentent des caractéristiques et des objectifs environnementaux et sociaux.
- Les fonds à Impact sont conformes à l'« Article 9 » ; ils présentent un objectif d'investissement durable. Ces fonds sont évalués en fonction de critères ESG spécifiques dans le but de délivrer un impact positif.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.)
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

Le déploiement de la stratégie ESG de BNP Paribas REIM est d'ores et déjà une réussite.

À l'échelle des actifs, nos équipes intègrent les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, des solutions durables sont adoptées pour améliorer la performance environnementale des actifs existants. Les critères ESG sont également intégrés dans notre approche de gestion des risques. Nous avons, entre autres, pour objectif de prendre en compte la résilience future des actifs dans le processus d'acquisition, dont l'exposition des immeubles aux risques climatiques.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous faisons partie de l'Association européenne des investisseurs de véhicules immobiliers non cotés (INREV) et participons, pour divers fonds, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Outre leur caractère désormais essentiel dans notre action au quotidien, elles sont porteuses de sens et fédèrent nos équipes autour d'un objectif collectif nécessaire. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux Articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Notre entreprise s'engage aussi socialement : suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

Notre approche reflète notre conviction : le secteur de l'immobilier vise le long terme, nos actifs sont des objets vivants, dont les caractéristiques et la gestion doivent évoluer au cours du temps.

Depuis 2021, BNP Paribas REIM a souhaité intégrer des critères ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) dans la sélection de ses investissements et leur gestion immobilière. L'objectif de cette démarche est de participer positivement, à l'échelle de votre SCPI, à l'évolution de la société vers un monde durable, tout en améliorant sur le long terme la qualité et la résilience du patrimoine immobilier détenu par la SCPI Opus Real. Opus Real s'est ainsi doté d'une méthodologie engageante, concrète et durable, pour la sélection et la gestion de son patrimoine immobilier, méthodologie décrite en détail en page suivante.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'OPUS REAL

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en décembre 2021 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français, publié au Journal Officiel le 23 juillet et entré en vigueur le 23 octobre 2020.

OBTENTION DU LABEL ISR⁽¹⁾

POUR LA SCPI OPUS REAL

Depuis sa création en 2017, la SCPI Opus Real, majoritairement investie en Allemagne, a fait le choix d'investir dans des immeubles récents intégrant souvent des normes environnementales. La société de gestion a souhaité intégrer les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) spécifiques à l'immobilier pour étendre son engagement à la gestion du fonds via une démarche ISR Best in progress visant à améliorer les actifs détenus ou à acquérir.

UNE STRATÉGIE EXIGEANTE



(1) Investissement Socialement Responsable



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement de la poche immobilière 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. À 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.

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

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

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

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation 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. Des critères rédhibitoires sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : 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 pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 60 % ; Social : 20 % ; Gouvernance : 20 %.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2^{ème} scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d'actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés trimestriellement. Les asset managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur 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 60/100.

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 d'Opus Real s'effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 31 décembre 2021 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu'au

31 décembre 2024. Les actifs concernés sont donc au nombre de 5. La note moyenne du portefeuille est de 40/100 et vise un progrès de 20 points d'ici le 31 décembre 2024. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d'au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d'investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l'ensemble de nos fonds, ainsi qu'à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l'indicateur de performance énergétique (kWh_{eff}/m²) et 2) l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable nous permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d'Investissement Socialement Responsable (ISR) sur neuf indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d'une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d'approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m ² , pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (moins de 500 m d'un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante
Unité	kWh _{eff} /m ² .an	kg CO ₂ eq/m ²	% du nb de contrats	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total d'actifs	% du nb total de locataires	% du nb total d'actifs
SCPI OPUS REAL	167	47	80 %	80 %	100 %	0 %	60 %	100 %
Bad Homburg - Uniqus	151	41	FAUX	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Munich - Ibis Hôtel	114	36	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX	FAUX	Pas de risque
Munich - H.Trium	169	34	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Brême - Teerhof	142	42	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	Pas de risque
Ratingen - Scheibenhäus	222	68	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	FAUX	Pas de risque

DÉTAIL DE L'ÉVALUATION ESG PAR ACTIF (SCORE PAR ACTIF AU 31/12/2021)

Actif	Pays	Typologie	Score par actif au 31/12/2021 (sur 100)
Bad Homburg - Vor der Hohe - Uniqus	Allemagne	Bureaux	41
Munich - Ibis Hôtel	Allemagne	Hôtel/Hébergement	43
Munich - H.Trium	Allemagne	Bureaux	42
Brême - Teerhof	Allemagne	Bureaux	37
Ratingen - Scheibenhäus	Allemagne	Bureaux	38
Total périmètre étudié			40/100

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Néanmoins, une stratégie ESG ambitieuse a été formalisée courant 2021, reconnue pertinente par l'AFNOR en décembre au travers du label ISR qui a été accordé à Opus Real. Dès 2022 et la mise à jour de la documentation du véhicule, la SCPI relèvera de l'article 8 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.