BNP PARIBAS REAL ESTATE

INVESTMENT MANAGEMENT

DÉCLARATION D'ENGAGEMENT RESPONSABLE

Table des matières

BNP PARIBAS REIM,
UNE LIGNE DE MÉTIER AU COEUR D'UN RÉSEAU MONDIAL **.02**

BNP PARIBAS REIM FRANCE **.04**
1. LES ORGANES DÉCISIONNAIRES DE BNP PARIBAS REIM FRANCE .04
2. L'INDÉPENDANCE DE LA GESTION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE .05
3. L'ACTIVITÉ RESPONSABLE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE .05
POLITIQUE DE GESTION RESPONSABLE DES ACTIFS .05
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE .08
LA TRANSPARENCE DE NOTRE PERFORMANCE ESG .09

BNP PARIBAS REIM,

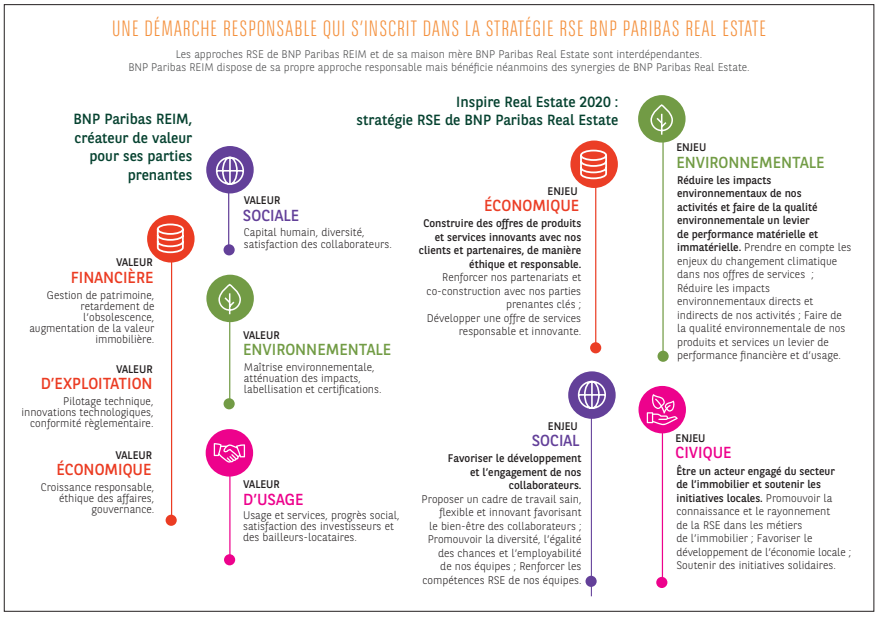
une ligne de métier au coeur d'un réseau mondial

Fortes de plus de 50 ans d'expérience, les équipes de BNP Paribas Real Estate Investment Management (REIM) proposent des investissements européens sur le long terme, générateurs de revenus et créateurs de valeur à travers une gamme diversifiée de véhicules d'investissement, à savoir des fonds et des solutions gérés pour compte de tiers.

L'expertise de la ligne métier REIM couvre l'ensemble du cycle de vie d'un investissement immobilier européen : stratégie et solutions, investissements, structuration, gestion d'actifs et production d'études dédiées. BNP Paribas REIM offre une gamme de produits immobiliers via des mandats et véhicules gérés en Europe avec une présence locale en Belgique, en France, en Italie, au Luxembourg, en Espagne, aux Pays-Bas, et au Royaume-Uni. Nos équipes locales interviennent sur différentes typologies d'actifs : bureaux, commerce, logistique, hôtels, loisir, santé, résidentiel, etc.

La ligne métier Investment Management est détenue à 100% par le groupe immobilier BNP Paribas Real Estate. Celui-ci, lui-même détenu à 100% par le groupe bancaire BNP Paribas, applique à ce titre un ensemble de prérogatives et notamment les politiques de financement et d'investissement sur les 9 secteurs sensibles identifiés par la banque : la défense, l'huile de palme, la pâte à papier, l'énergie nucléaire, la production d'énergie à partir du charbon, l'agriculture, l'industrie minière, l'industrie du tabac, le pétrole et le gaz non conventionnels.
L'engagement RSE de BNP Paribas REIM vit au travers des thématiques ESG relatives à l'immobilier :

> ***L'expertise de la ligne métier REIM couvre l'ensemble du cycle de vie d'un investissement immobilier européen***



La Responsabilité Sociale des Entreprises est un défi de plus en plus important dans notre métier : les infrastructures constituent le système nerveux de la société dans laquelle nous vivons. Le secteur de l'immobilier a un impact majeur sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) et contribue ainsi à la qualité de vie dans nos villes. En tant qu'acteur du marché immobilier européen, nous avons intégré des directives RSE dans nos activités quotidiennes. Notre organisation reflète notre engagement envers une action responsable, et permet les différences locales de chacun des pays et professions qui composent notre entreprise.

Nous nous conformons à l'approche responsable de BNP Paribas Real Estate à horizon 2020 et avons intégré la RSE comme pierre angulaire stratégique de notre organisation et de nos activités commerciales pour nos clients. Nous assurons la transparence de nos pratiques pour toutes nos parties prenantes et sommes ravis de présenter la Déclaration d'Engagement Responsable de BNP Paribas REIM comme une étape importante de notre stratégie RSE.

Les équipes de BNP Paribas REIM

BNP PARIBAS REIM FRANCE

BNP Paribas REIM France, société de gestion agréée par l'AMF, gère un patrimoine immobilier diversifié pour le compte de tiers. De la conception des véhicules d'investissement à leur gestion quotidienne, BNP Paribas REIM France entend répondre au mieux aux attentes de ses clients, en fonction de leurs objectifs spécifiques d'investissements : patrimoniaux, diversification de portefeuilles, optimisation fiscale, fonds institutionnels, externalisation de patrimoines.

- Société Anonyme **à Directoire et Conseil de Surveillance**
- Capital social de **4 309 200 €**
- Inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro **300 794 278**
- Siège social : **167 quai de la bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les- Moulineaux**

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM.

BNP PARIBAS REIM FRANCE AU 31.12.2018

13,4 Mds € d'actifs sous gestion	**165** collaborateurs
255 M€ d'arbitrages	**761** actifs
953 M€ d'acquisitions	**93 000** clients

1. LES ORGANES DÉCISIONNAIRES DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

La gouvernance d'entreprise se situe au cœur de la responsabilité sociétale et de la performance de BNP Paribas REIM France. Encadré par des lois pour une plus grande transparence, notre gouvernement d'entreprise maintient les intérêts des principales parties prenantes que sont les dirigeants, les collaborateurs, les actionnaires, les investisseurs et les locataires, ainsi que les fournisseurs et autres partenaires.

BNP Paribas REIM France s'engage à avoir une gouvernance d'entreprise responsable et respectueuse du cadre de conformité.

2. L'INDÉPENDANCE DE LA GESTION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

La société de gestion BNP Paribas REIM France est indépendante et dispose de son propre management et de ses propres organes décisionnaires.

Le Conseil de Surveillance présidé par Monsieur Frédéric Janbon, CEO de BNP Paribas Asset Management. Il est composé de 6 membres et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société par le Directoire. Aucun engagement sous forme de caution, aval ou garantie, aucune cession d'immeubles par nature, cession totale ou partielle de participations, aucune constitution de sûreté, ne peut être pris par le Directoire sans l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance. La validité des décisions du Conseil est subordonnée à la présence de la moitié au moins de ses membres.

Le Directoire est présidé par Madame Sigrid Duhamel et est composé de 4 membres. La représentation légale de la Société est assumée par le Président du Directoire. Il détermine le plan stratégique à 3 ans. Il rend compte de l'activité de la Société au Conseil de Surveillance et aux actionnaires. Le Directoire assure collégialement l'administration et la direction générale de la société ainsi que les attributions que lui confient spécialement la loi et les règlements. Il se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. La validité des décisions du Directoire est subordonnée à la présence de la moitié au moins de ses membres.

Dans ce contexte d'indépendance, BNP Paribas REIM France peut compter en outre sur des compétences au niveau de son groupe d'appartenance avant les prises de décisions les plus importantes et dans le cadre de ses processus de contrôle.

3. L'ACTIVITÉ RESPONSABLE DE BNP PARIBAS REIM FRANCE
POLITIQUE DE GESTION RESPONSABLE DES ACTIFS

BNP Paribas REIM France tente systématiquement d'améliorer son portefeuille d'actifs en mesurant l'impact socio-environnemental de ses activités grâce à un ensemble d'indicateurs de performance définis par sa Charte RSE et déployés sur une sélection significative d'actifs, tous fonds confondus.
Au 31.12.2018, ces actifs au nombre de 225, représentaient 69 % de la valeur vénale totale du patrimoine de BNP Paribas REIM France soit 1,8 millions de m². Les problématiques environnementales et sociales sont adaptées et traitées sur mesure actif par actif.

BNP Paribas REIM France a mis en place une démarche systématique d'investissement responsable dans la gestion de ses investissements. Après avoir été l'une des premières sociétés de gestion à prendre en compte la dimension environnementale dans la réhabilitation de ses immeubles, et avoir ainsi obtenu les premières certifications pour ce type d'opérations. BNP Paribas REIM France a mis en place un plan d'action à horizon 2020, articulé autour de 15 points de contrôles afin de poursuivre cette stratégie sur le long terme.

> ***“Au 31.12.2018, le panel RSE représentait 69% de la valeur totale du patrimoine”***

Center Parc Bois aux Daims (Morton) – SAS DLE
Certification HQE Bâtiment Tertiaire (Exceptionnel)

Les 15 engagements RSE
de BNP Paribas REIM

1 Inciter les fournisseurs à adopter une démarche environnementale

Conscient de l'importance de sa position de donneur d'ordre en tant que Maître d'Ouvrage, BNP PARIBAS REIM a décidé d'entrainer ses fournisseurs dans sa démarche globale de développement durable. La société de gestion demande à ses partenaires des engagements regroupés au sein d'une charte spécifique aux marchés travaux : la Charte Chantier Responsable, dorénavant annexée à tous les contrats.

2 Permettre l'accessibilité des personnes handicapées

Parce que le handicap peut être cause d'exclusion, BNP PARIBAS REIM a fait depuis 2008 de l'accessibilité des personnes handicapées un axe de travail récurrent dans ses immeubles. Les opérations de rénovation ont prévu d'améliorer l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR) dans l'ensemble des bâtiments et des sanitaires au-delà des obligations imposées par le Code du travail.

3 S'engager en faveur de l'innovation technologique et des énergies propres

Dans le cadre des travaux engagés, BNP PARIBAS REIM s'engage en faveur de l'innovation et de l'environnement et met en œuvre de nouvelles solutions techniques en utilisant l'énergie propre comme la géothermie, les pompes à chaleur et les climatisations et chauffages par réseau urbain.

4 Assurer la sécurité des personnes

BNP PARIBAS REIM se sent responsable de la sécurité des personnes travaillant et occupant ses sites. La société de gestion a donc créé en 2011 le poste de Risk manager immobilier. Dans le cadre de sa mission, il contrôle la bonne réalisation des audits de sécurité sur les problématiques incombant au bailleur ou au preneur. Le résultat de ces audits permet à BNP PARIBAS REIM d'entreprendre les travaux nécessaires à la mise en sécurité des locaux et d'informer ses locataires sur leurs devoirs concernant les travaux de sécurisation. La société s'engage donc à poursuivre cette démarche de sécurisation.

5 Impliquer nos property managers

Pour relayer ses actions, BNP PARIBAS a décidé d'impliquer ses Property Managers en leur confiant des missions de gestion intégrant une démarche globale et permanente qui inclut un suivi prévu dans les annexes environnementales (par exemple Eco property management).

6 Moderniser notre parc immobilier

Depuis 2010, BNP PARIBAS REIM détermine l'âge énergétique de ses actifs. Cet indice est défini d'après plusieurs critères (année de construction, travaux réalisés, typologie des installations). L'âge énergétique permet aux équipes d'orienter leur stratégie de gestion du parc immobilier. Son rajeunissement fait partie des objectifs de la société de gestion et des Asset Managers et vise à l'amélioration de la consommation énergétique des immeubles.

7 Connaître le niveau de performance

BNP PARIBAS REIM s'engage à suivre l'étiquette énergétique des bâtiments, la société de gestion accompagnera de façon progressive les locataires et les gestionnaires locatifs dans le suivi et l'analyse de la consommation en temps réel, notamment grâce à l'installation des compteurs « intelligents ».

8 Réduire la consommation énergétique des bâtiments

A chaque rénovation, BNP PARIBAS REIM cherche à réduire la consommation du bâtiment, par l'utilisation de matériaux plus performants dans l'isolation, l'éclairage et les installations CVC (Chauffage Ventilation, Climatisation). L'objectif pour la société de gestion est d'anticiper et dépasser les obligations fixées par le Grenelle de l'Environnement.

9 Obtenir des labels environnementaux

BNP PARIBAS REIM s'engage à mettre en place chaque année des démarches de labélisation environnementale sur plusieurs chantiers de réhabilitation d'immeubles, parce que l'intervention de tiers professionnels garantit, vis-à-vis des clients, la réalité de l'amélioration, et permet de challenger les collaborateurs en termes de résultat sur l'amélioration des performances.

10 Maîtriser la pollution des sols

BNP PARIBAS REIM a entrepris le recensement de toutes les cuves (fuel et produits de vidange) enterrées présentes sur ses actifs. BNP PARIBAS REIM identifie et recense l'état de ces cuves et le risque de pollution qu'elles présentent. Dans le cadre de restructuration d'actifs, la société de gestion évacue systématiquement les cuves enterrées.

11 Réduire la consommation d'eau

Dans le cadre de ses rénovations et de ses restructurations, BNP PARIBAS REIM s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour atteindre une réduction de 30% de la consommation d'eau des bâtiments. Pour le patrimoine en exploitation, la société de gestion sensibilisera les locataires notamment en analysant leurs consommations, en les incitant à mettre en place des campagnes de vérification de présence de fuite et en installant des équipements de réduction de la consommation.

12 Suivre les déchets et les trier

BNP PARIBAS REIM incite ses locataires à trier les déchets et à améliorer le recyclage des déchets produits, notamment au travers de contrats prévoyant le traitement du tri sélectif. Lors des réalisations de travaux de rénovation, les immeubles sont adaptés au tri sélectif par l'aménagement de locaux poubelles plus vastes. Un plan d'action à horizon 2020 est mis en place pour généraliser le tri sélectif sur l'ensemble du patrimoine immobilier.

13 Favoriser le transport propre

Pour accompagner ses utilisateurs dans leur utilisation de moyens de transport propres, BNP PARIBAS REIM met en place des zones de stationnement pour vélos sur ses actifs et s'engage à installer des bornes pour véhicules électriques sur tous les sites où les locataires en feront la demande.

14 Renoncer au fioul

La société s'engage à supprimer d'ici 2020 l'ensemble des chaudières fonctionnant au fioul.

15 Appliquer le principe « zéro amiante »

BNP PARIBAS REIM procède de façon systématique au désamiantage total des bâtiments rénovés. La société a choisi de ne pas faire stocker l'amiante en décharge mais de procéder à sa destruction totale par vitrification.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

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 gouvernance d'entreprise

Lors de la mise en œuvre de notre politique d'investissement, nous veillons à évaluer le risque de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme et nous définissons des procédures permettant de contrôler les choix d'investissement opérés par ces préposés. Nous avons défini et mis à jour une cartographie des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme. De plus, dans la continuité de son engagement éthique auprès de ses parties prenantes, BNP Paribas REIM France s'engage à ne pas établir de partenariat avec un fournisseur ou prestataire si celui si ne s'engage pas à signer sa Charte Fournisseurs et prestataires de services.

BNP Paribas REIM France vise à valoriser un parc immobilier attractif, par une sélection minutieuse des actifs permettant d'optimiser le taux d'occupation. De ce fait, BNP Paribas REIM France anticipe les besoins des locataires privilégiant soit des immeubles récents disposant des nouveaux services requis, localisés en centre-ville de grandes métropoles ou à proximité de transports, et reconnus pour leurs qualités environnementales, soit des actifs dont les caractéristiques techniques permettent une amélioration.

Les fonds généralistes

L'OPCI BNP Paribas Diversipierre développe une double approche :
D'une part, les investissements réalisés en titres financiers et dont la gestion est déléguée à BNP Paribas Asset Management respectent des critères ESG. L'analyse ISR permet donc une sélectivité qui contribue à l'amélioration de la qualité du portefeuille détenu suivant ces aspects.
D'autre part, afin de disposer des locaux les plus attractifs pour les locataires, BNP Paribas Diversipierre privilégie l'acquisition d'immeubles récents respectant les normes environnementales ou à potentiel de valorisation à moyen terme.

Les fonds thématiques[1]

Nous proposons au sein de notre gamme de produits une offre d'investissements thématiques à destination des investisseurs institutionnels et des clients particuliers désireux d'investir leur épargne dans des produits dits responsables, ayant un moindre impact environnemental et une plus-value d'ordre social.
Ces placements financiers spécifiques cherchent à concilier performance économique et impact socio-environnemental :

- Résidences seniors : OPPCI RPF1
- Établissements de santé : OPPCI HPF1, HPF2, C Santé, MF Santé
- Logement libre : SCPI Pierre Avenir, Pierre Avenir 2, Pierre Avenir 3, Capital Habitat, AV Habitat, AV Habitat 2

Le Palatin II et III (La Défense) - SCPI Accimmo Pierre
Certification Breeam-in-Use (Very Good)

1. L'appellation « fonds thématique » désigne ici un fonds investi en majorité dans un secteur d'activité défini.

LA TRANSPARENCE DE NOTRE PERFORMANCE ESG

BNP Paribas REIM France participe à plusieurs initiatives de place assurant la transparence de ses activités.

Principes de l'Investissement Responsable

Depuis septembre 2012, BNP Paribas REIM France a donné un sens concret à son engagement en faveur de l'ISR en signant les Principes de l'Investissement Responsable[2].

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. L'ensemble des rapports sur ses bonnes pratiques d'investisseur responsable est disponible sur le site ***https://www.unpri.org/signatories.***

Les 6 Principes pour l'Investissement Responsable :

1. Prendre en compte les questions ESG dans leurs processus de décisions en matière d'investissement
2. Prendre en compte les questions ESG dans leurs politiques et leurs pratiques d'actionnaires
3. Demander aux sociétés dans lesquelles ils investissent de publier des rapports sur leurs pratiques ESG
4. Favoriser l'acceptation et l'application des PRI auprès des gestionnaires d'actifs
5. Travailler en partenariat avec les acteurs du secteur financier qui se sont engagés à respecter les PRI pour améliorer leur efficacité
6. Rendre compte de leurs activités et de leurs progrès dans l'application des PRI

Reporting GRESB

Depuis 2016, deux des fonds de BNP Paribas REIM France répondent au benchmark GRESB, questionnaire d'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers.

L'évaluation Real Estate du GRESB évalue la performance de durabilité des portefeuilles et des actifs immobiliers dans le monde entier. Les évaluations sont guidées par ce que les investisseurs considèrent fondamental pour le rendement et la durabilité de leurs investissements immobiliers, et sont alignées avec les cadres de reporting internationaux tels que le GRI et les PRI.

Suite à l'évaluation annuelle de ses portefeuilles d'investissement, BNP Paribas REIM France utilise les données ESG et les outils analytiques mis à disposition par l'organisme GRESB afin d'améliorer leur rendement et leur durabilité et se préparer à des obligations ESG de plus en plus rigoureuses.

Clinique Sainte-Foy-les-Lyon
OPCI HPF2

2. Programme érigé à l'initiative de l'organisation des Nations Unies, de l'UNEP finance, et en collaboration avec les signataires pour aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales, et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions pratiques et de propriété d'investissement, et d'améliorer ainsi le rendement à long terme des bénéficiaires.

Sigrid Duhamel

Présidente du Directoire

Si BNP Paribas REIM France dispose de sa propre responsabilité d'entreprise, notre démarche RSE fait écho aux valeurs et à la stratégie du Groupe BNP Paribas Real Estate en la matière, tout en adaptant sa logique au métier d'investisseur immobilier dans une société moderne.

La satisfaction de nos clients se trouve au cœur de notre stratégie et notre devoir est de répondre à leurs attentes. Celles-ci sont multiples et évolutives. Cependant nous avons la conviction de la nécessité de mettre en place rapidement une offre de fonds d'investissement responsable et appliquée à l'immobilier. En impliquant nos collaborateurs, fournisseurs et autres partenaires, nous nous efforçons d'offrir à nos clients des solutions respectueuses de l'environnement et de la société. Nous savons que la démarche engagée que suit aujourd'hui BNP Paribas REIM France nous permet de diminuer l'impact environnemental de nos immeubles, de réduire l'obsolescence de notre parc et d'augmenter sa valeur sur le long-terme.

Le sens que nous donnons à notre démarche est donc double : en améliorant notre impact sur l'environnement, nous offrons une possibilité supplémentaire d'investissement de qualité et responsable à nos clients.

BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros
Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55 / Fax : +33 (0)1 46 42 72 54
Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre
BNP Paribas REIM France est une Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF
sous le n° GP-07000031 en date du 1er juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

www.reim.bnpparibas.fr

Personne chargée de l'information
Prénom Nom – Titre de la fonction

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier
d'un monde
qui change