

**PIERRE IMPACT**

**BNP PARIBAS REIM**

**Informations en matière de durabilité publiées en  
application de l'article 10(1) du Règlement (UE)  
2019/2088 et des articles 37 à 49 du Règlement Délégué  
(UE) 2022/1288**

*23/12/2022*

## 1. Résumé (Article 38)

Pierre Impact est une société civile créée par BNP Paribas REIM France en collaboration avec l'Entreprise d'investissement Cedrus & Partners. Cette unité de compte immobilière à sous-jacent résidentiel et à impact social, investit majoritairement en immobilier résidentiel élargi, en favorisant l'accès au logement et la lutte contre le mal logement.

- Son exposition à de l'immobilier résidentiel en Europe et principalement en France regroupe du résidentiel libre, intermédiaire et social mais aussi des ensembles immobiliers qui ciblent un besoin particulier à un moment de la vie comme par exemple les résidences étudiantes, le coliving ou les résidences seniors. Cette exposition en résidentiel sera complétée par d'autres actifs immobiliers, utiles à l'écosystème urbain tels que des crèches, des écoles, ou encore de l'immobilier de santé.
- Une poche dit « solidaire », qui pourra atteindre 10 % de l'allocation du fonds, est investie dans des foncières solidaires afin notamment de lutter contre le mal logement en France en relogant des personnes vulnérables.

Concrètement, la « SC Pierre Impact » :

- S'appuie sur les besoins essentiels des individus, au travers notamment le logement et plus généralement de plusieurs types de résidentiel (résidences seniors, résidences étudiants, etc.) et en se préoccupant également des grands défis sociaux et des enjeux d'inclusion
- Participe à l'apport de réponses concrètes à la pénurie de logements dans les zones tendues en y réalisant des acquisitions d'immeubles résidentiels
- Œuvre pour l'amélioration des DPE (Diagnostic de Performance Energétique) des logements existants en résidentiel libre de deux niveaux de DPE pour tous les actifs ayant un DPE inférieur ou égal à E pour améliorer les conditions de vie des locataires.
- Se conforme aux exigences de l'article 9 de la réglementation SFDR
- S'engage avec l'association solidaire Solifap (créée par la Fondation de l'Abbé Pierre)

Pierre Impact, en tant que produit d'investissement responsable, accessible et solidaire, investissant en Europe répond à 4 des 17 objectifs (environnementaux, sociaux et économiques) définis par l'ONU pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous d'ici 2030 :

- Mettre fin à la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde
- Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre
- Faire en sorte que les villes soient ouvertes à tous, sûres, résilientes et durables
- Prendre des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions.

Conformément aux obligations réglementaires attachées aux produits financiers visés à l'article 9 tels que définis par la SFDR, la part minimale des investissements durables de Pierre Impact s'élève à 100 %.

Sur la base de la stratégie d'investissement du produit financier, la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental s'élève à 50%. Les investissements durables dans le fonds contribuent à l'atténuation des changements climatiques.

Sur la base de la stratégie d'investissement du produit financier qui vise à avoir un impact social, la part minimale des investissements durables ayant un objectif social s'élève à 50%.

La part minimale d'investissements alignés sur la taxonomie avec un objectif environnemental est de 5%.

## **2. Pas de préjudice important pour l'objectif d'investissement durable (Article 39)**

Les investissements durables que le produit financier a l'intention de réaliser ne doivent pas nuire de manière significative à un objectif environnemental ou social (principe consistant à « ne pas causer de préjudice important »). À cet égard, le fonds s'engage à analyser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en tenant compte des indicateurs d'incidence négative tels que définis dans le Règlement SFDR.

Le produit prend en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité en évaluant, avant l'acquisition en phase de due diligence puis annuellement en période de détention, les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier:

- Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles

Selon la politique de BNP Paribas REIM / la stratégie du produit financier, la part d'investissements dans des actifs immobiliers « impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles » ; l'activité étant rédhibitoire à l'acquisition ; la part est nécessairement de zéro.

- Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
  - Collecte de DPE (niveau du DPE est collecté pendant la due diligence d'acquisition. Faute de DPE lors de l'acquisition, il est commandé par nos équipes de Property Management.)
  - Intensité énergétique
  - Emissions de Gas à effet de serre (GES)

Les données permettant de calculer la part de principales incidences négatives sont collectées lors de l'évaluation ESG faite au moment de l'acquisition d'un actif.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à "ne pas causer de préjudice important" s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM France, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche d'investissement responsable: le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité.

BNP Paribas REIM France s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail. Cet engagement vaut pour son activité et les investissements réalisés.

### **3. Objectif d'investissement durable du produit financier (Article 40)**

Le Fonds vise à se conformer aux exigences de l'article 9 de la nouvelle réglementation SFDR et à être ainsi qualifié d'investissement « durable » au sens de cette réglementation.

La SC Pierre Impact adopte une stratégie d'impact social couplée à une démarche environnementale visant à :

- Améliorer l'accessibilité au logement et aux services pour les besoins humains fondamentaux, et
- Améliorer la performance énergétique & environnementale des actifs non performants pour garantir des conditions de vie adéquates.

La stratégie à Impact social de la SC est alignée avec les principes et directives de UNPRI "Impact investing market map" et à ce titre vise 4 grands Objectifs de Développement Durable (« ODD ») de l'ONU (ODD 1, 10, 11 et 13).

Cet objectif de gestion se réalisera au travers d'investissement dans des actifs immobiliers et des actifs financiers ; ces investissements seront complétés par des liquidités et par une poche dite « d'investissement solidaire ».

La démarche d'investissement responsable s'articulera notamment autour de plusieurs cibles :

- L'atteinte d'un taux d'impact de 50% avec un reporting à impact détaillé (cf 7)
- Une amélioration du parc en gestion d'un point de vue ESG, avec une notation minimale de 15/100 pour tout actif entrant dans le Fonds. La SC visera une cible d'amélioration de la note de 20 points au bout de 3 ans (approche dite « best in progress ») au niveau du fonds. Si l'audit des actifs fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, le patrimoine devient « best-in-class ».
- Pour l'allocation au Résidentiel libre en gestion: 100% des logements existants viseront des travaux d'amélioration énergétique avec pour objectif, dans les 3 ans suivant l'acquisition, une amélioration a minima de deux niveaux de DPE pour tous les actifs ayant un DPE inférieur ou égal à E.

La Société de Gestion sera autorisée à modifier la stratégie impact sociale du Fonds ainsi que sa démarche environnementale afin de s'assurer de son alignement avec la réglementation et le cadre législatif en vigueur, ainsi qu'avec les pratiques de marché.

#### 4. Stratégie d'investissement (Article 41)

##### (a) la stratégie d'investissement utilisée pour atteindre l'objectif d'investissement durable

La SC vise à investir la globalité de son actif en immobilier (direct ou indirect) et dans des instruments financiers dont le sous-jacent est lié au secteur de l'immobilier, à l'exception d'une poche de liquidité et d'une poche dite solidaire.

L'allocation stratégique de long terme du portefeuille de la SC, ci-après la « Répartition entre Poches » sera la suivante :

- **Poche Immobilière** (participations majoritaires et minoritaires) : sera comprise entre 70% et 90% de l'Actif Brut du Fonds. La Poche Immobilière est composée :
  - (i) de participations majoritaires : d'immeubles ou droits réels (crédit-bail, nue-propriété, usufruit, bail à construction...) détenus par le Fonds au travers de ses filiales, et
  - (ii) de participations minoritaires : des titres de FIA français ou étrangers (SCPI, OPC, OPPCI, SICAV...) investissant via des participations minoritaires ou majoritaires en immobilier ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ».
- **Poche Financière** : représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds, et sera investie en OPCVM/FIA investis en actions et/ou obligations. L'ensemble de ces actifs pourra être lié à de l'immobilier.
- **Poche de Liquidité** : représentera minimum 2,5% de l'Actif Brut du Fonds, avec une cible comprise entre 2,5 % et 10 % de l'Actif Brut du Fonds, et sera investie en montants à vue ou investis dans des titres de créance et/ou instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, ainsi que dans des titres souverains tels que des obligations émises ou garanties par un Etat appartenant à l'Europe (au sens qui lui est donné dans les définitions) etc., directement ou via des OPCVM monétaires.
- **Poche Solidaire** : cible entre 5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds (avec un minimum de 5%) alloués à une (ou plusieurs) entreprise(s) ou association(s) solidaire(s).
  - Ces associations ou entreprises solidaires pourront mener des actions de lutte contre le mal-logement, visant par exemple à aider les personnes les plus vulnérables à bénéficier d'un logement ou d'une meilleure insertion sociale, en permettant aux organisations solidaires / acteurs associatifs qui les accompagnent de disposer d'immobilier adapté à leurs besoins :
  - Projets à vocation résidentielle (logement locatif à vocation sociale, logements inclusifs etc)
  - Lieux d'hébergements ou de mise à l'abri et d'accueil des personnes les plus vulnérables
  - Locaux d'activité comme des boutiques solidaires, tiers lieux, crèches à vocation sociales, etc
  - Cet investissement pourra – à titre d'exemple - être réalisé dans des titres émis par des entreprises solidaires d'utilité sociale bénéficiant de l'Agrément ESUS, i.e.

poursuivant des actions en direction des publics vulnérables, ou en faveur de la préservation et du développement du lien social, de l'éducation à la citoyenneté, du développement durable, de la transition énergétique, de la promotion culturelle ou de la solidarité internationale.

**(b) la politique d'évaluation des pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales**

Pour les investissements indirects, la SC prendra en compte, dans le processus de sélection, la stratégie ESG des fonds sous-jacents, des actifs liquides et des actifs en valeurs mobilières. La SC veillera à s'exposer à des fonds qui prennent en compte des critères E, S et G dans leur processus d'investissement.

Aussi, la SC s'attachera à n'investir que dans des fonds qui s'apparentent a minima :

- à l'article 8 de la réglementation européenne SFDR avec un label (ISR, LuxFlag etc.) ou une notation GRESB supérieure ou égale à 90/100,
- ou à l'article 9 de cette même réglementation.

Outre les investissements décrits ci-dessus, la SC peut être notamment amenée à détenir des titres d'OPCI, de SCPI ou d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme situés dans d'autres pays de l'Europe.

Dans le cadre de l'activité immobilière du fonds, la politique pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance implique les locataires des actifs sous gestion. Les locataires en place sur chaque opportunité d'investissement sont évalués au titre de l'outil Vigilance et d'un KYC (Know your Customer).

## **5. Proportion d'investissements (Article 42)**

Conformément aux obligations réglementaires attachées aux produits financiers visés à l'article 9 tels que définis par la SFDR, la part minimale des investissements durables de Pierre Impact s'élève à 100 %.

Sur la base de la stratégie d'investissement du produit financier, la part minimale des investissements durables ayant un objectif environnemental s'élève à 50%. Les investissements durables dans le fonds contribuent à l'atténuation des changements climatiques.

Sur la base de la stratégie d'investissement du produit financier qui vise à avoir un impact social, la part minimale des investissements durables ayant un objectif social s'élève à 50%.

La part minimale d'investissements alignés sur la taxonomie avec un objectif environnemental est de 5%.

## 6. Contrôle de l'objectif d'investissement durable (Article 43)

Des contrôles de 1er et 2nd niveau sont mis en place afin de vérifier la bonne application des objectifs ESG fixés par PIERRE IMPACT.

- Contrôles de 1er niveau (opérationnels)
  - Actifs à l'acquisition : Evaluation de chacune des acquisitions potentielles lors des ETC (European Transaction Committee) et des CIATI (comité d'investissement et d'arbitrage des titres immobiliers) : 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 : La Directrice RSE est présente 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.

## 7. Méthodes (Article 44)

La méthodologie de l'approche ESG de la SC se décline en deux volets que sont d'une part l'analyse des actifs immobiliers lors de la phase de Due Diligence et, d'autre part, la mise en place de reporting des indicateurs justifiant l'impact du fonds et les améliorations effectuées en période de détention.

La SC 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. La SC visera une cible d'amélioration de la note de 20 points au bout de 3 ans (approche dite « best in progress ») au niveau du fonds. Si l'audit des actifs fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, le patrimoine devient « best-in-class ».

L'analyse des actifs en cours d'acquisition s'effectue grâce à une grille complétée en phase de Due Diligence par des experts techniques. 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 :

- 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

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 rédhibitoires 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.

Les indicateurs retenus pour l'évaluation de l'impact social des investissements de Pierre Impact sont les suivants :

- Nombre de personnes logées et des indicateurs de reporting remontés par la (les) entreprise(s) solidaire(s).
- Nombre de personnes vulnérables relogées (y inclus au travers de la location de biens à des associations actives dans la lutte contre le mal logement)
- Nombre de logements sociaux ou intermédiaires et équivalents (Europe) mis à disposition.
- Nombre de logements abordables (Europe et France) mis à disposition et taux d'effort associé.
- Le nombre de logements créés (en VEFA ainsi qu'en reconversion de sites / développement),
- le nombre de logements rénovés,
- le nombre de lits mis à disposition en EHPAD,
- le nombre de places destinées aux étudiants ou seniors,
- nombre de lits ou places proposées à des opérateurs à but non lucratif ou autorités publiques à un prix inférieur au prix de marché.

- Nombre d'établissements scolaires
- Nombre d'infrastructure de services dans un environnement proche
- Nombre de logements rénovés dans le but d'une amélioration de la performance énergétique.

La liste des indicateurs de mesure d'impact positif ci-dessus n'est ni exhaustive ni définitive et pourra être adaptée en fonction de ce qui sera défini comme étant le plus pertinent pour le type d'actif visé.

Pour plus de détails sur l'allocation de la stratégie à impact social de la SC, veuillez se référer à la section 5.2 du Code de Transparence de Pierre Impact.

## **8. Sources et traitement des données (Article 45)**

Pour atteindre l'objectif environnemental 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 du produit. Ce travail se fera avec l'aide de Deepki, une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques qui travaille en collaboration avec nos Property Managers.

Pour l'atteinte de l'objectif social du fonds, les sources et le traitement des données des indicateurs sociaux, le processus est en cours de définition mais une collecte de données annuelle sera effectuée pour suivre l'évolution des KPI sur la poche immobilière et sur la poche solidaire Cedrus & Partners est responsable du reporting à impact.

### **(a) les sources de données utilisées pour atteindre l'objectif d'investissement durable du produit financier**

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.

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.

Pour les indicateurs sociaux, le processus est en cours de définition, les indicateurs listés plus haut seront remontés à directement par Property Managers dans le cas du résidentiel libre et par nos locataires pour du résidentiel géré grâce aux clauses de reporting ESG qui sont systématiquement signées.

#### **(b) les mesures prises pour garantir la qualité des données**

Ces travaux sont réalisés avec l'aide de Deepki, une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques, qui collectera la consommation d'énergie et effectuera un premier contrôle de qualité sur les informations fournies.

Ce reporting détaillé de la consommation d'énergie de chaque actif sera ensuite transmis aux équipes de Pierre Impact via un outil en ligne spécifique où les équipes ESG effectueront un second contrôle de qualité afin de garantir 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 fiables.

Le rôle du Property Management (PM) est également essentiel. Le PM est responsable de la saisie des données dans Deepki et aide à effectuer un premier contrôle de cohérence et à répondre aux questions sur l'évolution de la consommation au fil du temps. Le PM a une mission de suivi dédiée pour la mise en œuvre et le suivi des actions et rapports liés aux facteurs ESG.

Pour les indicateurs sociaux, le processus est en cours de définition.

#### **(c) les modalités de traitement des données**

Les données sont recueillies par Deepki. Les données sont entrées par le Property Management, puis examinées par les Asset Managers. Ensuite, des contrôles de cohérence et des examens sont effectués par Deepki ainsi que des estimations si nécessaires. Enfin, l'équipe ESG et l'équipe fonds Pierre Impact revoient l'ensemble des données consolidées, y compris les estimations et les contrôles de cohérence.

Les données peuvent être mises à jour dans Deepki et exportées pour assurer la cohérence des examens et des estimations. Les données sont publiées dans le rapport annuel du Fonds.

Pour les indicateurs sociaux, le processus est en cours de définition.

#### **(d) la proportion de données qui sont estimées**

Les données pour les indicateurs listés dans la partie 7 du document sont collectées et consolidées une fois par an. Les données utilisées sont réelles, à part pour la consommation d'énergie pour lequel il peut avoir des estimations en cas d'absence de la donnée.

Les données de consommation énergétique sont collectées pour les parties communes et privatifs des bâtiments. Il s'avère difficile parfois d'obtenir l'accord du locataire pour la collecte de données des parties privatifs. Dans ces cas, la consommation énergétique est estimée.

Des estimations sont effectués par fluide – par exemple, électricité, gaz, etc. Il y a deux types des estimations :

- ➔ Soit les données manquantes sont temporelles (jours ou mois manquants)
- ➔ Soit les données manquantes sont des surfaces (consommation d'un mètre ou d'un locataire manquant)

Les estimations temporelles sont effectuées avant les estimations liées à la surface.

La proportion des données estimées est évaluée au moment du reporting annuel pour la publication des données dans le rapport annuel.

Pour les indicateurs sociaux, le processus est en cours de définition.

## **9. Limites aux méthodes et aux données (Article 46)**

### **a. toute limite des méthodes, et des sources de données**

Les données ESG du fonds sont mises à jour annuellement et sont basées sur la collecte de données réelles. Malgré nos meilleurs efforts pour certains actifs, l'ensemble de données énergétique n'est pas collecté. Dans ce cas, des estimations sont effectuées. Ces estimations sont à la marge et sont effectuées selon les méthodologies définies et spécifiées dans le protocole de reporting de BNP Paribas REIM.

En revanche, une notation ESG est réalisée et disponible pour tous les actifs de la poche immobilière, selon la même méthodologie d'évaluation environnementales du fond sont mises à jour annuellement et sont fondées sur la collecte de données réelles.

### **b. en quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.**

Les estimations utilisées pour la consommation d'énergie sont marginales et sont bien encadrées en utilisant des méthodologies définies et spécifiées dans le protocole de reporting de BNP Paribas REIM. Nous considérons donc que ces estimations n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Au contraire, la non-estimation de données énergétique manquante, mènera à des données potentiellement faussées vers le bas.

Concernant les notations ESG, elles sont bien suivies annuellement, selon la méthodologie présentée dans le protocole de reporting.

## **10. Diligence raisonnable (Article 47)**

BNP Paribas REIM France s'inscrit dans le processus d'identification et d'évaluation des risques du Groupe BNP Paribas. La démarche et les détails méthodologiques associés à l'intégration des risques ESG dans la gestion des risques décrites ci-dessous s'appliquent au niveau de BNP Paribas REIM France et aussi au niveau des fonds gérés par BNP Paribas REIM France.

Tous les actifs sont analysés sous l'angle des critères d'exclusion et des critères ESG, avec une analyse plus poussée pour les fonds Article 9, avant l'acquisition d'un actif avec en particulier la réalisation d'une due diligence environnementale.

Une grille ESG a été développé avec un expert environnemental (Greenaffair) dans le cadre de la labellisation ISR de 5 de nos fonds immobiliers en France. Elle sera utilisée pour les opportunités d'investissement de Pierre Impact.

Il y a également des critères d'exclusion qui s'appliquent :

- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doivent être présents sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.
- Il faut que la notation d'un actif atteigne un minimum de 15 points sur 100, après évaluation de la grille ISR.

De plus, 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.

Après acquisition, des analyses techniques telles que des audits énergétiques, des audits de résilience et des diagnostics pour limiter les fluides frigorigènes sont entrepris pour identifier le point de départ du bâtiment et le potentiel d'amélioration. Ces diligences permettent d'obtenir une notation ESG initiale et potentielle à 3 ans avec un plan d'action afin d'améliorer la performance de l'actif si nécessaire.

## **11. Politiques d'engagement (Article 48)**

Le Fonds s'efforcera - dans la mesure du possible - d'insérer une clause environnementale et sociale dans les contrats de location existants ou, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location, de s'engager sur des objectifs clairs de réduction de la consommation d'énergie et d'atteinte d'objectifs sociaux avec nos locataires. Deuxièmement, un gestionnaire de l'énergie travaillera sur les principaux actifs afin de surveiller attentivement la réduction de la consommation d'énergie. Enfin, au besoin, nous mettrons en œuvre la certification en cours d'utilisation afin de suivre attentivement le rendement en matière de durabilité de l'actif et de le comparer au marché.

Ces initiatives font partie d'un solide programme de mobilisation des intervenants et appuieront l'atteinte de l'objectif environnemental du Fonds.

Il est prévu d'allouer entre 5% et 10% de l'Actif Brut du Fonds (avec un minimum de 5%) à une (ou plusieurs) entreprise(s) ou entité(s) réalisant une activité solidaire i.e. une activité et/ou projet à forte utilité sociale et/ou environnementale. Ces associations ou entreprises solidaires pourront mener des actions de lutte contre le mal-logement, visant par exemple à aider les personnes les plus vulnérables à bénéficier d'un logement ou d'une meilleure insertion sociale, en permettant aux organisations solidaires / acteurs associatifs qui les accompagnent de disposer d'immobilier adapté à leurs besoins :

- Projets à vocation résidentielle (logement locatif à vocation sociale, logements inclusifs etc)
- Lieux d'hébergements ou de mise à l'abri et d'accueil des personnes les plus vulnérables
- Locaux d'activité comme des boutiques solidaires, tiers lieux, crèches à vocation sociales, etc

Cet investissement pourra – à titre d'exemple - être réalisé dans des titres émis par des entreprises solidaires d'utilité sociale bénéficiant de l'Agrément ESUS, i.e. poursuivant des actions en direction des publics vulnérables, ou en faveur de la préservation et du développement du lien social, de l'éducation à la citoyenneté, du développement durable, de la transition énergétique, de la promotion culturelle ou de la solidarité internationale.

## **12. Réalisation de l'objectif d'investissement**

Aucun indice de référence n'a été désigné.