BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE

BNP PARIBAS REIM

*Date de mise à jour : **17/08/2023***

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

Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du fonds : Accès Valeur Pierre

STRATEGIE	CLASSE D'ACTIFS	ZONE GEOGRAPHIQUE	LABELS	ACTIF NET DU FONDS
Best-in-progress	Bureaux, commerces, locaux d'activité, entrepôts logistiques, résidentiel	France	Label ISR depuis juin 2022	1 937 M€ à fin décembre 2022

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

Dans la gestion de la poche immobilière de la SCPI Accès Valeur Pierre, la société de gestion a défini trois critères rédhibitoires à l'acquisition :

• La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG) ;

• L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (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 doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

Données générales sur la société de gestion

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

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France) SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros

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

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre Siège social / Adresse postale : 50 CRS DE L'ILE SEGUIN 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

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

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

Depuis 2013, les enjeux ESG sont intégrés dans la politique d'investissement et de gestion de BNP Paribas REIM. Aujourd'hui, l'intégration des enjeux ESG constitue l'un des cinq piliers stratégiques de BNP Paribas REIM. Ils sont désormais intégrés à toutes les activités, depuis la sélection et la gestion des investissements jusqu'à la cession des actifs. BNP Paribas REIM France est signataire des UNPRI depuis 2012, et toutes les entités de BNP Paribas REIM le sont depuis 2019. Lancés par les Nations Unies en 2006, les Principes de l'Investissement Responsable (UNPRI) fournissent aux professionnels de l'investissement un ensemble de principes directeurs pour intégrer les enjeux ESG dans la gestion de leurs portefeuilles. En tant que signataire, BNP Paribas REIM s'engage publiquement à adopter et à mettre en œuvre ces six principes qui concernent tous les aspects de l'investissement, à rendre compte de ses progrès et à promouvoir ces principes.

De plus :

• Depuis 2013, BNP Paribas REIM s'est engagé à déployer sa Charte Chantier Responsable auprès de ses fournisseurs et sous-traitants sur 100 % de ses nouveaux projets de travaux.

• Depuis 2018, et pour tout nouveau contrat, BNP Paribas REIM demande à ses fournisseurs de signer la Charte Achats Responsables de BNP Paribas Real Estate.

• Depuis 2019, BNP Paribas REIM ne vend, ne loue ou n'achète d'actifs à aucune partie prenante présente sur les listes d'exclusion de BNP Paribas. Lors du démarrage d'une nouvelle opération avec un tiers, BNPP REIM lance une analyse via l'outil interne de suivi du Groupe BNP Paribas. Si le tiers est présent sur l'une

des listes d'exclusions, la transaction est abandonnée. Les listes d'exclusion & RSE de BNP Paribas prennent en compte les standards normatifs.

• Depuis 2020, l'un des principaux objectifs de BNPP Paribas REIM à l'horizon 2025 est de renforcer l'engagement de ses parties prenantes grâce à des initiatives menées avec les Property Managers et/ou locataires. Chaque gestionnaire d'actifs et gestionnaire de fonds est encouragé à travailler sur de telles initiatives.

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

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie RSE, lancée fin 2020, nous avons choisi de nous concentrer sur trois objectifs ESG : réduire les émissions de carbone, gérer les actifs de manière responsable et sensibiliser les parties prenantes aux thématiques ESG. Chaque objectif est suivi par des indicateurs de performance clés (KPI) spécifiques. Nous avons donc classé nos fonds selon une segmentation basée sur les engagements ESG et intégré des critères ESG au niveau de l'entreprise, des fonds et des actifs. Les fonds sont divisés en quatre catégories :

• Fonds « classique » : conforme à l'article 6 de la réglementation SFDR La stratégie d'un fonds classique est conforme à nos fondamentaux ESG, incluant une évaluation ESG à l'acquisition, un contrôle sur le vendeur et la vérification qu'aucun locataire ne figure sur la liste d'interdiction du Groupe BNP Paribas

• Fonds à intégration ESG : conforme à l'article 6 de la réglementation SFDR Un fonds à intégration ESG dispose d'une feuille de route ESG dédiée avec 13 KPI pour tous les actifs

• Fonds ESG : conforme à l'article 8 de la réglementation SFDR Un fonds à intégration ESG dispose d'une feuille de route ESG dédiée avec 13 KPI pour tous les actifs, avec un engagement légal présent dans la documentation juridique

• Fonds Impact : conforme à l'article 9 de la réglementation SFDR Un fonds Impact présente les mêmes caractéristiques qu'un fonds ESG, et dispose en plus d'une approche d'investissement à impact visant à produire un impact environnemental ou social positif mesurable.

La politique d'investissement responsable de la SCPI Accès Valeur Pierre est formalisée dans le document intitulé « Politique d'investissement responsable : Accès Valeur Pierre » daté du 8 juin 2022. Ce document est disponible sur le site internet de BNP Paribas REIM :

https://www.reim.bnpparibas.fr/documentation?f%5B0%5D=product%3A158Le rapport RSE 2021 de la société de gestion est également disponible sur le site internet de BNP Paribas REIM : https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2022-06/BNP_ESG_REPORT_2021_light.pdf

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

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

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

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

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

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

Une équipe RSE dédiée est chargée de mettre en œuvre la stratégie RSE de BNP Paribas REIM au niveau paneuropéen et est composée de Nehla Krir, Head of Sustainability & CSR et Gina Anderson, ESG Manager, ainsi qu'une stagiaire. À chaque étape de la vie d'un actif, différentes équipes travaillent ensemble pour évaluer sa performance ESG. Les équipes d'investissement, de gestion de fonds et de RSE analysent de près différents critères ESG lors des phases de sourcing et de due diligence. Après l'acquisition, l'équipe RSE aux côtés des équipes Fund Management, Asset Management et Property Management est en charge du suivi des KPI ESG et de la définition des feuilles de route ESG pour chaque actif et fonds.

Par ailleurs, BNP Paribas REIM abrite une « communauté RSE » parrainée par le top management et composée de 25 « champions RSE » à travers l'entreprise. Représentant tous les pays d'implantation de la société, leur objectif est d'aider toutes les équipes métiers à définir et déployer la stratégie RSE de BNP Paribas REIM. Les « champions RSE » de BNP Paribas REIM sont les ambassadeurs internes de nos stratégies RSE et ESG, s'assurant du lien entre BNP Paribas REIM, BNP Paribas Real Estate et le groupe BNP Paribas. Ce sont des spécialistes sur un large éventail de sujets, notamment les opérations, les relations avec les investisseurs, les acquisitions, la gestion de fonds et d'actifs, les données et les rapports, ainsi que les communications. Leur mission est d'aider à mettre en œuvre notre feuille de route RSE mondiale dans toutes les divisions et de servir de point de contact clés pour les informations RSE pour leurs équipes régionales et nationales.

La mise en œuvre de cette stratégie RSE s'appuie sur la gouvernance de BNP Paribas REIM. Le Comité Exécutif est présidé par Jean-Maxime Jouis, Président de BNP Paribas REIM et se compose des Présidents de chaque entité REIM locale. Parmi ces sponsors, Laurent Ternisien (CEO BNP Paribas REIM Luxembourg & CCO BNP Paribas REIM) et Guillaume Delattre (Chief Investment Officer BNP Paribas REIM France) soutiennent fortement l'équipe RSE et les engagements ESG de REIM. BNP Paribas REIM travaille également en étroite collaboration avec Catherine Papillon, Global Head of Sustainable Development and CSR chez BNP Paribas Real Estate et son équipe.

Enfin, BNP Paribas REIM peut s'appuyer sur un prestataire externe tel que Deepki (depuis 2016), une start-up française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques, ce système est progressivement mis en place sur l'ensemble de nos actifs RSE, permettant de produire en temps réel un reporting détaillé de la consommation énergétique de chaque bâtiment

BNP Paribas REIM Equipe RSE : Profils

Nehla Krir, Head of Sustainability & CSR

Nehla Krir est responsable de la mise en œuvre de la stratégie RSE de BNP Paribas REIM au niveau des actifs et portefeuilles immobiliers en collaboration avec tous les métiers, au profit des principales parties prenantes de BNP Paribas REIM. Elle dirige le déploiement opérationnel de la stratégie RSE au 6 niveau paneuropéen. Spécialiste des sujets RSE et possédant une bonne connaissance du secteur immobilier, forte de 14 ans d'expérience, Nehla a eu l'opportunité de définir des stratégies RSE et d'accompagner de nombreuses entreprises internationales dans le déploiement opérationnel et le suivi de leurs enjeux ESG.

Gina Anderson, ESG Manager

Gina Anderson est responsable du déploiement de la stratégie RSE adoptée pour la Business Line dans l'ensemble des pays de BNP Paribas REIM, en termes de fonds et d'actifs immobiliers, et veille à la bonne intégration et diffusion de cette démarche. Gina Anderson a 10 ans d'expérience internationale sur les sujets ESG.

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

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

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

Normes et accords-cadres nationaux et internationaux

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité, entre autres. Le groupe cherche à mesurer sa contribution à plusieurs ODD et 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.

Agences de notation (GRESB, PRI)

• Fort de sa conviction que les enjeux ESG sont cruciaux, BNP Paribas REIM soutient les six principes et les travaux des PRI sur la promotion des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance depuis 2012.

• BNP Paribas REIM France est signataire de l'UNPRI depuis 2012, et toutes les autres entités sont signataires depuis 2019.

• BNPP REIM participe également au benchmark GRESB puisque sept de nos fonds soumettent des données à ce questionnaire (SPF3, NEIF II, NEIF III, ELF, HPFE, EIPF, Fundamenta).

Associations de place

Nous partageons nos meilleures pratiques en matière de RSE en participant activement à un certain nombre d'associations professionnelles et d'autres forums, notamment :

- Global Investor Coalition on Climate Change (dont AIGCC, Ceres, IGCC, IIGCC);
- Royal Institution of Chartered Surveyo (RICS);
- L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) nous fournit des références et des formations sur les réglementations ESG dans l'immobilier (ex. Décret Tertiaire) ;
- L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) organise des ateliers sur des sujets complexes tels que la réglementation européenne sur l'ESG (ie SFDR), et nous aide à promouvoir l'ESG (création du Label ISR). L'équipe RSE est membre de tous les ateliers ESG et comité IR.
- L'INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) organise des ateliers sur des sujets complexes tels que la réglementation européenne sur l'ESG (ie SFDR), et nous aide à promouvoir l'ESG ; Nehla Krir est membre du comité ESG de l'INREV ;
- L'ADEME (Agence de la Transition Écologique) nous fournit des références et des formations sur la réglementation ESG dans l'immobilier en France (ex. Décret Tertiaire) ;

- L'IEIF (Institut de l'Epargne Immobilier et Foncière) propose des études et des conférences sur des sujets immobiliers ;
- L'AFG (Association Française de Gestion financière) propose des études et des conférences sur les sujets et l'actualité de la finance ;
- Urban Land Institute (ULI) ;
- Association Luxembourgeoise de l'Industrie des Fonds (ALFI) ;
- Bundesverband Investment und Asset Management (BVI). Les membres de notre communauté RSE en Allemagne sont également membres des ateliers ESG du BVI ;
- Associazione dell'Industria Immobiliare (Assoimmobiliare) en Italie.

Fonds et encours ISR de la société de gestion

La politique d'investissement responsable de BNP Paribas REIM répond à la fois aux exigences du marché pour tous nos fonds et à une approche ISR plus spécifique pour les fonds définis.

Depuis 2013, les enjeux ESG sont intégrés dans la politique d'investissement et de gestion de BNP Paribas REIM. Aujourd'hui, l'intégration des enjeux ESG constitue l'un des cinq piliers stratégiques de BNP Paribas REIM. Ils sont désormais intégrés à toutes les activités, depuis la sélection et la gestion des investissements jusqu'à la cession des actifs.

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.

En 2022, nos efforts nous ont permis non seulement d'atteindre mais de dépasser nos objectifs. À fin 2022, 85 % des fonds ouverts à la collecte sur le marché primaire étaient classés « durables », c'est-à-dire conformes aux articles 8 ou 9 du Règlement SFDR, surpassant notre objectif initial de 70 %. Cet engagement ambitieux se matérialise également par l'obtention d'un label pour chacun de ces fonds : le Label ISR, Finansol ou Luxflag.

D'ici 2025, plus de 80 % des fonds, sans distinction, relèvera des articles 8 ou 9 du SFDR.

Données générales sur le fonds ACCÈS VALEUR PIERRE

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

La démarche d'investissement et de gestion d'actifs du fonds répond tout d'abord aux engagements ESG de BNP Paribas REIM. A ce titre, le fonds suivra les orientations générales de la société de gestion en matière d'engagements ESG.

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

La décision d'investissement résulte à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également d'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.

La stratégie du fonds vise à lutter contre l'obsolescence des actifs et en améliorer la résilience, en mettant en œuvre une démarche d'amélioration de la performance ESG ; démarche dite Best-in-Progress. Cette démarche contribue intrinsèquement à la non destruction de la valeur des actifs.

La SCPI Accès Valeur Pierre a une démarche environnementale et sociale au cœur sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs. La stratégie de la SCPI Accès Valeur Pierre vise à améliorer la performance environnementale de ses actifs et renforcer le confort et le bien-être de ses occupants.

Accès Valeur Pierre vise à améliorer la performance environnementale. Cela passe par l'amélioration de la performance énergétique, le dégagement de la pollution tel que le plomb ou l'amiante ou bien des actions spécifiques pour améliorer la qualité de l'eau ou la gestion des déchets. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 50% dans la notation des actifs immobiliers. Aussi, Accès Valeur Pierre matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 8 indicateurs de performance dont 3 relatifs à l'environnement.

Accès Valeur Pierre vise aussi à améliorer le confort et le bien-être de ses occupants. Nous prenons en compte des critères sociaux spécifiques dans notre stratégie d'investissement tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants ou encore le développement de solutions de mobilité douces et de proximité. Ainsi, les critères sociaux sont pris en compte à hauteur de 30% dans l'évaluation des actifs. Accès Valeur Pierre garantit la poursuite de ces objectifs en reportant sur 2 indicateurs de performance sociaux.

Enfin, Accès Valeur Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers. Aussi, Accès Valeur Pierre 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 SCPI atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement sur 3 indicateurs de performance relatifs à la gouvernance.

Le fonds reporte également sur 1 indicateur de surperformance, la distance aux transports en commun et mobilité douce (en nb d'actifs).

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

Afin de construire la méthodologie ISR *best-in-progress* utilisée pour les fonds candidats au Label ISR, BNP Paribas REIM a réalisé un appel d'offres auprès de plusieurs bureaux d'études environnementales. A l'issue de cet appel d'offres, BNP Paribas REIM a retenu les sociétés Greenaffair et Tauw.

Données d'informations externes

• La société Tauw a construit le référentiel de notation relatif à la pollution sur la base des différentes réglementations européennes, de manière à adopter la démarche la plus contraignante pour le fonds Accès Valeur Pierre.

• La société Greenaffair a basé la construction de son référentiel de notation sur les éléments suivants :

o Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable : 18 Enjeux ESG de l'OID
o Expertise interne
o ADEME – Scenario Energie-Climat 2035-2050
o ADEME - Etude COEF de biotope surfacique
o TAUW – Expertise Pollution 10
o Rapport RSE 2019 BNP RE – Enjeux et stratégie ISR
o Walkscore
o Référentiel Breeam-In-Use, BRE
o Référentiel HQE, Certivéa
o DGNB, CareByBuilding
o Référentiel LEED

Données d'informations internes

• La thématique de la mesure et du suivi des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine géré par BNP Paribas REIM et donc de Accès Valeur Pierre a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'eau et de gestion des déchets du patrimoine géré par BNP Paribas REIM au nom de chacun de ses fonds.

• Deepki met également à disposition un outil de suivi des données RSE du patrimoine géré par BNP Paribas REIM, permettant à chacun des Asset Managers de la société de gestion de suivre l'évolution extra-financière de leur patrimoine. Cet outil permet de réaliser des benchmarks internes sur la qualité ESG des actifs par fonds.

• BNP Paribas REIM répond au nom de ses fonds à l'exercice annuel des UNPRI ainsi qu'au questionnaire GRESB pour 7 d'entre eux. Une présentation annuelle des résultats a lieu auprès des membres de la Direction ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs. L'analyse des questionnaires GRESB et PRI a contribué à l'enrichissement de la grille d'analyse ISR d'Accès Valeur Pierre.

• BNP Paribas REIM réalise annuellement un baromètre de satisfaction locataires / associés ; s'ensuit une présentation des résultats à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion. Les résultats de cette étude ont permis de préciser l'orientation de la thématique confort et bien-être de la grille d'analyse ISR d'Valeur Pierre.

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

Tout d'abord, la SCPI respecte les engagements RSE pris à l'échelle de la société de gestion (consultables dans notre rapport RSE : https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2022-06/BNP_ESG_REPORT_2021_light.pdf)

De plus, Accès Valeur Pierre dispose d'une grille d'analyse ESG des actifs de son patrimoine immobilier. Cette grille est composée des différents critères ESG pris en compte par le fonds.

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

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

Concernant les critères sociaux, ces derniers sont :

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

Enfin, la gouvernance a pour critère :

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

Enfin, dans la gestion de la poche immobilière d'Accès Valeur Pierre, la société de gestion a défini deux critères rédhibitoires à l'acquisition :

- Lors de l'acquisition, la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG)
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas

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

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

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

La grille d'analyse ESG permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux dans une proportion de 50%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 30% et en fonction de critères de gouvernance à hauteur de 20%.

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

Notation initiale

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

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

Potentiel d'amélioration

Accès Valeur Pierre a choisi de développer une démarche best-in-progress visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif d'Accès Valeur Pierre est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de +20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier d'Accès Valeur Pierre. Si l'audit d'un actif fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, celui-ci devient un actif « best-in-class » et à ce titre,

la Société de Gestion devra a minima maintenir cet actif au-dessus de 60/100 sur chaque horizon de trois ans. Compte-tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. Les participations non contrôlées de la poche immobilière de la SCPI n'intégreront pas les 90% du patrimoine soumis à la méthodologie ISR.

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

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

2. Processus de gestion

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

Une équipe recherche à l'échelle européenne, en charge d'identifier les nouvelles tendances de marché sur les thématiques ESG.

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

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

Critères ESG	Thèmes	Coefficient
Environnement	Energie, carbone, GES* Pollution Gestion de l'eau Gestion des déchets Label et certification environnementaux	20 10 10 5 5

Social	Mobilité Biodiversité Confort et bien-être Certification et label sociaux	6 2 18 4
Governance	Résilience Locataires Vendeurs Property Manager	4 6 4 6

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

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

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

Quatre actifs sont exclus parce qu'ils sont en cours de vente. Cela représente 4,36% de la patrimoine immobilier.

Nom	Valeur	Poids dans le fonds	Raison d'exclusion
RUEIL MALMAISON	8 000 000 €	0,41%	En cours d'arbitrage
FONTENAY SOUS BOIS	1 100 000 €	0,06%	En cours d'arbitrage
CLERMONT FERRAND	28 755 443 €	1,49%	Participation minoritaire

C.C. MERIGNAC	40 950 000 €	2,18%	Participation minoritaire
JOSEPH DE MAISTRE – PARIS	3 168 000 €	0,17%	Participation minoritaire

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

Le fond Accès Valeur Pierre a réalisé des audits ISR en 2022. Les plans d'actions qui en découlant sont en cours de mise en place. Sinon le processus de gestion n'a pas évolué dans les douze derniers mois.

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

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

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

Conformément aux Caractéristiques Détaillées, il est prévu de constituer :

- **Une poche immobilière** (100% de l'actif brut du fonds) constituée d'actifs immobiliers physiques, détenus directement et/ou indirectement au travers de sociétés à prépondérance immobilière.

Ainsi, les investissements immobiliers pourront également être également réalisés au travers de titres de FIA (SCPI, OPCI, …) investissant directement ou indirectement en immobilier, ainsi qu'au travers de participations dans des opérations de type « club deals ». Ces investissements peuvent être gérés par la Société de Gestion ou des sociétés de gestion de son groupe d'appartenance. Dans le cas spécifique des SCPI, leurs statuts doivent limiter la responsabilité de chaque Actionnaire au montant de sa part dans le capital de la société. Le fonds pourra ainsi être 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. Ces participations non contrôlées sont intégrées à la démarche ISR du fonds, soit, lorsque ces dernières sont effectivement titulaires du label ISR ou soit disposent encore d'un label européen reconnu comme équivalent.

3. Contrôles ESG

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

Interne

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

- **Contrôles de 1er niveau (opérationnels)**

  - **Actifs à l'acquisition :** Evaluation de chacune des acquisitions potentielles lors des ETC (European Transaction Committee) : une grille d'analyse ESG ainsi qu'un slide résumant les résultats de l'audit doivent être produits et présentés lors de ces comités d'investissement.
  - **Actifs en patrimoine :** un collaborateur du département RSE sera présent lors des comités stratégiques trimestriels du fonds afin de s'assurer de la bonne prise en compte des critères ESG dans la gestion; un compte rendu des risques ESG discutés pendant ces comités est produit.

- **Contrôles de 2e niveau (équipe Risques)** : ces contrôles de 2nd niveau sont restitués, tous les 3 mois, au Directoire la Société de Gestion à l'occasion du Comité de Gestion des Risques.

  - **Investment Compliance :** Le Responsable de la Gestion des Risques vérifie la conformité des analyses et le respect des procédures pour toutes les opportunités d'investissement présentées en comité d'investissement. A l'issue de ces vérifications, le Responsable de la Gestion des Risques délivre un second avis.
  - **Grille d'analyse ESG :** Le Responsable de la Gestion des Risques, dans le cadre du contrôle périodique, effectue une mission d'audit du modèle de notation ESG utilisé par le 1er niveau.

Externe

L'objectif d'Accès Valeur Pierre est que la note moyenne sur 100 pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

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

4. Mesures d'impact et reporting ESG

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

Méthodologie générale

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

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

Audit extra-financier des actifs en Due Diligence

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

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

Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'une notation sont générés. 13 thèmes ESG y sont étudiés.

La notation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 13 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 13 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.

Gestion des actifs en patrimoine

Le coût des plans d'action des actifs est intégré dans les Business Plan qui est actualisé trimestriellement. Les Asset Managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre sa mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de 20 points 17 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'Accès Valeur Pierre s'effectue, au même titre que l'ensemble des actifs du panel RSE de BNP Paribas REIM, grâce à un outil (DEEPKI) nous permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

Périmètre étudié

Du fait du délai de 3 ans pour évaluer la progression du portefeuille immobilier imposé par le référentiel du label ISR, BNP Paribas REIM a choisi de travailler son approche *best-in-progress* à périmètre constant. Les actifs achetés avant et au cours de l'année 0 représenteront donc le périmètre étudié pour les 3 premières années (1er janvier 2022 - 1er janvier 2025). Les actifs acquis pendant ces trois années seront audités au même titre que les précédents mais ne devront présenter un plan d'action à réaliser sur 3 ans qu'à partir du 1er janvier 2025 sauf s'ils représentent plus de 30% du nombre d'actifs total du portefeuille à un instant T ; dans ce cas de figure, les plans d'action pourront être lancés prématurément.

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

Les indicateurs d'impact ESG sur lesquels le fonds reportera dans son rapport annuel de gestion sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul	Définition
Energie	Performance énergétique	en kWhEF/m².an	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Performance énergétique enkWhEF/m².an, 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.
GES	Emissions de GES	en kgCO2eq/m2	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO2eq/m²), Scopes 1 & 2 à minima, tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, l'énergie produite ne pouvant être déduite de la consommation réelle
Chaîne d'approvisionnement	Contrats PM incluant des clauses ESG	en nb d'actifs	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 a minima le prestataire dans la recherche d'économie d'énergie - eau, d'optimisation des installations techniques et à l'incitation au tri sélectif organisé, le tout devant être accompagné d'un plan d'actions.
Mobilité	Distance aux Transports en commun et mobilité douce	en nb d'actifs	Nb d'actifs à -500 m d'un réseau de transports en commun ferré / nb total d'actifs et/ou Nb d'actifs mettant à disposition des locataires des bornes de recharge pour véhicule électrique / nb total d'actifs	-

Confort des occupants	Accessibilité PMR	en nb d'actifs	Nb d'actifs accessibles aux PMR / nb total d'actifs	Non accessible = Niveau 0 de la notation interne de BNP Paribas REIM (Absence d'accessibilité pour les PMR)
				
				Accessible = niveau 1 ou 2 ou 3 de la notation interne de BNP Paribas REIM
				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).
				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.
				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.).

Résilience	Audit de résilience	en nb d'actifs	Nb d'actifs disposant d'un audit de résilience / nb d'actifs	Audit / Diagnostic sur la vulnérabilité de l'immeuble face au changement climatique et présentant un plan d'action permettant de gérer les risques
Locataire	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	en nb d'actifs	Nb d'actifs sur lesquels le / les locataires ont fait l'objet d'un dialogue sur les sujets ESG	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)
Pollution	Actifs ne comportant pas de risque lié à l'amiante	en nb d'actifs	Nb d'actifs non amiantés / nb total d'actifs	On considère un actif sans amiante dans un des deux cas suivants : Existence d'un audit technique complet sur l'amiante (couvrant 100% des locaux) confirmant l'absence de matériaux contenant de l'amiante OU 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

Le fonds reporte également sur 1 indicateur de surperformance, la distance aux transports en commun et mobilité douce (en nb d'actifs).

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

BNP Paribas REIM France, pour le compte de la SCPI Accès Valeur Pierre, communique auprès de ses investisseurs et de ses distributeurs au travers de canaux digitaux et classiques.

Communication classique

- Formation des nouveaux conseillers BNPP sur les fonds (en visio ou en présence)
- Présentation régulière auprès des équipes commerciales des distributeurs de l'actualité des fonds (en visio ou en présence) avec parfois l'intervention des gérants (tant pour BNPP que pour d'autres distributeurs)
- Bulletin trimestriel adressé aux investisseurs

Communication digitale

- Le site de BNP Paribas REIM France (https://www.reim.bnpparibas.fr)
- Les réseaux sociaux du groupe BNP Paribas Real Estate (Twitter, Linkedin et Youtube)
- Des webinar B2C et B2B

Publicité

Un budget dédié à la publicité est défini annuellement pour communiquer sur tous les fonds de BNP Paribas REIM France confondus. Des campagnes de publicité sont réalisées via la presse écrite, parfois via la presse digitale. L'obtention du label ISR pour la SCPI Accès Valeur Pierre sera accompagnée de communication dans la presse.

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

Du fait de son activité, BNP Paribas REIM France ne dispose pas de politique de droits de vote