BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

SCPI OPUS REAL

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Date de mise à jour : 22/11/2023

Table des matières

Table des matières 2

I. Objectifs recherchés 33

II. Méthodologie *best-in-progress* du fonds 66

a. Notation initiale 88

b. Potentiel d'amélioration 88

c. Indicateurs de reporting 99

d. Portefeuille étudié 109

e. Sources d'informations externes et internes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG 1010

III. Axes de communication 1212

a. Communication externe 1212

b. Actions de formation ESG 1313

IV. Gestion des risques et organisation 1414

a. Politique de traitement des réclamations 1414

b. Politique de gestion des risques et contrôle interne 1414

V. Equipe 1615

I. Objectifs recherchés

En 2021, la SCPI Opus Real a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. Le fonds a ainsi choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

Les actifs immobiliers du fonds répondent aux engagements généraux de BNP Paribas REIM et à ce titre, répondent annuellement à une série d'indicateurs de performance dans le but d'atteindre les objectifs ESG de la société de gestion. L'ensemble de la démarche RSE de BNP Paribas REIM est décrite dans le rapport RSE annuel de la société de gestion. A l'échelle du fonds Opus Real, le rapport annuel présente une partie dédiée à l'explication de la démarche, de la méthodologie, et des résultats.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI Opus Real est d'améliorer la performance environnementale de ses actifs.

Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation des actifs. Parmi eux, la performance et l'historique énergétique des bâtiments, la production / consommation d'énergie renouvelable, la gestion de la pollution, de l'eau, des déchets.

La SCPI Opus Real s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration du confort et du bien-être des occupants des immeubles ou encore la proximité des sites aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers.

Enfin, le fonds Opus Real a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 20% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers.

La décision d'investissement résulte d'une double approche ; à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

Conformément à la note d'information :

La SCPI a pour objectif la détention et la gestion d'un patrimoine d'immobilier composé principalement d'actifs de bureaux et/ou commerces et/ou d'entrepôts, et à titre accessoire d'autres typologies d'actifs (résidentiel, …). Les actifs sont situés essentiellement en Allemagne et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro. La SCPI adopte une démarche flexible dans la sélection de ses actifs et peut faire évoluer son allocation dans les différents types d'actifs immobiliers en fonction des appréciations de marché. La décision d'investissement résulte d'une double approche :

- Une approche stratégique pour procéder à l'allocation du portefeuille : BNP Paribas REIM France détermine, sur la base de sa connaissance du marché et en s'appuyant sur les éléments de recherche, la typologie d'actifs immobiliers (bureaux, commerces, entrepôts, …) et les zones à privilégier. Cette approche stratégique vise à ce que les actifs ne soient pas, à terme, concentrés dans une même ville ou une même typologie d'actif immobilier.

- Une approche tactique pour sélectionner les immeubles : BNP Paribas REIM France prend sa décision d'investissement notamment au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de son positionnement dans son marché (étude des fondamentaux immobiliers et économiques de chaque marché local), de ses caractéristiques techniques et environnementales, de sa capacité à générer des revenus sur une longue période (via notamment l'étude de la solidité financière des locataires) et de son potentiel de valorisation (analyse du potentiel de développement de l'emplacement,…).

BNP Paribas REIM France peut s'appuyer sur des partenaires locaux pour prendre sa décision d'investissement. Les partenaires peuvent notamment faire partie de son groupe d'appartenance (BNP Paribas REIM Germany par exemple), étant précisé que les avis et conseils de ces partenaires ne lient pas la société de gestion.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la société de gestion tient compte d'un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et, à ce titre, examine les principaux risques de durabilité dans le secteur immobilier. Une grille ESG développée en interne aide à l'évaluation des risques et opportunités ESG considérés comme substantiels.

Les actifs liquides, et les investissements dans d'autres fonds immobiliers gérés par des tiers ne sont pas encore couverts.

Les acquisitions peuvent porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Il peut s'agir en particulier d'immeubles (livrés ou en l'état futur d'achèvement) et de droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non). Les investissements peuvent être financés en fonds propres (augmentation de capital, utilisation de la trésorerie disponible, réinvestissement de produits de cession), ou par recours à l'emprunt (bancaire ou non, direct ou indirect), ou encore par prêt d'associé, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles de la SCPI augmentée de ses autres actifs et passifs à la date du dernier arrêté comptable de la SCPI soit un effet de levier maximum de 1,66 au sens de la Directive 2011/91/UE (AIFM). Ces ratios ont été validés par l'assemblée générale mixte du 9 décembre 2019 et pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement Général de l'AMF, le montant de l'endettement doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La SCPI peut mener une politique de travaux de rénovation ayant pour but d'améliorer la compétitivité du patrimoine détenu. Elle peut donc procéder à des travaux de toute nature dans les immeubles qu'elle détient, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques dans les limites prévues par la réglementation.

La SCPI peut également céder des immeubles, soit en cas d'opportunité (par exemple, offre attrayante d'un locataire en place), soit pour moderniser et rationaliser le patrimoine existant. Les produits de cession peuvent être réinvestis conformément à la stratégie d'investissement initiale.

Les liquidités peuvent notamment être placées en dépôt à terme et OPCVM monétaire.

Conformément à l'article 422-194 du règlement général de l'AMF, toute modification de la politique d'investissement initiale nécessitera de demander un visa de l'AMF qui doit être précédée d'une autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de la SCPI prise sur la base d'un rapport établi par la société de gestion.

II. Méthodologie *best-in-progress* du fonds

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. La société de gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants :

- L'efficacité énergétique / empreinte carbone
- La pollution (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, locataires

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. La grille d'analyse ESG est un outil développé par la société de gestion et appartenant à la Société de Gestion. Lors des audits des actifs en Due Diligence, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant. Chacun des thèmes de la grille est composé des critères notés de 0 à 3 (0 étant la note la plus faible). Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante :

- Environnement : 60%
- Social : 20%
- Gouvernance : 20%

ASSET NAME						
	Note based on 100					
	Coefficient	Theme	Initial Score in N-0 (out of 100)	Targeted score in N+3 (out of 100)	Max achievable on that asset (out of 100)	Progress
ENVIRONMENT	18	ENERGY, CARBON, GHG	29	41	50	12
60%	10	POLLUTION	8	8	8	0
	10	WATER MANAGEMENT	4	5	7	1
	10	WASTE MANAGEMENT	1	4	4	3
	12	ENVIRONMENTAL LABEL OR CERTIFICATION	2	3	3	2
SOCIAL	5	MOBILITY	3	5	5	2
20%	4	BIODIVERSITY	1	2	3	2
	6	COMFORT & WELLBEING	3	7	8	4
	5	SOCIAL LABEL OR CERTIFICATION	0	1	1	1
GOVERNANCE	4	RESILIENCY	1	2	2	1
20%	6	TENANT	1	2	2	1
	4	SELLER	1	1	1	0
	6	PROPERTY MANAGER	1	3	3	2
		Weighted average	53	83	95	30

Notation initiale

Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence d'amiante et de plomb à la fois non-retirable et présentant un risque pour la santé des occupants, et la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

a. Potentiel d'amélioration

La SCPI Opus Real a choisi de développer une démarche ISR *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 de la SCPI Opus Real 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.

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 de la SCPI Opus Real. 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 ce seuil de 60/100 sur chaque horizon de trois ans.

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%. 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'actions.

b. Indicateurs de reporting

Le fonds Opus Real matérialise son engagement en communiquant sur 8 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI :

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul	Source de la donnée / Responsable et mode de collecte	Définition
Energie	Performance énergétique	en kWhEF/m².an	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	- Données collectées via notre plateforme de collecte fournie par Deepki selon différents modes de collecte en fonction des actifs et des locataires (mandats collectés, facture etc) - Contôle de cohérence réalisés par l'équipe RSE une fois l'intégralité des données collectées sur la période concernant - Mise en évidence des estimations réalisées sur la période concernée par actif SOURCE_Fichier Consolidation Indicateurs Energie et Carbone	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 de contrats	Nb de contrats avec une clauses / Nb de contrats total	Consolidation auprès de la Direction des Activités Immobilières SOURCE_Fichier de consolidation à développer	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	KPI issu d'un critère de la grille ISR SOURCE_Consolidation à automatiser dans l'onglet Mobilité 1	-

Confort des occupants	Accessibilité PMR	en nb d'actifs	Nb d'actifs accessibles aux PMR / nb total d'actifs	KPI issu d'un critère de la grille ISR
				
				SOURCE_Consolidation à automatiser dans l'onglet Confort aux occupants
					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	KPI issu d'un critère de la grille ISR SOURCE_Consolidation à automatiser dans l'onglet Confort aux occupants	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 de baux	Nb d'actifs sur lesquels le / les locataires ont fait l'objet d'un dialogue sur les suejts ESG	Consolidation auprès de la Direction des Activités Immobilières ou de l'Asset Management SOURCE_Fichier de consolidation à développer	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	KPI issu d'un critère de la grille ISR SOURCE_Consolidation à automatiser dans l'onglet Amiante	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

c. Portefeuille étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 1er janvier 2022 appartiennent au premier cycle de 3 ans, sur lequel des actions sont donc menées jusqu'au 1er janvier 2025.

Au 1er janvier 2025, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que les + 20 points ou la note de 60/100 sont atteints. Si un actif du périmètre initial a été arbitré pendant la période des 3 ans, le progrès en N+3 sera calculé sur une note N-0 revue sans la note de cet actif.

Dans un souci de comparabilité, les actifs acquis à partir du 1er janvier 2022 sont audités de la même manière mais leurs plans ne sont prévus que pour une mise en œuvre 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'actions pourront être lancés prématurément.

d. Sources d'informations externes et internes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG

Afin de construire la méthodologie ISR des fonds de BNP Paribas REIM, nous avons réalisé un appel d'offres en 2019 auprès de plusieurs cabinets de conseil spécialisés en environnement. A l'issue de cet appel d'offres, notre choix s'est porté vers les sociétés **Greenaffair** et **Tauw**.

Données d'informations externes

- Les sociétés Tauw et Greenaffair ont construit le référentiel de notation sur la base des éléments suivants :
    - Réglementation en vigueur
    - Baromètre 2019 de l'Immobilier Responsable : 18 Enjeux ESG de l'OID
    - Expertise interne (voir CV en PJ)
    - ADEME – Scenario Energie-Climat 2035-2050
    - ADEME -Etude COEF de biotope surfacique
    - TAUW – Expertise Pollution

- Rapport RSE 2019 BNP RE – Enjeux et stratégie ISR
- Walkscore
- Référentiel Breeam-In-Use, BRE
- Référentiel HQE, Certivéa
- DGNB, CareByBuilding
- Référentiel LEED

Données d'informations internes

- La thématique de la mesure et du suivi des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine de BNP Paribas REIM a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine de BNPP REIM France et de chacun de ses fonds.

- Deepki met également à disposition un outil de suivi des données ESG du patrimoine de 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. Ces données sont auditées annuellement par un OTI.

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

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

III. Axes de communication

a. Communication externe

BNP Paribas REIM France, pour le compte de la SCPI Opus Real, 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 présentiel)
- Présentation régulière auprès des équipes commerciales des distributeurs de l'actualité des fonds (en visio ou en présentiel) avec parfois l'intervention des gérants (tant pour BNPP que pour d'autres distributeurs)
- Diffusion de support sur l'actualité des fonds (ex. : distribution, nouvelle acquisition, travaux de restructuration etc…) sous la forme de briefs ou flash adressés à tous les distributeurs
- DIP adressé tous les trimestres aux investisseurs

Communication digitale

- Le site de BNP Paribas REIM France (https://www.reim.bnpparibas.fr)
- La page Linkedin Showcase de REIM France pour les distributeurs (compte partagé pour l'ensemble des fonds de BNP Paribas REIM)
- Les réseaux sociaux du groupe BNP Paribas Real Estate (Twitter, Linkedin et Youtube)
- La page partenaire avec le site Club Patrimoine (https://www.clubpatrimoine.com/?s=bnp+paribas+reim) dont les nouvelles publiées sur le fonds sont rediffusées via leur newsletter, leur rubrique article de leur site web, leurs réseaux sociaux Club Patrimoine (Twitter https://www.linkedin.com/in/club-patrimoine-8600b266/, Linkedin https://www.linkedin.com/in/club-patrimoine-8600b266/) et Patrimoine24 (https://www.patrimoine24.com/les-news/8345-bnp-paribas-reim-inaugure-le-185-charles-de-gaulle-a-neuilly-sur-seine.html) plus à destination des banques privées.
- Des webinar B to C.

Par ailleurs, des actions d'acquisitions digitales sont entreprises via les canaux suivants : SEA : search engine acquisition (achat de mots clés sur Google et Bing), Retargeting, Gmail Ads, Native Ads Display,

Campagne d'affiliation, Facebook Ads et LinkedIn InMail. Aucune périodicité n'est définie pour ces vecteurs de communication.

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.

b. Actions de formation ESG

BNP Paribas REIM

L'équipe RSE de BNP Paribas REIM ainsi que d'autres collaborateurs de BNP Paribas REIM (Fund Managers, Commerciaux, Asset Managers, Marketing) de tous les pays participent régulièrement à des conférences et des ateliers sur l'évolution de l'ESG sur le marché immobilier. Ces conférences sont organisées par des organismes comme ASPIM, IEIF, Luxflag, GRESB, ARP Astrance, EY, PWC, OID, etc.

BNP Paribas Real Estate

- La communauté des Leaders RSE de BNP Paribas Real Estate se réunit chaque semestre. Au cours de ces ateliers d'une durée de 2 jours, des formations sont proposées sur des thématiques spécifiques avec des experts du sujet : construction bas carbone, économie circulaire, résilience des bâtiments, changements climatiques et impacts sur l'immobilier, biodiversité, labels et certifications.

- BNP Paribas Real Estate prend régulièrement la parole sur les problématiques et challenges ESG et la réponse à adresser lors des salons immobiliers

- Ressources Humaines : des formations sont proposées sur les sujets sociaux de la diversité, des stéréotypes, etc.

BNP Paribas

- BNP Paribas a lancé en 2020 un programme de formation sur la finance durable sur le format de e-learning, baptisé « We Engage », accessible à tous les collaborateurs de BNP Paribas dans le monde entier.

- BNP Paribas propose à ses collaborateurs depuis l'automne 2022 sa « Sustainability Academy », une académie de la finance durable, dans la continuité de « We Engage ». La plateforme est accessible à tous les collaborateurs BNP Paribas dans le monde entier et les forme à la finance durable ainsi qu'aux enjeux du changement climatique.

IV. Gestion des risques et organisation

a. Politique de traitement des réclamations

La procédure de réclamation sur les thématiques ESG est intégrée dans la procédure générale de traitement des réclamations : enregistrement, transmission, décision prise en interne lors d'un comité (Fund Strategy Comittee / Directoire / Comité Executif de la Business Line BNP Paribas REIM).

b. Politique de gestion des risques et contrôle interne

La Charte Achats Responsables du Groupe BNP Paribas Real Estate est obligatoirement signée par tous les fournisseurs et prestataires de services de Opus Real, internes ou externes, et ce, indépendamment du montant de la prestation.

Tous les vendeurs et locataires de Opus Real sont filtrés via l'outil de Vigilance du Groupe BNP Paribas, permettant ainsi d'exclure les entreprises identifiées comme non-éthique par le Groupe et présentes sur les listes de surveillance et d'exclusion.

Plan de contrôle

Des contrôles de 1er et 2nd niveau seront mis en place afin de vérifier la bonne application des règles ESG fixées par Opus Real.

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 résumant les résultats de l'audit doit être produite et présentée 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 devra être 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.

V. Equipe

BNP Paribas REIM - Equipe RSE

- **Nehla Krir, Directrice Innovation, Transformation et ESG BNP Paribas REIM**

Nehla Krir est la Directrice de l'Innovation, de la Transformation et du Développement Durable & ESG de BNP Paribas REIM. Elle est chargée de mettre en œuvre la stratégie ESG de BNP Paribas REIM au niveau des actifs et des portefeuilles immobiliers en collaboration avec toutes les équipes métier, pour le bénéfice des principales parties prenantes de BNP Paribas REIM. Elle pilote le déploiement opérationnel de la stratégie ESG au niveau pan-Européen. Spécialiste des sujets de de ESG et RSE et avec une bonne connaissance du secteur de l'immobilier, avec 12 ans d'expérience, Nehla a eu l'opportunité de définir des stratégies ESG et d'accompagner de nombreuses entreprises internationales dans le déploiement opérationnel et le suivi de leurs enjeux ESG.

- **Gina Anderson, ESG Manager, BNP Paribas REIM**

Gina Anderson est responsable du déploiement de la stratégie ESG 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.

L'équipe ESG de REIM est constituée de 5 personnes, 3 basées en France et 2 basées en Allemagne.

BNP Paribas REIM - Sponsors RSE

- **Laurent Ternisien, CEO BNP Paribas REIM Luxembourg & CCO BNP Paribas REIM**

Laurent Ternisien est le CEO de BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg et CCO de la ligne métier Investment Management. A ce titre, il est à la fois en charge de l'expansion de nos sociétés luxembourgeoises réglementées et du développement des activités mondiales liées aux augmentations de capital et relations clients. Laurent a rejoint BNP Paribas Real Estate en Juin 2017 et est basé au Luxembourg. Depuis 2019, le déploiement de la RSE est rattaché à Laurent Ternisien.

En amont de son poste actuel, Laurent a évolué pendant 12 ans à Londres en tant que CEO de IPD et directeur général pour MSCI Real Estate (après la fusion de IPD au sein de MSCI en 2012). Il a piloté

l'expansion mondiale du groupe dans 32 pays afin de développer des indices immobiliers et des analyses de portefeuilles pour les investisseurs, manager de fonds et REITs. Plus récemment, Laurent a rejoint EPRA en février 2016 en tant que Senior Advisor. Au cours de sa riche et longue carrière, il a accumulé de profondes connaissances sur le secteur de l'immobilier et de l'information financière et possède un puissant réseau international auprès des investisseurs et managers. Laurent à 25 ans d'expérience. Il est diplômé de Centrale Supélec.

- **Guillaume Delattre, Directeur Général Délégué France en charge de l'Asset Management, des Investissements et Arbitrages, BNP Paribas REIM France**

Guillaume Delattre a rejoint BNP Paribas REIM France en avril 2017. Diplômé de l'ESC Lille-Skema (1994), il est entré chez BNP Paribas Real Estate en 1995 où il a occupé divers postes dont celui de Directeur Adjoint du département « Transaction Paris Bureaux Location » de 2001 à 2005 et de Managing Director de BNP Paribas Real Estate en Belgique, puis en Espagne. Par la suite, Guillaume Delattre a été nommé Executive Regional Head pour le métier Advisory à l'international et membre du Comité Exécutif puis Vice-Président et Directeur Général Délégué de BNP Paribas Real Estate Advisory France assurant la direction opérationnelle du pôle Bureaux Location Ile-de-France (0-5000m²) et supervisant les activités de Transaction en Régions. En plus de l'Asset Management, des Investissements et Arbitrages, Guillaume compte dans son périmètre la RSE à l'échelle de BNP Paribas REIM France.

- **Jean-Maxime Jouis, Global Head of Investment Management**

Jean-Maxime a rejoint BNP Paribas REIM en 2007. Après un premier poste d'Asset Manager en France, il a rejoint le bureau de Londres en 2008, en tant que surveyor en charge de l'optimisation du parc immobilier des grands utilisateurs (Royal Mail, EDF Energy). En 2009, il est devenu Fund Manager au sein de BNP Paribas REIM France, en charge de plusieurs SCPI et OPCI. Il a également pris part à des initiatives et groupes de travail sur des problématiques liées au développement durable pour les investisseurs institutionnels. En 2016, il est nommé Directeur du Fund Management, puis Membre du Directoire en 2019. En 2020, Jean-Maxime a été nommé Global Head of Fund Management pour la Ligne de Métier BNP Paribas REIM. En 2023, il a été nommé Global Head of Investment Management. A ce titre, Jean-Maxime participe activement au déploiement de l'offre ISR sur les produits de BNP Paribas REIM. Jean-Maxime assure la supervision du cycle de vie des fonds destinés aux investisseurs, institutionnels ou particuliers, dans toute l'Europe. Jean-Maxime est diplômé de l'ESSEC Business School.

BNP Paribas REIM – Communauté ESG

La communauté ESG de BNP Paribas REIM réunit 36 personnes de tous les métiers et de tous les pays. L'équipe travaille en étroite relation avec l'équipe RSE de BNP Paribas Real Estate, dirigée par Catherine Papillon.

BNP Paribas REIM - Equipe Fund Management

- Paul Darribère, Responsable d'équipe Fund Management, BNP Paribas REIM France
- Laurent Le, Responsable d'équipe adjoint Fund Management BNP Paribas REIM France
- Martin Minne, Fund Manager
- Charles Verneuil, Fund Selection Specialist

BNP Paribas Real Estate - Equipe RSE

- Catherine PAPILLON, Directeur International Développement Durable / RSE BNP Paribas Real Estate

Catherine est titulaire d'un master Lettres Modernes (Paris IV - Sorbonne), et d'un 3ème cycle en Sciences de l'Information, elle a débuté sa carrière chez Atisreal Auguste-Thouard en 1989, où elle a occupé différents postes au sein du département Communication-Marketing avant de prendre le en 1999. En 2005, elle devient Directrice de la Communication France de BNP Paribas Real Estate, puis Directrice de la Communication Internationale en 2010, tout en poursuivant ses fonctions en France.

Catherine Papillon est membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier.

Son équipe est composée de spécialistes ESG.