BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI ACCIMMO PIERRE

BNP PARIBAS REIM

Date de mise à jour : 04/03/2024

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 : Accimmo Pierre

STRATEGIE	CLASSE D'ACTIFS	ZONE GEOGRAPHIQUE	LABELS	VALEUR DE REALISATION DU FONDS
Best-in-progress	Majoritairement bureaux (Bureaux 68.6%, Commerce 15.6%, Logistique 7.5%, Hôtellerie 5.1%, Santé 3.2%)	France	Candidature au label ISR en décembre 2021	3,2 Mds € au 31-Dec.-2023

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

Dans la gestion de la poche immobilière de la SCPI Accimmo 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, cours de l'Ile Seguin, 92100 Boulogne-Billancourt
https://www.reim.bnpparibas.fr/
https://reim.bnpparibas.com/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.

Le rapport RSE 2020 de la société de gestion est également disponible sur le site internet de BNP Paribas REIM : Documentation | BNP Paribas REIM
D'autres documents relatifs à la démarche ESG et ISR de BNP Paribas REIM se trouve sur le site internet ici : Our Commitment to Corporate Social Responsibility (bnpparibas.com)

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 2d niveau.

La « Sustainability Risk Policy » de BNP Paribas REIM se trouve sur le site internet ici : Our Commitment to Corporate Social Responsibility (bnpparibas.com)

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.

L'Equipe ESG de BNP Paribas REIM est composée de 5 membres (3 basés en France et 2 en Allemagne) dont :

- 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 ESG 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.

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, managers de fonds et REITs. Plus récemment, Laurent a rejoint EPRA en février 2016 en tant que Senior Advisor. Au cours de sa carrière, il a accumulé de larges 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 RSE

La communauté RSE 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, Directeur de Fund Management BNP Paribas REIM France
- Alexia Bernard, Fund Manager, BNP Paribas REIM France
- Raphael Serrat, Fund Manager, BNP Paribas REIM France
- Charles Verneuil, Fund Selection Specialist, BNP Paribas REIM France

BNP Paribas Real Estate - Equipe RSE

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

Des rencontres avec d'autres entités de BNP Paribas telle que BNP Paribas Wealth Management, BNP Paribas Asset Management, BNP Paribas Cardif, permettent également à la société de gestion d'ouvrir ses réflexions et de partager des bonnes pratiques.

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.
- Le profil BNP Paribas REIM sur UN PRI est disponible sur : https://www.unpri.org/signatory-directory/bnp-paribas-reim/957.article.
- BNPP REIM participe également au benchmark GRESB puisque six de nos fonds soumettent des données à ce questionnaire (EIPF, HPF Europe, NEIF II, NEIF III, ELF, Archo).

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. Au 31.12.2022, 42% de nos encours totaux sont qualifiés de fonds « ISR ».
Notre objectif est que, d'ici 2025, 100% des fonds ouverts à la collecte soient catégorisés « Durable » selon les articles 8 ou 9 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). A fin 2022, déjà 85% des fonds ouverts à la collecte été catégorisé « Durable », dépassant notre objectif initial de 70% en 2022.

2. Données générales sur le fonds ACCIMMO PIERRE

2.1. 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.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI Accimmo Pierre est d'améliorer la performance environnementale. Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 60% dans l'évaluation des actifs. Aussi, le fonds la SCPI Accimmo Pierre matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 10 indicateurs de performance dont 5 relatifs à l'environnement.

En outre, la SCPI Accimmo Pierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration de la santé et du bien-être des occupants des immeubles ou encore le développement de solutions de mobilité vertueuses afin de desservir de manière efficiente ses actifs immobiliers. Les critères relatifs à ces objectifs comptent pour 20% dans la notation des actifs immobiliers. la SCPI Accimmo Pierre garantit la poursuite de ces objectifs en reportant sur 2 indicateurs de performance sociaux1.

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

2.2. 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 Accimmo Pierre.
- La société Greenaffair a basé la construction de son référentiel de notation sur les éléments suivants :
    - 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 géré par BNP Paribas REIM et donc de Accimmo 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. Ces données sont auditées annuellement par un organisme tiers indépendant (OTI).
- BNP Paribas REIM répond au nom de ses fonds à l'exercice annuel des UNPRI ainsi qu'au questionnaire GRESB pour 6 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'Accimmo 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 de Accimmo Pierre.

2.3. 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 : BNP Paribas REIM_ESG Report 2020_FINAL.pdf

De plus, Accimmo 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 de Accimmo 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.**

2.4. 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 de Accimmo 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).

2.5. 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 60%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 20% 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 la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure (coefficient de 18) lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Potentiel d'amélioration

Accimmo 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'Accimmo 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 de Accimmo 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.

2.6. 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.

3. Processus de gestion

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

Les équipes de recherche de BNP Paribas REIM réalisent des études de marché et de tendance, incluant des thématiques ESG.
La société de gestion prend en compte la recherche ESG dans la construction du portefeuille et intègre les critères ESG définis pour chaque fonds dans la gestion de ces derniers.

3.2. 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	18 10 10 10 12
Social	Mobilité Biodiversité Confort et bien-être Certification et label sociaux	5 4 6 5
Gouvernance	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 18) lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

3.3. 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.

3.4. 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 de Accimmo 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.

3.5. 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** (entre 80% et 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 réalisés au travers de titres de FIA (UC, 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 UC, 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 UC 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.
- **Une poche financière** diversifiée dans la SC dont le montant maximum autorisé est de 10% de l'actif brut du Fonds. Cette poche pourra être investie en actions de sociétés cotées proposant une exposition majoritaire aux marchés immobiliers français et européens, ainsi qu'en obligations. La stratégie de la poche financière sera déployée exclusivement via l'investissement dans des OPCVM/FIA.
  Seuls les OPCVM gérés selon une approche ISR seront éligibles à la poche financière.

4. Contrôles ESG

4.1. 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 Accimmo 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 de Accimmo 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 de Accimmo Pierre.

5. Mesures d'impact et reporting ESG

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

Méthodologie générale

La méthodologie de l'approche ISR de Accimmo Pierre se décline en deux volets que 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. 10 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 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.

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

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'Accimmo Pierre s'effectue, au même titre que l'ensemble des actifs du panel RSE de BNP Paribas REIM, grâce à un outil* nous permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

*DEEPKI

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.

5.2. 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	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

5.2.1. Indicateurs de surperformance

Sur les indicateurs ISR du fonds, deux doivent surperformer par rapport à un benchmark.

Les indicateurs et benchmarks sélectionnés pour le fonds Accimmo Pierre sont les suivants :

Indicateur	**Benchmark**
Emissions de GES (kgCO2eq/m2)	Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en France https://index-esg.com/
Audit de résilience (Nb d'actifs)	Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022

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

a. Communication externe

BNP Paribas REIM France, pour le compte de la SCPI Accimmo 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 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. L'obtention du label ISR pour la SCPI Accimmo Pierre a été accompagnée de communication dans la presse.

5.4. 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.