

Responsabilité Sociétale d'Entreprise

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

BNP Paribas REIM est fortement engagé sur les questions climatiques et ESG. Dès 2021, nous avons lancé un plan visant à ce que 90 % de nos fonds ouverts aux investisseurs soient classés comme « durables »⁽¹⁾.

Par ailleurs, nous avons lancé le suivi d'indicateurs spécifiques pour plusieurs objectifs ESG, en mettant l'accent sur les thématiques suivantes :

- **Travailler à l'amélioration de la performance environnementale**, avec 5 indicateurs de performance pour suivre la collecte des données énergétiques, renforcer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications et des évaluations (HQE, BREEAM In-Use, etc.) ;
- **Gérer les actifs de manière responsable**, avec 4 indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité durable, promouvoir le tri des déchets et garantir l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ;
- **Sensibiliser nos parties prenantes**, avec 4 indicateurs de performance dédiés aux initiatives environnementales et sociales menées auprès des gestionnaires et des locataires.

Nos efforts nous ont permis de franchir des étapes importantes au cours des dernières années. Nous avons notamment dépassé notre objectif initial, en proposant 100 % de nos fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025.

Nos objectifs ayant été atteints plus tôt que prévu, nous sommes en train de revoir notre stratégie afin d'aller encore plus loin d'ici à 2030.

RELEVER LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, nous avons décidé de renforcer nos engagements ESG à l'horizon 2024.

Notre nouvelle stratégie se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, la garantie du bien-être des locataires et la poursuite de

l'offre de produits responsables et durables.

Nous prévoyons de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions⁽²⁾ de carbone plus ambitieux pour nos fonds durables. Notre méthodologie comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, nous évaluerons systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques⁽³⁾ croissants et développerons des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Nous formerons les équipes de BNP Paribas REIM et sensibiliserons les investisseurs à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

La résilience de nos actifs inclut également le bien-être de nos locataires et autres utilisateurs. Nous continuerons à améliorer leur expérience en mettant en œuvre des initiatives concernant les services des bâtiments, la mobilité durable ou la biodiversité pour chaque actif dans les fonds durables.

Nous innoverons également pour continuer à offrir des solutions immobilières responsables : en renforçant l'engagement ESG des fonds ouverts et fermés existants et en créant de nouveaux produits responsables.

VERS UNE APPROCHE ESG INTÉGRÉE

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que l'interconnexion des objectifs ESG nécessite une approche intégrée. Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment coordonnés et structurés afin d'optimiser les synergies et d'éviter les doublons.

En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs gérés et nous assurer de la qualité de vie à l'intérieur de ces actifs.

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE D'ACCÈS VALEUR PIERRE

Cette démarche a été récompensée par l'obtention en juin 2022 du label ISR applicable pour les fonds immobiliers français.



APPROCHE ISR DE LA POCHE IMMOBILIÈRE

La décision d'investissement de la poche immobilière 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. À 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 SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme et se décline comme suit 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, locataire.

DÉCLINAISON DU DISPOSITIF BEST-IN-PROGRESS

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

L'outil d'analyse construit pour Accès Valeur Pierre, et appelé « grille d'analyse ESG », permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à cet audit, un rapport de visite ainsi qu'une fiche d'évaluation sont générés.

La fiche d'évaluation 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 énergie, confort et bien-être des occupants, pollution et gestion de l'eau. Des critères réhibitifs sont prévus afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs : une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition réhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution 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.

Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante : Environnement : 50 % ; Social : 30 % ; Gouvernance : 20 %.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- Le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ;
- Le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2^{ème} scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Déclaration de non-prise en compte des principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité au niveau de BNP Paribas REIM

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers impose aux sociétés de gestion de déclarer si elles prennent ou non en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissements sur les facteurs de durabilité.

Afin d'évaluer les principales incidences négatives pour le secteur immobilier, BNP Paribas REIM France doit collecter des données liées à l'efficacité énergétique et à l'implication dans le stockage, l'extraction ou le transport des énergies fossiles pour l'ensemble des actifs sous gestion. Il s'agit des indicateurs obligatoires des principales incidences négatives (PAI) définis par l'annexe 1 du Règlement délégué (UE) 2022/1288 élaborant les normes techniques réglementaires (« RTS ») d'application du règlement SFDR. Cela nécessite un travail progressif de collecte des données avec les différentes parties prenantes concernées.

Sur la base des seuils de déclarations des principales incidences négatives au niveau de l'entité, BNP Paribas REIM France n'est pas tenu de les prendre en compte ni de reporter à ce sujet.

À l'heure de la publication du rapport annuel, les données extra-financières actuellement disponibles ne permettent pas d'assurer que les incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont pleinement prises en compte au niveau de BNP Paribas REIM. À ce stade, BNP Paribas REIM ne peut donc pas mesurer les effets de ces incidences de manière globale pour l'ensemble des fonds qu'elle gère. Toutefois, depuis juin 2023, sur une base volontaire et limitée, BNP Paribas REIM a commencé à prendre en compte les principales incidences négatives (PAI).

⁽¹⁾ Les fonds classés comme « durables » répondent aux critères de l'article 8 ou 9 du règlement de l'UE relatif à la publication d'informations sur le financement durable (SFDR).

⁽²⁾ Carbone opérationnel, couvrant les scopes 1 et 2 et incluant la consommation d'énergie liée aux parties communes et privatives.

⁽³⁾ Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

GESTION DES ACTIFS EN PATRIMOINE

Les plans d’actions des actifs sont intégrés dans les Business Plan qui sont actualisés trimestriellement. Les asset managers de chacun des actifs ont pour mission de s’assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre leur 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’Accès Valeur Pierre s’effectue, grâce à un outil (Deepki) permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

PÉRIMÈTRE ÉTUDIÉ

L’étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu’au 31 mars 2022 appartiennent au premier périmètre sur lequel des actions seront menées jusqu’au 30 juin 2025. Les actifs concernés sont donc au nombre de 64. La note moyenne du portefeuille est de 35/100 et vise un progrès de 20 points d’ici juillet 2025. À cette date, un état des lieux du progrès des actifs de ce premier périmètre sera réalisé pour vérifier que le portefeuille a progressé d’au moins 20 points ou atteint la note de 60/100.

ÉVALUATION ESG DU FONDS

Notre politique d’investissement répond à la fois aux exigences du marché pour l’ensemble de nos fonds, ainsi qu’à une démarche ISR plus spécifique pour des fonds définis. La thématique énergie et carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d’activité, ainsi, pour tous nos actifs du panel RSE nous mesurons 1) l’indicateur de performance énergétique (kWh/m²) et 2) l’indicateur d’émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m). Ces indicateurs, suivis par l’Observatoire de l’Immobilier Durable, nous permettent de mesurer et d’optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l’amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

BNP Paribas REIM appuie sa politique d’Investissement Socialement Responsable (ISR) sur huit indicateurs de performance pour sa grille de notation ISR. Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence et des tendances de marché de ces dernières années. En tant que membre de plusieurs organismes de place (INREV, GRESB, OID, PRI), BNP Paribas REIM dispose d’une grande visibilité sur les thématiques ESG les plus pertinentes.

Thème	Performance énergétique	Émissions de gaz à effet de serre	Chaîne d’approvisionnement	Mobilité	Confort des occupants	Résilience	Engagement des locataires	Pollution
Description	Moyenne de consommation par m², pondérée par la surface de chaque actif	Moyenne des émissions par m², pondérée par la surface de chaque actif	Part des contrats de Property Managers incluant des clauses ESG	Distance aux transports en commun (- de 500 m d’un réseau ferré)	Accessibilité PMR des actifs	Audit de résilience	Engagement des locataires sur les thématiques ESG	Actifs ne comportant pas de risque lié à l’amiante
Unité	kWh/m².an	kgCO ₂ eq/m²	% du nombre de contrat	% du nombre total d’actifs	% du nombre total d’actifs	% du nombre total d’actifs	% du nombre total de locataires	% du nombre total d’actifs
SCPI ACCÈS VALEUR PIERRE Phase 1	128,03	11,44	98 %	98 %	72 %	97 %	98 %	97 %
Indicateurs de surperformance du fonds	134,00*		21,6 %**					
5 actifs les plus importants en valeur - actifs Phase 1								
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	157,81	15,69	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 33 Wagram	152,04	21,91	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Tour Mattei	253,65	24,64	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 43-45, avenue Kléber	241,28	28,42	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	152,26	8,93	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
5 actifs les plus performants - actifs Phase 1								
Neuilly-sur-Seine 185 Charles de Gaulle	157,81	15,69	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - Rue d’Artois	45,27	2,59	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 16-18, rue Vaneau	152,26	8,93	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 51-53, rue de Provence	135,87	12,51	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Mérignac - CC Soleil	ND	ND	VRAI	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	FAUX
5 actifs les moins performants - actifs Phase 1								
Paris - 76 Passy	ND	ND	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 8, rue Bellini	135,86	15,19	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 45 Lafayette	182,82	10,46	VRAI	VRAI	FAUX	VRAI	VRAI	VRAI
Paris - 47 Diderot	119,78	17,13	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI
Gassin - La Foux 83	ND	ND	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI	VRAI

* Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en France : <https://index-esg.com/>
 ** Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Articles 8 et 9 de SFDR au 31/12/2022.

DÉTAIL DE L’ÉVALUATION ESG PAR ACTIF EN PHASE 1 (SCORE AU 31/12/2023)

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)
Neuilly-sur-Seine - 185 Charles ce Gaulle	59	69
Paris - Rue d’Artois	55	55
Paris - 16-18 rue Vaneau	53	53
Paris - 51-53 rue de Provence	52	51
Mérignac - Centre commercial Soleil	51	51
Boulogne-Billancourt - Rue du Dôme	35	49
Issy-les-Moulineaux - 70 Éboué	28	44
Nanterre - Trois Fontanot	38	44
Pré-Saint-Gervais - Canopy-H	43	43
Paris - 43-45, avenue Kléber	43	43
Paris - 80, avenue Marceau	36	42
Paris - 35, rue Froidevaux	30	42
Levallois-Perret - Marjolin	40	42
Paris - Tour Mattei	36	42
Levallois-Perret - Jules Guesde	31	41
Paris - 4, avenue Bertie Albrecht	26	39
Clichy - 54, rue Martre	27	38
Paris - 26 Fossés Saint-Jacques	31	37
Charenton - Atria	27	37
Paris - 79 La Boétie	32	36
Paris - 31 rue Fleurus	36	36
Paris - 2-4 Louis David	32	35
Paris - 70 Kléber	33	35
Levallois-Perret - 130-136, rue Victor Hugo	31	35
Paris - 58 Dessous Des Berges	34	34
Paris - 52 rue de Monceau	34	34
Saint-Cloud - 26, quai Carnot	28	34
Paris - 2, place de la Madeleine	23	33
Paris - 20, rue du Four	22	33
Paris - 29 rue du Four	22	33
Paris - 17 Tristan Bernard	33	33
Paris - Montparnasse	26	33

Actif	Initial (2022)	N+1 (2023)
Boulogne-Billancourt - Louis Pasteur	29	33
Paris - 14 rue Bassano	28	32
Paris - 33 Wagram	23	31
Paris - Italiens Building	28	31
Paris - 68 Saint-Marcel	29	31
Paris - 66 avenue Kléber	27	31
Paris - 55 avenue Kléber	28	30
Paris - 31 Colonnes du Trone	24	30
Paris - 30, avenue Franklin Roosevelt	30	30
Nanterre - Arago	20	29
Montrouge - Les Miroirs	19	29
Paris - 69-71, rue du Chevaleret	26	29
Paris - 92, avenue Kléber	29	29
Cannes - 83, rue d’Antibes	17	29
Paris - 6, boulevard des Capucines	28	28
Paris - Place Valois	27	27
Rueil-Malmaison - L’Europeen	21	27
Paris - Tolbiac Massena	25	27
Paris - 43-47, avenue de la Grande Armée	22	27
Neuilly-sur-Seine - Rue des Poissonniers	19	27
Paris - Place des États-Unis	22	26
Paris - 87-89 La Boétie	16	25
Paris - 17Bis Joseph de Maistre	25	25
Paris - 112/114 rue Cardinet	22	24
Paris - 26, avenue Victor Hugo	23	23
Paris - Iéna Bassano	17	23
Boulogne-Billancourt - 92 Yves Kermen	16	21
Gassin - La Foux 83	18	21
Paris - 47 Diderot	21	21
Paris - 45 Lafayette	19	21
Paris - 8, rue Bellini	17	20
Paris - 76 Passy	18	18