

BNP PARIBAS AFER PIERRE**BNP PARIBAS REIM**

Informations en matière de durabilité publiées en application de l'article 10(1) du Règlement (UE) 2019/2088 et des articles 24 à 36 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288

Date de mise à jour : 28/04/2025

Version précédente : 12/12/2022

1. Résumé (Art. 25)

La SC AFER Pierre a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. En 2021 lors de sa création, le fonds a choisi d'intégrer des critères ESG spécifiques dans sa politique d'investissement et de gestion immobilière afin de formaliser son engagement.

AFER Pierre est un fonds qui répond aux caractéristiques de l'Article 8 du règlement SFDR dans la mesure où le produit promeut des caractéristiques environnementales.

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La proportion minimum d'investissements définis comme durables et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la SFDR Article 2(17) est de 5%.

La proportion minimum d'investissements définis comme aligné à la taxonomie Européenne et poursuivant un objectif de contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique au sens de la RTS Annexe I (7.7) est de 1%.

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

Le produit financier promeut notamment les caractéristiques environnementales et sociales en évaluant les investissements à l'aide d'une stratégie ISR matérialisée par l'obtention du label ISR.

Concrètement, l'outil d'analyse construit pour BNP Paribas AFER 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. Le scorecard permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif.

Les thématiques considérées sont : l'efficacité énergétique / empreinte carbone, la pollution (pollution des sols, amiante, plomb), la gestion de l'eau, la gestion des déchets, les certifications et labels sociaux / environnementaux, la biodiversité, le confort et le bien-être des occupants, la mobilité et l'accessibilité, la résilience du bâtiment, la responsabilité des parties prenantes : vendeur, property manager, locataire. 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.

Des critères rédhitoires 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 rédhitoire 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 : entre 46% et 48% ; Social : entre 25% et 29% ; Gouvernance : entre 25% et 27%. Pour chacun des actifs, deux notes sont définies : 1) le scoring actuel de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100) ; 2) le scoring de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne ce 2e scoring, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Les audits sont réalisés par un auditeur externe indépendant sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport de visite ainsi qu'un scorecard sont générés.

2. Sans objectif d'investissement durable (Article 26)

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable. Les investissements durables réalisés par le produit financier visent, dans un premier temps, à répondre à l'objectif de contribution substantielle à **l'atténuation du changement climatique**.

La méthodologie **intègre différents critères dans sa définition des investissements durables** qui sont considérés comme des composants essentiels pour qualifier un actif de « durable ». Ces critères sont complémentaires les uns des autres. Les critères de définition d'un investissement durable selon BNP Paribas REIM sont établis dans le document politique relative aux risques en matière de durabilité (Article 3), disponible sur le site web de BNP Paribas REIM : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com/our-commitment-to-corporate-social-responsibility)

a. la manière dont les indicateurs relatifs aux incidences négatives figurant dans le tableau 1 de l'annexe I ainsi que tous les indicateurs pertinents des tableaux 2 et 3 de ladite annexe sont pris en considération;

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

Les 2 indicateurs obligatoires applicables au secteur immobilier conformément au Tableau 1, de l'Annexe I, du Règlement Délégué (UE) 2022/1288 du 6 avril 2022, qui seront pris en compte sont pour les actifs détenus en directe :

- La part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
- La part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

b. si l'investissement durable est conforme aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme

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

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

3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier (Article 27)

La SC AFER Pierre a pris le parti de donner à sa politique d'investissement et de gestion une orientation responsable. En 2021 lors de sa création, le fonds a 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 ESG annuel de la société de gestion. A l'échelle du fonds AFER Pierre, 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 SC AFER Pierre est d'améliorer la performance environnementale. Ainsi, les critères environnementaux sont pris en compte à hauteur de 46% à 49% dans l'évaluation des actifs, en fonction du cas¹. Aussi, le fonds AFER Pierre matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 11 indicateurs de performance dont 5 relatifs à l'environnement.

En outre, la SC AFER 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 25% à 29% dans la notation des actifs immobiliers en fonction du cas¹. La SC AFER Pierre garantit la poursuite de ces objectifs en reportant sur 3 indicateurs de performance sociaux.

Enfin, la SC AFER Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SC a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers et veiller à la résilience climatique. Aussi, la SC AFER Pierre s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société et analyser le risque climatique des actifs. Les critères relatifs aux objectifs de gouvernance ont un poids de 25 à 27% dans la grille d'analyse ESG des actifs immobiliers en fonction du cas¹. La SC atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement sur 3 indicateurs de performance relatifs à la gouvernance.

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) « Best in progress » 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'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

¹ Cas N°1 : Tous les actifs tertiaires en pleine propriété (41 critères) ; Cas N°2 : Tous les actifs tertiaires en copropriété ou en indivision (35 critères) ; Cas N°3 : Tous les actifs résidentiels (27 critères)

- La gestion de l'eau et des déchets
- La promotion d'une mobilité douce
- La préservation de la biodiversité
- Le bien être des occupants
- La résilience
- Le dialogue et la responsabilité des différentes parties prenantes (vendeur, locataire, property manager)

L'obtention des certifications et labels

4. Stratégie d'investissement (Article 28)

a. la stratégie d'investissement utilisée pour respecter les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier

AFER PIERRE adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. 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 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.

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.

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. Une notice d'utilisation accompagne la grille afin d'expliquer chacun des critères et des sous-critères.

AFER PIERRE 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 AFER 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 d'un actif s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans.

- Une poche financière diversifiée dans la SC qui représentera une valeur cible de 5% de l'actif brut du Fonds, soit dans une fourchette comprise entre 0 et 10% maximum 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.

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

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

Pour la poche financière (à hauteur d'au moins 90% de la poche financière), une équipe dédiée d'analystes ESG évalue les entreprises / émetteurs selon les critères ESG, tels que définis en interne. A titre d'exemple (liste non exhaustive) :

- Sur le plan environnemental: le réchauffement climatique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, l'efficacité énergétique, l'économie des ressources naturelles;
- Sur le plan social : la gestion de l'emploi et des restructurations, les accidents du travail, la politique de formation, les rémunérations, le taux de rotation du personnel ... ;
- Sur le thème de la gouvernance d'entreprise: l'indépendance du conseil d'administration, le respect du droit des actionnaires minoritaires, la séparation des fonctions de direction et de contrôle.

Enfin, l'analyse ESG est renforcée par une politique active et stratégique d'engagement avec les entreprises vers des pratiques responsables (engagement individuel et collectif auprès des entreprises, politique de vote en assemblée générale y compris dépôt de résolution...).

5. Proportion d'investissements (Article 29)

Le produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 5 % d'investissements durables :

- dont 1% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE
- dont 4% ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre du Règlement européen sur la Taxinomie de l'UE

Plus d'information sur la part d'investissements durables et la part d'investissements alignés à la taxonomie, se référer à l'annexe SFDR de la note d'information du fonds sur le site web du produit : <https://www.afer.fr/support/afer-pierre/>

6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales (Article 30)

L'avancée des plans d'actions est suivie de près par le Property Manager et le Asset Manager pour chaque actif. Les notations sont mises à jour en conséquence. L'avancé des plans d'actions et les budgets associés sont également contrôlés régulièrement par le Fund Manager.

De plus, le fonds étant labélisé ISR, l'avancée des plans d'actions ainsi que les notations sont soumises à un contrôle par un auditeur externe de l'AFNOR une fois par an.

a. Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion des risques existants

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

Les risques extra-financiers relatifs à la « Finance Durable »

Dans le cadre de l'identification de besoins de contrôle croissants dus notamment à la candidature de plusieurs FIA de BNPP REIM France au label ISR immobilier, la fonction RISK a adapté et renforcé son rôle et ses interventions en la matière. Ce dispositif de contrôle s'appuie notamment sur les réglementations et les recommandations émises par les régulateurs européens (SFDR, Taxonomie...) ou locaux (positions AMF, Décret Tertiaire), ainsi que sur la sensibilité croissante des investisseurs vis-à-vis de la durabilité de leurs actifs et du caractère responsable de leurs décisions d'investissement.

Ainsi, la fonction RISK a identifié trois principaux champs d'intervention afin de suivre les risques de durabilité :

- S'assurer du respect et de l'application des critères ESG listés dans la documentation officielle des FIA (Prospectus, DIC...), et s'appliquant aux critères d'analyse des nouvelles opportunités d'investissement.
- S'assurer de la solidité et de la bonne application de la méthodologie de contrôle des risques ESG définie par les équipes opérationnelles, sur la base notamment de la grille de scoring ESG présentée lors des Comités d'Investissement afin de guider les décisions de la Société de Gestion.
- S'assurer du suivi des engagements pris à l'échelle des FIA et de leurs actifs immobiliers tout au long de leur gestion, et alerter sur tout risque de déviation par rapport à la trajectoire fixée.

La conformité de la politique d'investissement avec les critères ESG est contrôlée à travers :

- La prise en compte des critères de durabilité dans l'émission de l'avis RISK sur les opportunités d'investissement présentées. Ces critères, regroupés dans la section « Investment Compliance » de la note RISK, visent à s'assurer que les caractéristiques ESG de l'actif étudié sont compatibles avec les objectifs des FIA en la matière, et que les risques de durabilité ont été pris en compte dans le processus d'évaluation du prix de l'actif, ainsi que dans le business plan d'acquisition établi sur la durée de détention projetée.
- La vérification de l'intégration, dans les business plans des actifs sous gestion, des plans de Capex visant à atteindre les objectifs ESG fixés sur les immeubles concernés.
- Le reporting périodique de RISK effectué à l'occasion du Comité de Gestion des Risques, portant sur les contrôles du respect des critères ESG effectués sur la période, à l'occasion notamment des Comités d'Investissement et des Fund Strategy Committees, pour les FIA s'étant engagé à des objectifs en la matière.

L'évaluation des critères ESG par les équipes opérationnelles s'appuie sur la grille ESG conçue par l'équipe BNPP REIM ESG et utilisée en Comité d'Investissement afin de renforcer le processus de prise de décisions de la Société de Gestion. Cette grille vise à offrir une évaluation des risques et des opportunités de l'actif étudié en matière d'ESG, afin d'objectiver autant que possible toute décision d'investissement comprenant des objectifs en matière de durabilité.

Dans le cadre du renforcement continu du dispositif de contrôle des risques ESG, la fonction RISK auditera notamment, au titre de ses missions de supervision des risques opérationnels, la méthodologie de cette grille de scoring.

L'équipe ESG est en charge d'assurer la cohérence des documents utilisés par les différentes équipes (utilisation de Deepki de manière consistante sur la Business Line, cohérence et homogénéité des documents utilisés et mis à disposition et utilisés par les Property Managers)

L'équipe ESG a aussi un rôle de conseil, et participent aux réunions décrites dans les points 2&3, et peuvent avec le Fund Manager et le Head of Asset Management être un point d'escalade des sujets ESG

b. Détails méthodologiques associés : risques pris en compte, fréquence de revue, plan d'actions, impact financier, évolution des choix méthodologiques, etc.

Les risques ESG s'inscrivent dans un cadre défini par des politiques et sont évalués selon un processus d'analyse ESG. Les composantes du dispositif de gestion des risques sont détaillées ci-après.

Evaluation des risques ESG liés aux actifs en portefeuille

Le Fund Manager est le responsable de la mise en place et du suivi des objectifs ESG du fond. Le suivi des objectifs ESG est discuté durant les FSCs. Le Fund Manager communique des objectifs chiffrés aux Asset et Property Managers. Un budget précis doit être mis en place dans le BP de l'actif et du fond, pour permettre aux AMs d'avoir des objectifs clairs, plus facile à suivre et à mettre en place.

Evaluation des risques ESG liés aux investissements : Processus d'acquisition

Un template de slide ESG a été communiqué aux équipes Transactions, afin de l'inclure dans les slides des Comités d'investissement. L'ensemble des équipes transactions est informé de la grille ESG et de comment la remplir.

BNP Paribas REIM France 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.

Evaluation de l'exposition aux risques physiques

Les risques physiques des actifs du fonds AFER ont été analysés en 2024.

7. Méthodes applicables aux caractéristiques environnementales ou sociales (Article 31)

Les indicateurs de performance suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SC :

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
Energie, carbone et GES	Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif	Taux de collecte/couverture	% de surface des bâtiments avec données réelles collectés divisé par le surface total des bâtiments

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
Energie, carbone et GES	Actif positionné sur le CRREM	Nombre/% des actifs	Oui, si l'actif a entrepris une analyse CRREM % des actifs du fonds ayant entrepris une analyse CRREM divisé par le nombre total des actifs du fonds
Energie, carbone et GES	Consommation énergétique en kWhEP/m ² .an	kWhEP/m ² .an	Moyenne de consommation en énergie primaire par m ² , pondérée par la surface de chaque actif
Energie, carbone et GES	Consommation énergétique en kWhEF/m ² .an	kWhEF/m ² .an	Moyenne de consommation en énergie finale par m ² , pondérée par la surface de chaque actif
Energie, carbone et GES	Intensité carbone en kgCO ₂ eq/m ² .an	kgCO ₂ eq/m ² .an	Moyenne des émissions par m ² , pondérée par la surface de chaque actif
Mobilité	Actif accessible via des transports en commun	Nombre/% des actifs	Oui, si l'actif est situé en zone urbaine ou périurbaine, l'actif a accès à 2 lignes à moins de 800m ou 1 ligne à moins de 400m Oui, si l'actif est situé en zone rurale ou industrielle, l'actif a 2 lignes à moins de 2km ou 1 ligne à moins de 1km % des actifs du fonds accessible via des transports en commun divisé par le nombre total des actifs du fonds

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
Mobilité	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Nombre/% des actifs	Oui, si présence de bornes IRVE sur le site % des actifs du fonds avec des bornes IRVE sur site divisé par le nombre total des actifs du fonds
Biodiversité	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité	Nombre/% des actifs	Oui, si une évaluation biodiversité a été réalisé pour le site % des actifs du fonds avec une évaluation biodiversité divisé par le nombre total des actifs du fonds
Résilience	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques	Nombre/% des actifs	Oui, si une analyse des risques climatiques a été réalisé pour le site % des actifs du fonds ayant fait une analyse des risques climatiques divisé par le nombre total des actifs du fonds
Relations parties prenantes	La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG	Nombre/% des baux	Oui, si la signature d'un bail ou son renouvellement a donné lieu à une action ESG % des signatures ou renouvellement des baux donnant lieu à une action ESG divisée par le nombre total des baux de l'actif
Relations parties prenantes	Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel	Nombre/% des actifs	Oui, si présence d'un contrat avec des clauses ESG avec le PM de l'actif

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
			% des actifs du fonds un contrat PM avec des clauses ESG divisé par le nombre total des actifs du fonds

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 au cours de l'année 0 représenteront donc le périmètre étudié pour les 3 premières années (1er avril 2022 - 1^{er} avril 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 début de la 2^{ème} cycle 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.

La phase 2 est fixé à base des actifs en portefeuille au 30 septembre 2024.

8. Sources et traitement des données (Article 32)

Pour atteindre l'objectif du produit financier, la consommation d'énergie de chaque actif sera suivie depuis l'acquisition. Pendant la période de gestion, une collecte de données annuelle sera effectuée pour suivre l'évolution des KPI afin d'atteindre les objectifs environnementaux et sociaux du produit. Ce travail se fera avec l'aide de Deepki, une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques.

a. les sources de données utilisées pour atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier;

Globalement, Deepki utilisera les données fournies par (i) le gestionnaire immobilier - qui a un accès direct à la consommation énergétique des équipements techniques communs - et (ii) les locataires.

De bonnes relations et une bonne communication avec nos locataires sont donc essentielles, car les compteurs ne peuvent pas être installés sans leur approbation et ils n'ont aucune obligation de s'y conformer. En conséquence, dans certains cas, des procurations pourraient devoir être utilisées pour évaluer les consommations des locataires ne souhaitant pas divulguer ces données.

Données d'informations externes

La société Greenaffair a construit le référentiel de notation sur la base des éléments suivants :

- Expertise interne
- ADEME – Scenario Energie-Climat 2035-2050
- ADEME -Etude COEF de biotope surfacique
- Les réglementations SFDR et Taxonomie
- Le décret tertiaire

- Walkscore
- Référentiel Breeam-In-Use, BRE
- Référentiel HQE, Certivéa
- DGNB, CareByBuilding
- Référentiel LEED
- CRREM

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 et donc de BNP Paribas AFER Pierre a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'eau et de gestion des déchets du patrimoine de BNPP REIM France et de chacun de ses fonds.

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

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

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 BNP Paribas AFER Pierre.

b. les mesures prises pour garantir la qualité des données;

Le travail de collecte, vérification et consolidation des données se fera avec l'aide de Deepki, une société française spécialisée dans la collecte et l'analyse de données énergétiques. Ce reporting détaillé de la consommation énergétique de chaque actif sera ensuite partagé avec les équipes via un outil en ligne spécifique où les équipes ESG effectueront un deuxième contrôle qualité afin d'assurer la cohérence des données collectées. Les données seraient ensuite utilisées pour rendre compte de notre stratégie d'investissement durable. Notre partenariat avec Deepki remonte à 2015 et une solide expérience existe déjà dans la collecte de données.

Le rôle du Property Manager (PM) est essentiel dans ce dispositif. Le PM entre les données dans Deepki et aide à faire un premier contrôle de cohérence ainsi que répondre aux questions sur l'évolution des consommations dans le temps. Le PM dispose d'une mission de suivi ISR dédiée pour la mise en place et suivi des actions et reportings liés au label ISR.

c. les modalités de traitement des données;

Les données sont collectées via Deepki. Les données sont entrées par les Property Managers et sont ensuite revues par les Asset Managers pour validation. Ensuite des contrôles et revues de cohérence sont performées par Deepki ainsi que des estimations si besoin. Enfin l'équipe ESG chez BNP Paribas REIM revoit l'ensemble des données consolidées, y compris les estimations et effectue des contrôles de cohérence.

Les données peuvent être mises à jour dans Deepki et également exportées pour des revues de cohérence et la réalisation des estimations. Les données sont publiées dans le rapport annuel du fonds.

d. la proportion de données qui sont estimées.

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

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

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

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

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

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

9. Limites aux méthodes et aux données (Article 33)

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

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

En revanche, une notation ESG est réalisée et disponible pour tous les actifs de la poche immobilière, selon la même méthodologie d'évaluation.

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

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

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

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

10. Diligence raisonnable (Article 34)

La ligne métier de BNP Paribas REIM, en tant qu'acteur des marchés financiers et conseiller financier, prend en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance susceptibles d'entraîner un impact négatif réel ou potentiel significatif sur la valeur des actifs qu'il sélectionne ou recommande à ses clients.

Lors de la sélection de nouveaux investissements, la ligne métier de BNP Paribas REIM prend en compte un certain nombre de critères ESG qui englobent implicitement les principaux risques de durabilité dans l'immobilier direct. Ces critères ont été sélectionnés afin de couvrir les principaux risques de durabilité dans l'immobilier. Une grille ESG développée en interne permet d'évaluer les risques et opportunités ESG considérés comme significatifs. Cela permet à la ligne métier de BNP Paribas REIM de prendre en compte les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance susceptibles d'entraîner un impact négatif réel ou potentiel significatif sur la valeur de ces produits ou un risque de réputation. Cette approche s'applique à tout type d'actif immobilier et couvre un large éventail de critères: un risque de réputation si le vendeur ou les locataires font partie d'une liste d'exclusion du Groupe BNP, l'efficacité énergétique, l'accessibilité, la pollution, la certification environnementale, la biodiversité, le confort et la santé des occupants.

Aujourd'hui, cette grille ESG est présentée au comité d'investissement et est obligatoire pour tout investissement présenté. Cette grille ESG soutient le processus décisionnel, permettant de prendre en compte les critères ESG puis les risques de durabilité lors de l'acquisition d'un nouvel actif.

Pour définir les sections et les critères, la grille de notation ISR a été discutée et validée avec toutes les équipes européennes de gestion d'actifs et de transactions afin de garantir une applicabilité à l'échelle européenne.

Dans un premier temps, des experts environnementaux effectueront une visite de chaque actif et généreront un rapport de visite avec des commentaires objectifs (âge d'un système de climatisation plutôt que ses performances, etc.). Sur la base de ces commentaires objectifs et de ce rapport de visite, ils remplissent une grille de notation ISR pour chaque actif, selon les thèmes suivants, pondérés en fonction du degré d'importance.

Les diligences réalisées en phase de gestion sont décrites dans la partie 6.a.

11. Politiques d'engagement (Article 35)

La mise en œuvre de la stratégie du fonds repose sur trois types d'actions clés: Capex, Opex et un fort engagement des parties prenantes. Capex et Opex nécessiteront un investissement financier lorsque les engagements des parties prenantes peuvent être moins coûteux mais au moins aussi importants. C'est pourquoi nous avons décidé de mettre un accent fort sur l'engagement de nos parties prenantes dans les plans d'action: les locataires, les gestionnaires immobiliers et les gestionnaires de l'énergie. Un suivi attentif de ces relations et la définition d'objectifs clairs avec ces parties prenantes seront essentiels dans la gouvernance du fonds.

Ces initiatives font partie d'un engagement fort des parties prenantes et soutiendront la réalisation de l'objectif ESG du fonds.

Une politique d'engagement du fonds AFER est formalisée et suivie.

12. Indice de référence désigné (Article 36)

Aucun indice de référence a été désigné.