BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

SC AFER PIERRE

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Date de mise à jour : 31/10/2024

Table des matières

Table des matières 2

I. Contexte et objectifs recherchés 3

II. Méthodologie *best-in-progress* du fonds 5

a. Notation initiale 7

b. Potentiel d'amélioration 7

c. Indicateurs de reporting 7

d. Indicateurs de surperformance 10

e. Portefeuille étudié 10

f. Sources d'informations externes et internes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG 11

III. Axes de communication 12

a. Communication externe 12

b. Actions de formation ESG 13

IV. Gestion des risques et organisation 14

a. Politique de traitement des réclamations 14

b. Politique de gestion des risques et contrôle interne 14

V. Equipe 16

I. Contexte et objectifs recherchés

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 ESG 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.

La SC AFER PIERRE est labélisée ISR depuis le 6 décembre 2021, et utilise une grille d'analyse ESG, qui est un outil développé par la Société de Gestion et appartenant à la Société de Gestion. A l'acquisition, lors des audits des actifs immobiliers, la grille d'analyse ESG est complétée par un auditeur externe indépendant.

Lors du premier audit, AFER PIERRE a décidé d'opter pour une stratégie « Best in Progress » à périmètre constant en délimitant un plan d'actions sur les premières acquisitions regroupées dans le Cycle 1. Ainsi, des actions d'amélioration ont été effectuées sur les 3 dernières années sur les 5 actifs suivants :

- Asten
- Boulogne
- Lyon
- La Fayette
- Opera III

En considérant les valorisations à fin septembre 2024, la note initiale pondérée des actifs du cycle 1 s'élève à 30,08. La note actuelle pondérée de ces mêmes actifs est aujourd'hui de 50,81, portant la progression totale de 20,73 points.

Également, l'actif logistique d'Asten a atteint la note Best in class obtenant une note de 69 points (>60 points) lui permettant d'être qualifié de « Best-in-Class. »

Nous entrons désormais dans le deuxième cycle d'amélioration « Best-in-Progress » des actifs de la SC AFER Pierre à périmètre constant avec les 12 actifs en portefeuille détenus en direct à la date du 30/09/2024 excepté Asten, dont la note supérieure à 60 à la fin du cycle 1 et qui donc passe dans une poche « Best-in-Class » et sa note devra à minima être maintenue.

Ces actifs seront notés avec la nouvelle grille développée par BNP Paribas REIM en 2024 (cf II-Méthodologie « Best in progress ») et leurs progressions seront également évaluées avec cette nouvelle grille. La pondération des notes finales se fera à la fin du cycle de 3 ans, en fonction des valorisations aux 30/09/2027.

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 de ses actifs. En outre, la SC AFER Pierre s'est également fixé des objectifs sociaux tels que l'amélioration du confort et du bien-être et sécurité des occupants des immeubles ou encore la proximité des sites aux nœuds de transport, et la prise en compte de la biodiversité. Enfin, le fonds AFER Pierre a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SC a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers ainsi que la résilience et les certifications.

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.

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

- 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.

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

La SC adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. Afin de décliner cette démarche BNP Paribas REIM a revu sa grille ESG pour le cycle 2. Celle-ci a vocation à être déployée sur les fonds français labellisés ISR Immobilier de BNP Paribas REIM . Cette grille s'applique à tous les actifs du portefeuille et tient compte de leur disparité. Concrètement, cela se traduit par un ajustement du nombre de critères et des critères eux-mêmes selon les cas d'application suivant :

- 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)

Cette grille tient également compte de la localisation paneuropéenne des actifs (notamment en Espagne, Italie, Allemagne). Des critères communs ont été définis et ont été déclinés selon les spécificités nationales.

La Société de Gestion a développé un outil d'analyse ESG des actifs immobiliers au regard des 10 critères ESG suivants pour le cas 1 :

- Energie, carbone et GES
- Pollution
- Eau
- Déchets
- Mobilité
- Biodiversité
- Confort, bien-être & sécurité
- Résilience
- Relations parties prenantes
- Certifications

Le dernier critère « Certifications » n'est pas présent dans la grille des cas 2 et 3, dû au manque du contrôle opérationnel suffisant pour certifier ces actifs

Cet outil d'analyse, appelé « grille d'analyse ESG ou ISR », 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. Les pondérations affectées aux 3 domaines E, S, G, ont été définies de la manière suivante :

Pour le cas 1 :

- Environnement : 48%
- Social : 25%
- Gouvernance : 27%

Pour le cas 2 :

- Environnement : 49%
- Social : 26%
- Gouvernance : 25%

Pour le cas 3 :

- Environnement : 46%
- Social : 29%
- Gouvernance : 25%

Le détail de la pondération par cas et par critère se trouve ci-dessous.

Critères ESG	Thèmes	Cas N°1	Cas N°2	Cas N°3
Environnement	Energie, carbone, GES* Pollution Gestion de l'eau Gestion des déchets	32 6 6 4	32 6 7 4	30 8 3 5
Social	Mobilité Biodiversité Confort et bien-être	11 4 10	12 4 10	12 5 12

Gouvernance	Résilience Relations parties prenantes Certifications	5 20 2	3 22 NA	3 22 NA

a. Notation initiale

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

b. Potentiel d'amélioration

La SC 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 la SC 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 moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SC AFER 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 ce seuil de 60/100 sur chaque horizon de trois ans.

Conformément au référentiel du label ISR, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. Compte-tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'actions.

c. Indicateurs de reporting

Le fonds AFER Pierre matérialise son engagement en communiquant sur 11 indicateurs de performance, 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
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/m².an	kWhEP/m².an	Moyenne de consommation en énergie primaire par m2, pondérée par la surface de chaque actif
Energie, carbone et GES	Consommation énergétique en kWhEF/m².an	kWhEF/m².an	Moyenne de consommation en énergie finale par m2, pondérée par la surface de chaque actif
Energie, carbone et GES	Intensité carbone en kgCO2eq/m².an	kgCO2eq/m².an	Moyenne des émissions par m2, 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 a 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 % des actifs du fonds un contrat PM avec des clauses ESG divisé par le nombre total des actifs du fonds

d. 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 AFER Pierre sont les suivants :

Indicateur	Benchmark
Consommation énergétique en kWhEF/m².an	Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en Europe https://index-esg.com/
Intensité carbone en kgCO2eq/m².an	Deepki ESG Index, valeur moyenne pour actifs immobilier bureau en Europe https://index-esg.com/

e. Portefeuille étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 1er avril 2022 appartiennent au premier cycle de 3 ans, sur lequel des actions sont donc menées jusqu'au novembre 2024.

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

La SC s'est dotée d'une nouvelle grille d'analyse et stratégie pour une deuxième cycle à partir de fin 2024. La stratégie de ce 2ème cycle est alignée avec les nouveaux objectifs ESG de BNP Paribas REIM, qui mets un

accent fort sur la réduction de la consommation énergétique, la décarbonation et la résilience climatique des actifs.

La part minimale du portefeuille détenu en directe engagée dans le cycle des 3 ans s'élève à 90%. Les 10% autorisés à être « non compliants » peuvent comprendre des acquisitions, arbitrages, VEFA.

Dans un souci de comparabilité, les actifs acquis après le 1er avril 2022 sont audités de la même manière mais leurs plans ne sont prévus que pour une mise en œuvre à partir du 2ème 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'actions pourront être lancés prématurément.

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

Afin de construire la méthodologie ISR best-in-progress utilisée pour les fonds candidats au Label ISR, BNP Paribas REIM s'est appuyée sur son expérience de la Phase 1 de ses fonds ISR pour définir une stratégie pour la Phase 2, accompagné également par un bureau d'étude environnementale pour la réalisation de la grille ISR.

Données d'informations externes

- La société Greenaffair a basé la construction de son référentiel de notation sur les 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 a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine de BNPP REIM France et de chacun de ses fonds.

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

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

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

III. Axes de communication

a. Communication externe

La SC Afer Pierre sera commercialisée au sein du contrat d'assurance vie multisupport Afer. A ce titre la communication externe sera portée d'une part par l'association Afer, d'autre part par le groupe AVIVA France ainsi que par les distributeurs du contrat Afer : agents généraux Aviva et courtiers.

BNP Paribas REIM France, pour le compte de la SC Afer Pierre, pourra communiquer via Aviva auprès des distributeurs du contrat Afer.

Communication digitale

- Le site de l'AFER, www.afer.fr : page dédiée présentant le support et ses caractéristiques, vidéo de présentation
- Les réseaux sociaux de l'Afer : Linkedin, Facebook, Instagram, Youtube
- Les réseaux sociaux et sites internet des agents Aviva et des courtiers Afer, essentiellement sur leurs comptes Linkedin ou facebook
- Le site de BNP Paribas REIM France
- 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)
- Des webinar B to B.

Un document de synthèse mensuel ou trimestriel pourra être réalisé par BNP Paribas REIM et diffusés sur le site de l'Afer ou aux distributeurs du contrat Afer.

Des conférences avec les distributeurs pour présenter le fonds et sa démarche ISR pour être réalisées.

Publicité

Nous ne communiquons pas sur un support en unité de compte particulier.

b. Actions de formation ESG

Au niveau du Groupe BNP Paribas la « Sustainability Academy », lancée fin 2022, concrétise l'ambition du groupe de doter tous ses collaborateurs des connaissances et compétences nécessaires à la réalisation de ses objectifs en matière de développement et de finance durables. Quel que soit son métier, sa fonction ou sa nature d'activité, chaque collaborateur peut s'approprier ces enjeux et comprendre le rôle et les engagements du Groupe sur les 5 thèmes du pilier Sustainability du plan GTS 2025 grâce à un espace « Socle Commun ».

Un espace « Contenus Spécifiques » donne accès aux savoirs et techniques nécessaires à chaque périmètre d'activité du Groupe pour accompagner ses clients dans la transition.

BNP Paribas REIM France place la sensibilisation et la formation de ses collaborateurs aux sujets ESG au cœur de son engagement. BNP Paribas REIM France s'engage à développer et renforcer les compétences ESG de l'ensemble de ses équipes pour les aider à mieux intégrer les principes de développement durable dans leurs métiers et leurs activités. Sensibiliser et former les collaborateurs sur les impacts de nos activités afin qu'ils puissent en réduire les causes et les aider à mieux dialoguer avec nos parties prenantes et en particulier nos clients sur ces questions de responsabilité sociale et environnementale, est essentiel.

Notre approche pour renforcer les compétences ESG de nos équipes

1. Plan de sensibilisation : webinaires, Lunch & Learn sur des thématiques ESG.

2. Intégration dans les programmes de formation des modules ESG/RSE spécifiques à chaque métier : Module en ligne développés par un bureau d'étude environnemental et disponibles sur le portail de formation.

3. Fresques du Climat, jeu sous forme d'ateliers collaboratifs, permettant d'acquérir une vision systémique des enjeux du changement climatique et de leurs conséquences.

IV. Gestion des risques et organisation

a. Politique de traitement des réclamations

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

b. Politique de gestion des risques et contrôle interne

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

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

Plan de contrôle

Des contrôles de 1er et 2nd niveau seront mis en place afin de vérifier la bonne application des règles ESG fixées par AFER 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 résumant les résultats de l'audit doit être produite et présentée lors de ces comités d'investissement.

- Actifs en patrimoine : un collaborateur du département ESG sera présent lors des comités stratégiques trimestriels du fonds afin de s'assurer de la bonne prise en compte des critères ESG dans la gestion; un compte rendu des risques ESG discutés pendant ces comités devra être produit.

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

Dans le cadre de l'identification de besoins de contrôle croissants dus notamment à la candidature de plusieurs Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) de BNPP REIM France au label ISR immobilier, la fonction Risque 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, Taxinomie…) 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 Risque a identifié trois principaux champs d'intervention afin de suivre les risques de durabilité :

1. 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.
2. 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.
3. 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 Risque sur les opportunités d'investissement présentées. Ces critères, regroupés dans la section « Investment Compliance » de la note Risque, 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 Risque effectué à l'occasion du Comité de Gestion des Risques, portant sur les contrôles du respect des critères ESG, par l'intermédiaire notamment de deux points de contrôles dédiés au sein du Plan de Contrôle Générique : le premier portant sur le respect des engagements des FIA au titre des réglementations qui leur sont applicables, et le second relatif au suivi et à l'évaluation indépendante de la trajectoire des FIA au regard de leur approche stratégique en termes de durabilité.

L'évaluation des critères ESG par les équipes opérationnelles s'appuie sur la grille ESG conçue par l'équipe ESG de BNPP REIM France 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 Risque a audité, au titre de ses missions de supervision des risques opérationnels, la méthodologie de cette grille de scoring.

L'équipe ESG a la 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 principaux champs d'intervention 2&3, et peuvent avec le Fund Manager et le Head of Asset Management être un point d'escalade des sujets ESG.

V. Equipe

BNP Paribas REIM - Equipe ESG

- **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 RSE et avec une bonne connaissance du secteur de l'immobilier, avec 15 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 12 ans d'expérience internationale sur les sujets ESG.

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

BNP Paribas REIM - Sponsors ESG

- Jean-Maxime Jouis, CEO REIM – Président du Directoire BNP Paribas REIM

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, et Président du Directoire en 2022. En 2020, Jean-Maxime a été nommé Global Head of Fund Management pour la Ligne de Métier BNP Paribas REIM. A ce titre, Jean-Maxime participe activement au déploiement de l'offre ISR sur les produits de BNP Paribas REIM France. 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.

- Laurent Ternisien, Deputy Global Head BNP Paribas REIM et Chief Executive Officer BNP Paribas REIM Luxembourg

Laurent Ternisien est le CEO de BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxembourg et et Deputy Global Head 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 l'ESG est rattaché à Laurent Ternisien.

En amont de son poste actuel, Laurent a évolué pendant 12 ans à Londres en tant que CEO de IPD et directeur général pour MSCI Real Estate (après la fusion de IPD au sein de MSCI en 2012). Il a piloté l'expansion mondiale du groupe dans 32 pays afin de développer des indices immobiliers et des analyses de portefeuilles pour les investisseurs, manager de fonds et REITs. Plus récemment, Laurent a rejoint EPRA en février 2016 en tant que Senior Advisor. Au cours de sa riche et longue carrière, il a accumulé de profondes connaissances sur le secteur de l'immobilier et de l'information financière et possède un puissant réseau international auprès des investisseurs et managers. Laurent à 25 ans d'expérience. Il est diplômé de Centrale Supélec.

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

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

BNP Paribas REIM – Communauté ESG

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

BNP Paribas REIM - Equipe Fund Management

- Nicolas Massaad, Directeur de Fund Management – Private Investors BNP Paribas REIM France
- Ludmila Surun, Fund Manager
- Paul Darribère, Directeur de Fund Management BNP Paribas REIM France
- Dimitri Boyer, Responsable d'équipe adjoint Fund Management, BNP Paribas REIM France
- Charles Verneuil, Fund Selection Specialist

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.