



POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

SCPI OPUS REAL

BNP PARIBAS REIM FRANCE

Date de mise à jour : 05/11/2024

Table des matières

Table des matières	2
I. Contexte et objectifs recherchés	3
II. Méthodologie <i>best-in-progress</i> du fonds.....	5
a. Notation initiale.....	7
b. Potentiel d'amélioration	7
c. Indicateurs de reporting.....	8
d. Indicateurs de surperformance	10
e. Portefeuille étudié.....	11
f. Sources d'informations externes et internes utilisées dans le cadre de l'analyse ESG	11
III. Axes de communication	13
a. Communication externe.....	13
b. Actions de formation ESG	14
IV. Gestion des risques et organisation	15
a. Politique de traitement des réclamations.....	15
b. Politique de gestion des risques et contrôle interne.....	15
V. Equipe	17

I. Contexte et objectifs recherchés

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

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

Opus Real est labélisée ISR depuis le 22 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.

Nous entrons désormais dans le deuxième cycle d'amélioration « Best-in-Progress » des actifs Opus Real à périmètre constant.

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 SCPI Opus Real est d'améliorer la performance environnementale de ses actifs.

La SCPI Opus Real 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 Opus Real a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SCPI a pour objectif de développer la sensibilité de ses locataires et property managers sur ces thématiques grâce notamment à l'intégration de clauses ESG dans ses relations contractuelles avec ces derniers 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 à la note d'information :

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

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

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

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

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

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

Les acquisitions peuvent porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier. Il peut s'agir en particulier d'immeubles (livrés ou en l'état futur d'achèvement) et de droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte (par exemple via une Société Civile Immobilière, contrôlée ou non). Les investissements peuvent être financés en fonds propres (augmentation de capital, utilisation de la trésorerie disponible, réinvestissement de produits de cession), ou par recours à l'emprunt (bancaire ou non, direct ou indirect), ou encore par prêt d'associé,

dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI.

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

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

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

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

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

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

La SCPI adopte une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) qui est source de performance dans le moyen et long terme. Au travers de critères ESG, la Société de Gestion décline sa démarche ISR dans toutes les étapes de la gestion d'un actif immobilier : au cours de son acquisition, pendant sa détention et lors de sa cession. 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*	32	32	30
	Pollution	6	6	8
	Gestion de l'eau	6	7	3
	Gestion des déchets	4	4	5
Social	Mobilité	11	12	12
	Biodiversité	4	4	5
	Confort et bien-être	10	10	12
Gouvernance	Résilience	5	3	3
	Relations parties prenantes	20	22	22
	Certifications	2	NA	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 SCPI Opus Real a choisi de développer une démarche ISR *best-in-progress* visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de la SCPI Opus Real est que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de la SCPI Opus Real. Si l'audit d'un actif fait ressortir une note supérieure au seuil de 60/100, celui-ci devient un actif « best-in-class » et à ce titre, la Société de Gestion devra *a minima* maintenir cet actif au-dessus de ce seuil de 60/100 sur chaque horizon de trois ans.

Conformément au référentiel du label ISR, le 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 Opus Real matérialise son engagement en communiquant sur 11 indicateurs de performance, consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI :

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/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



Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
Mobilité	Actif accessible via des transports en commun	Nombre/% des actifs	<p>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</p> <p>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</p> <p>% des actifs du fonds accessible via des transports en commun divisé par le nombre total des actifs du fonds</p>
Mobilité	Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique	Nombre/% des actifs	<p>Oui, si présence de bornes IRVE sur le site</p> <p>% des actifs du fonds avec des bornes IRVE sur site divisé par le nombre total des actifs du fonds</p>
Biodiversité	Actif ayant fait l'objet d'une évaluation biodiversité	Nombre/% des actifs	<p>Oui, si une évaluation biodiversité a été réalisé pour le site</p> <p>% des actifs du fonds avec une évaluation biodiversité divisé par le nombre total des actifs du fonds</p>
Résilience	Actif ayant fait l'objet d'un assessment sur les risques climatiques	Nombre/% des actifs	<p>Oui, si une analyse des risques climatiques a été réalisé pour le site</p> <p>% des actifs du fonds ayant fait une analyse des risques climatiques divisé par le nombre total des actifs du fonds</p>

Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
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 contractuel ESG	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 Opus Real sont les suivants :

Indicateur	Benchmark
Accessibilité PMR des actifs	Accessibilité PMR, comparé au panel CSR de BNP Paribas REIM au 31 décembre 2021
Audit de résilience	Audit de résilience, comparé au panel des actifs des fonds conformés aux Article 8 et 9 de SFDR au 31 décembre 2022

e. Portefeuille étudié

L'étude du portefeuille est réalisée à périmètre constant : les actifs en gestion et acquis jusqu'au 1er janvier 2022 appartiennent au premier cycle de 3 ans, sur lequel des actions sont donc menées jusqu'au 31 décembre 2024.

A l'issu du 1^{er} 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 SCPI s'est dotée d'une nouvelle grille d'analyse et stratégie pour une deuxième cycle à partir de fin 2024. La stratégie de ce 2^{ème} 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 engagée dans le cycle des 3 ans s'élève à 90%. Les 10% autorisés à être « non compliant » peuvent comprendre des acquisitions, arbitrages, VEFA.

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

III. Axes de communication

a. Communication externe

BNP Paribas REIM France, pour le compte de la SCPI Opus Real, communique auprès de ses investisseurs et de ses distributeurs au travers de canaux digitaux et classiques.

Communication classique

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

Communication digitale

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

Par ailleurs, des actions d'acquisitions digitales sont entreprises via les canaux suivants : SEA : search engine acquisition (achat de mots clés sur Google et Bing), Retargeting, Gmail Ads, Native Ads Display, Campagne d'affiliation, Facebook Ads et LinkedIn InMail. Aucune périodicité n'est définie pour ces vecteurs de communication.

Publicité

Un budget dédié à la publicité est défini annuellement pour communiquer sur tous les fonds de BNP Paribas REIM France confondus. Des campagnes de publicité sont réalisées via la presse écrite, parfois via la presse digitale.

b. Actions de formation ESG

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 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 Committee / Directoire / Comité Exécutif de la Business Line BNP Paribas REIM).

b. Politique de gestion des risques et contrôle interne

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

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

Plan de contrôle

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

Contrôles de 1er niveau (opérationnels)

- Actifs à l'acquisition : Evaluation de chacune des acquisitions potentielles lors des ETC (European Transaction Committee) : une grille d'analyse ESG résumant les résultats de l'audit doit être produite et présentée lors de ces comités d'investissement.
- Actifs en patrimoine : un collaborateur du département 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 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 RSE

- **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 DEO REIM, 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 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 a 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

- Paul Darribère, Responsable d'équipe Fund Management, BNP Paribas REIM France
- Dimitri Boyer, Responsable d'équipe adjoint Fund Management, BNP Paribas REIM France
- Nicolas Massaad, Head of Fund Management – Private Investors
- Alexia Bernard, Fund Manager, BNP Paribas REIM France
- Charles Verneuil, Fund Selection Specialist

BNP Paribas Real Estate - Equipe RSE

- Catherine PAPIILLON, 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.