

CODE DE TRANSPARENCE

SCPI OPUS REAL

BNP PARIBAS REIM

Date de mise à jour : 05/11/2024

Les réponses apportées aux questions du Code De Transparence pour les fonds ISR Immobiliers ouverts au public de l'ASPIM relèvent de l'unique responsabilité de BNP Paribas REIM.



1.1. Table des matières

1.1.	Table des matières	2
	Liste des fonds concernés par ce Code de transparence.....	5
	Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?	5
2.	Données générales sur la société de gestion	6
2.1.	Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	6
2.2.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	6
2.3.	Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	8
2.4.	Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	8
2.5.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	9
2.6.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	11
2.7.	Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	11
2.8.	Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?	12
2.9.	Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	13
3.	Données générales sur le fonds OPUS REAL	13
3.1.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?	13
3.2.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	14
3.3.	Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	15



3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	16
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	17
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	18
3.7. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	18
3.8. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	19
3.9. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	20
3.10. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	20
3.11. Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?	20
3.12. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?	20
4. Contrôles ESG	22
4.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	22
5. Mesures d'impact et reporting ESG	24
5.1. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	24
5.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	25
Indicateurs de surperformance	28
5.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	29
5.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de la politique de vote de sa politique d'engagement ?	30

Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

Nom du fonds : Opus Real

STRATEGIE	CLASSE D'ACTIFS	ZONE GEOGRAPHIQUE	LABELS	ACTIF NET DU FONDS
<i>Best-in-progress</i>	Bureaux principalement, et commerces, entrepôts en diversification et autres typologies d'actifs (résidentiel, ...) à titre accessoire	Allemagne essentiellement et à titre accessoire dans d'autres pays de la zone Euro	Label ISR obtenu en novembre 2021	135m€ au 30/06/2024

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

Dans la gestion de la poche immobilière de la SCPI Opus Real, la société de gestion a défini trois critères rédhibitoires à l'acquisition :

- La note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG) ;
- L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question ;
- Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas.

2. Données générales sur la société de gestion

2.1. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

BNP Paribas Real Estate Investment Management France (BNP Paribas REIM France)
SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 euros
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF – agrément n° GP – 07000031 en date du
1er juillet 2007

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

Siège social / Adresse postale : 50 Cours de l'Île Seguin, 92100, Boulogne-Billancourt

<https://www.reim.bnpparibas.fr/>

<https://reim.bnpparibas.com/fr>

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

Depuis 2013, les enjeux ESG sont intégrés dans la politique d'investissement et de gestion de BNP Paribas REIM.

Aujourd'hui, les enjeux ESG sont désormais intégrés à toutes les activités, depuis la sélection et la gestion des investissements jusqu'à la cession des actifs.

BNP Paribas REIM France est signataire des UNPRI depuis 2012, et toutes les entités de BNP Paribas REIM le sont depuis 2019. Lancés par les Nations Unies en 2006, les Principes de l'Investissement Responsable (UNPRI) fournissent aux professionnels de l'investissement un ensemble de principes directeurs pour intégrer les enjeux ESG dans la gestion de leurs portefeuilles. En tant que signataire, BNP Paribas REIM s'engage publiquement à adopter et à mettre en œuvre ces six principes qui concernent tous les aspects de l'investissement, à rendre compte de ses progrès et à promouvoir ces principes.

De plus :

- Depuis 2013, BNP Paribas REIM s'est engagé à déployer sa Charte Chantier Responsable auprès de ses fournisseurs et sous-traitants sur 100 % de ses nouveaux projets de travaux.
- Depuis 2018, et pour tout nouveau contrat, BNP Paribas REIM demande à ses fournisseurs de signer la Charte Achats Responsables de BNP Paribas Real Estate.
- Depuis 2019, BNP Paribas REIM ne vend, ne loue ou n'achète d'actifs à aucune partie prenante présente sur les listes d'exclusion de BNP Paribas. Lors du démarrage d'une nouvelle opération avec un tiers, BNPP REIM lance une analyse via l'outil interne de suivi du Groupe BNP Paribas. Si le tiers est présent sur l'une des listes d'exclusions, la transaction est abandonnée. Les listes d'exclusion & RSE de BNP Paribas prennent en compte les standards normatifs.
- Depuis 2020, l'un des principaux objectifs de BNPP Paribas REIM à l'horizon 2025 est de renforcer l'engagement de ses parties prenantes grâce à des initiatives menées avec les

Property Managers et/ou locataires. Chaque gestionnaire d'actifs et gestionnaire de fonds est encouragé à travailler sur de telles initiatives.

Face à la complexité accrue de la réglementation, à l'augmentation des défis liés au climat et aux conséquences réelles des aspects ESG sur la liquidité des actifs, BNP Paribas REIM a décidé de renforcer ses engagements ESG à l'horizon 2024.

La nouvelle stratégie ESG se concentre sur l'atténuation et l'adaptation au climat, et la poursuite de l'offre de produits responsables et durables.

BNP Paribas REIM prévoit de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions¹ de carbone plus ambitieux pour ses fonds durables. La méthodologie utilisée comprend la compilation de données sur la consommation d'énergie et les émissions de carbone pour chaque actif, l'exploration de solutions innovantes pour minimiser les émissions, la définition de plans d'action au niveau des fonds et des actifs, et le suivi des progrès grâce à des tableaux de bord avancés.

Pour faire face aux risques climatiques, BNP Paribas REIM évaluera systématiquement l'exposition des actifs à des risques physiques² croissants et développera des plans d'adaptation au climat sur mesure pour les actifs les plus vulnérables, le cas échéant. De plus, les considérations relatives aux risques climatiques seront intégrées dans la gestion des risques. Les équipes de BNP Paribas REIM seront formé à ce sujet et les investisseurs également sensibilisés à la nécessité de prendre en compte les risques climatiques physiques et de prévoir des mesures d'adaptation.

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

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

² Les risques physiques, alignés sur la Task Force for Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), font référence aux risques physiques résultant du changement climatique qui peuvent être liés à des événements (ponctuels) ou à des changements à plus long terme (chroniques) dans les schémas climatiques ; cela inclut une gravité accrue des événements météorologiques extrêmes ainsi que des températures durablement plus élevées qui pourraient provoquer une montée des mers ou des vagues de chaleur chroniques.

2.3. Comment la société de gestion a-t-elle formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, lancée fin 2024, nous avons choisi de nous concentrer sur trois objectifs ESG :

- Renforcer l'atténuation du changement climatique
- Anticiper l'adaptation au changement climatique
- Offrir des solutions immobilières responsables

Ces 3 objectifs ont été déclinés dans la grille ISR et indicateurs ISR utilisée par le fonds Opus Real et sont reflétés dans la stratégie ISR avec laquelle s'est doté Opus Real, qui est formalisée dans son documentation juridique et communiqué aux investisseurs.

Le rapport ESG 2024 de la société de gestion est disponible sur le site internet de BNP Paribas REIM :

https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2024-10/BNPParibasREIM_ESG-Report2024_FINAL-HiRes-compress%C3%A9.pdf

D'autres documents relatifs à la démarche ESG et ISR de BNP Paribas REIM se trouvent sur le site internet ici : <https://reim.bnpparibas.com/fr/qui-sommes-nous/responsabilite-sociale-de-lentreprise>

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

BNP Paribas REIM considère que la résilience et la valeur à long terme sont des éléments clés de la stratégie d'investissement. La nouvelle stratégie ESG de BNP Paribas REIM se concentre justement sur les thématiques d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Un des objectifs est de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de carbone afin d'aligner le panel des fonds d'investissement responsables de BNP Paribas REIM avec une trajectoire de 1.5° d'ici à 2035. Un autre objectif de la nouvelle stratégie est d'évaluer systématiquement l'exposition de tous les actifs aux risques physiques croissants résultant du changement climatique et adapter les plus vulnérables d'ici à 2035.

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 1^{er} et 2^{ème} niveau.

La « Sustainability Risk Policy » de BNP Paribas REIM se trouve sur le site internet ici : [Our Commitment to Corporate Social Responsibility \(bnpparibas.com\)](https://www.bnpparibas.com/our-commitment-to-corporate-social-responsibility)

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Toutes les équipes de la société de gestion sont impliquées dans l'activité d'Investissement responsable aux côtés du département ESG.

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

- Nehla Krir, Directrice Innovation, Transformation et ESG, BNP Paribas REIM

Nehla Krir est la Directrice de l'Innovation, de la Transformation et du Développement Durable & ESG de BNP Paribas REIM. Elle est chargée de mettre en œuvre la stratégie ESG de BNP Paribas REIM au niveau des actifs et des portefeuilles immobiliers en collaboration avec toutes les équipes métier, pour le bénéfice des principales parties prenantes de BNP Paribas REIM. Elle pilote le déploiement opérationnel de la stratégie ESG au niveau pan-Européen. Spécialiste des sujets de ESG et avec une bonne connaissance du secteur de l'immobilier, avec 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.

BNP Paribas REIM - Sponsors ESG

- 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 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 la 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, managers de fonds et REITs. Plus récemment, Laurent a rejoint EPRA en février 2016 en tant que Senior Advisor. Au cours de sa carrière, il a accumulé de larges connaissances sur le secteur de l'immobilier et de l'information financière et possède un puissant réseau international auprès des investisseurs et managers. Laurent 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 la ESG à l'échelle de BNP Paribas REIM France.

- Jean-Maxime Jouis, Global Head of Investment Management

Jean-Maxime a rejoint BNP Paribas REIM en 2007. Après un premier poste d'Asset Manager en France, il a rejoint le bureau de Londres en 2008, en tant que surveyor en charge de l'optimisation du parc immobilier des grands utilisateurs (Royal Mail, EDF Energy). En 2009, il est devenu Fund Manager au sein de BNP Paribas REIM France, en charge de plusieurs SCPI et OPCI. Il a également pris part à des initiatives et groupes de travail sur des problématiques liées au développement durable pour les investisseurs institutionnels. En 2016, il est nommé Directeur du Fund Management, puis Membre du Directoire en 2019. En 2020, Jean-Maxime a été nommé Global Head of Fund Management pour la Ligne de Métier BNP Paribas REIM. En 2023, il a été nommé Global Head of Investment Management. A ce titre, Jean-Maxime participe activement au déploiement de l'offre ISR sur les produits de BNP Paribas REIM. Jean-Maxime assure la supervision du cycle de vie des fonds destinés aux investisseurs, institutionnels ou particuliers, dans toute l'Europe. Jean-Maxime est diplômé de l'ESSEC Business School.

BNP Paribas REIM – Communauté 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 REIM France

BNP Paribas Real Estate - Equipe RSE

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

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

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

BNP Paribas REIM s'appuie en interne sur des collaborateurs dédiés au développement et au suivi des activités d'investissement responsable. En externe, la société de gestion s'appuie sur plusieurs prestataires, comme des bureaux d'études environnementales, ou encore Deepki pour les relevés automatiques des consommations énergétiques.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Normes et accords-cadres nationaux et internationaux

Le groupe BNP Paribas Real Estate, et ses filiales, dont BNP Paribas REIM, se sont engagés dans de nombreux accords-cadres nationaux et internationaux afin de structurer leur démarche : le Pacte Mondial des Nations Unies, les Principes Climat, les Principes Equateur et le Label Diversité, entre autres. Le groupe cherche à mesurer sa contribution à plusieurs ODD et s'engage à respecter les normes internationales des droits de l'homme telles que définies par la Charte internationale des droits de l'homme, le Modern Slavery Act au Royaume-Uni ou l'Organisation internationale du travail.

Agences de notation (GRESB, PRI)

- Fort de sa conviction pour les enjeux ESG définis comme cruciaux, BNP Paribas REIM soutient les six principes et les travaux des PRI sur la promotion des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance depuis 2012.
- BNP Paribas REIM France est signataire de l'UNPRI depuis 2012, et toutes les autres entités sont signataires depuis 2019.
- Le profil BNP Paribas REIM sur UN PRI est disponible sur : <https://www.unpri.org/signatory-directory/bnp-paribas-reim/957.article>
- BNPP REIM participe également au benchmark GRESB puisque six de nos fonds soumettent des données à ce questionnaire (EIPF, HPF Europe, NEIF II, NEIF III, ELF, Archo).

Associations de place

Nous partageons nos meilleures pratiques en matière de ESG et de RSE en participant activement à un certain nombre d'associations professionnelles et d'autres forums, notamment :

- Global Investor Coalition on Climate Change (dont AIGCC, Ceres, IGCC, IIGCC);
- Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS);
- L'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) nous fournit des références et des formations sur les réglementations ESG dans l'immobilier (ex. Décret Tertiaire) ;
- L'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) organise des ateliers sur des sujets complexes tels que la réglementation européenne sur l'ESG (ie SFDR), et aide à promouvoir l'ESG (création du Label ISR). L'équipe ESG de BNP Paribas REIM est membre de tous les ateliers ESG et comité IR.
- L'INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) organise des ateliers sur des sujets complexes tels que la réglementation européenne sur l'ESG (ie SFDR), et aide à promouvoir l'ESG ;
- L'ADEME (Agence de la Transition Écologique) fournit des références et des formations sur la réglementation ESG dans l'immobilier en France (ex. Décret Tertiaire) ;
- L'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilier et Foncière) propose des études et des conférences sur des sujets immobiliers ;
- L'AFG (Association Française de Gestion financière) propose des études et des conférences sur les sujets et l'actualité de la finance ;
- Urban Land Institute (ULI) ;
- Association Luxembourgeoise de l'Industrie des Fonds (ALFI) ;
- Bundesverband Investment und Asset Management (BVI). Les membres de notre communauté ESG en Allemagne sont également membres des ateliers ESG du BVI ;
- Associazione dell'Industria Immobiliare (Assoimmobiliare) en Italie.

2.8. Quel est le pourcentage des actifs ISR de la société de gestion rapporté aux encours totaux sous gestion ?

La politique d'investissement responsable de BNP Paribas REIM répond à la fois aux exigences du marché pour tous nos fonds et à une approche ISR plus spécifique pour les fonds définis. Au 30 juin 2024, 46% de nos encours totaux sont qualifiés de fonds « ISR ».

Notre objectif est que, d'ici 2025, 100% des fonds ouverts à la collecte et tout nouveau fonds soient catégorisés « Durable » selon les articles 8 ou 9 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Au 30 juin 2023, 90% des fonds ouverts à la collecte ont été catégorisés « Durable ».

2.9. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

BNP Paribas REIM gère les fonds ISR suivants qui sont ouverts au public :

- AFER Pierre
- OCPI Diversipiere
- SCPI Accimmo Pierre
- SCPI Acces Valeur Pierre
- SCPI Opus Real
- Healthcare Property Fund Europe (pour des investisseurs institutionnels)

3. Données générales sur le fonds OPUS REAL

3.1. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La démarche d'investissement et de gestion d'actifs du fonds répond tout d'abord aux engagements ESG de BNP Paribas REIM. A ce titre, le fonds suivra les orientations générales de la société de gestion en matière d'engagements ESG.

BNP Paribas REIM est attentif aux attentes des utilisateurs et de la société quant aux prestations offertes par ses immeubles. Selon la société de gestion, la prise en compte de critères ESG dans ses choix d'investissement et de gestion permet de lutter contre l'obsolescence de actifs et de renforcer leur attractivité sur le long terme. En élaborant un système de notation et de gestion construit autour des problématiques ESG, le fonds assure une mise en valeur de son patrimoine.

La décision d'investissement résulte à la fois d'une approche stratégique liée à l'allocation du portefeuille, mais également d'une approche tactique liée au choix des immeubles. A ce titre, l'équipe de gestion prendra sa décision d'investissement au regard des caractéristiques intrinsèques de l'immeuble visé et plus précisément de sa qualité extra-financière au regard de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), de son positionnement dans

son marché, de sa qualité de construction, de sa capacité à générer des revenus sur longue période et de son potentiel de valorisation.

L'objectif premier de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie du patrimoine immobilier de la SCPI Opus Real 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 cas³. La SCPI Opus Real matérialise cet engagement en communiquant annuellement sur 11 indicateurs de performance dont 5 relatifs à l'environnement⁴

La SCPI Opus Real 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 cas³. La SCPI Opus Real garantit la poursuite de ces objectifs en reportant sur 3 indicateurs de performance sociaux.

Enfin, la SCPI Opus Real a également des objectifs propres à la gouvernance. En particulier, la SPPICAV a pour objectif d'inclure des clauses ESG dans les contrats qui la lient avec les parties prenantes, tel que les property managers et veiller à la résilience climatique. Aussi, la SCPI Opus Real s'efforce d'inclure ses locataires dans des initiatives vertueuses pour l'environnement ou la société et analyser la 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 cas³. La SPPICAV atteste de la prise en compte de ces objectifs en reportant annuellement sur 3 indicateurs de performance relatifs à la gouvernance.

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Afin de construire la méthodologie ISR *best-in-progress* utilisée pour les fonds candidats au Label ISR, BNP Paribas REIM s'est appuyé 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

³ 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 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 géré par BNP Paribas REIM et donc de Opus Real a été confiée à Deepki. Ces données permettent de créer une cartographie des consommations d'eau et de gestion des déchets du patrimoine géré par BNP Paribas REIM au nom de chacun de ses fonds.
- Deepki met également à disposition un outil de suivi des données ESG du patrimoine géré par BNP Paribas REIM, permettant à chacun des Asset Managers de la société de gestion de suivre l'évolution extra-financière de leur patrimoine. Cet outil permet de réaliser des benchmarks internes sur la qualité ESG des actifs par fonds.
- BNP Paribas REIM répond au nom de ses fonds à l'exercice annuel des UNPRI ainsi qu'au questionnaire GRESB pour 6 d'entre eux. Une présentation annuelle des résultats a lieu auprès des membres de la Direction ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs. L'analyse des questionnaires GRESB et PRI a contribué à l'enrichissement de la grille d'analyse ESG d'Opus Real.
- BNP Paribas REIM réalise annuellement un baromètre de satisfaction locataires / associés ; s'ensuit une présentation des résultats à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion. Les résultats de cette étude ont permis de préciser l'orientation de la thématique confort et bien-être de la grille d'analyse ISR de Opus Real.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Tout d'abord, la SCPI respecte les engagements ESG pris à l'échelle de la société de gestion (consultables dans notre rapport ESG) :

https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2024-10/BNPParibasREIM_ESG-Report2024_FINAL-HiRes-compress%C3%A9.pdf

De plus, Opus Real dispose d'une grille d'analyse ISR/ESG des actifs de son patrimoine immobilier. Cette grille est composée des différents critères ISR/ESG pris en compte par le fonds.

S'agissant de la thématique environnementale les critères pris en compte sont :

- **L'empreinte carbone avec pour objectif la réduction de gaz à effet de serre**
- **L'efficacité énergétique avec une diminution de la consommation d'énergie**
- **La pollution en luttant contre la dégradation des écosystèmes**
- **La gestion de l'eau et des déchets**

Concernant les critères sociaux, ces derniers sont :

- **La promotion d'une mobilité douce**
- **La préservation de la biodiversité**
- **Le bien être des occupants**

Enfin, la gouvernance a pour critère :

- **La résilience**
- **Le dialogue et la responsabilité des différentes parties prenantes (vendeur, locataire, property manager)**
- **L'obtention des certifications et labels**

Enfin, dans la gestion de la poche immobilière de la SCPI Opus Real, la société de gestion a défini trois critères rédhibitoires à l'acquisition :

- **Lors de l'acquisition, la note initiale de l'actif doit être supérieure ou égale à 15/100 (évaluation réalisée grâce à la grille d'analyse ESG)**
- **L'acquisition ne peut se faire si l'actif contient une pollution (amiante ou plomb) qui présente un risque pour la santé des occupants et que le site ne peut être dépollué à un coût économiquement viable pour l'investissement dont il est question**
- **Ni le vendeur ni le locataire en place ne doit être présent sur une des listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas**

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

Originellement abordé sous l'angle de l'atténuation (réduction des émissions de gaz à effet de serre), le changement climatique est désormais pris en compte dans l'ensemble des critères ESG. C'est pourquoi l'adaptation au changement climatique vient compléter l'atténuation dans les stratégies liées au changement climatique. Ainsi, la stratégie de Opus Real prend en compte cette problématique dans sa stratégie d'investissement tant au niveau du critère

environnemental (empreinte carbone, pollution, gestion des déchets et de l'eau), que social (transports verts, air) que gouvernance (adaptation au risque climatique, résilience).

Cette approche est alignée avec la stratégie ESG de la société de gestion qui se fixe l'objectif de mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de carbone afin d'aligner le panel des fonds d'investissement responsables de BNP Paribas REIM avec une trajectoire de 1.5° d'ici à 2035 et d'évaluer systématiquement l'exposition de tous les actifs aux risques physiques croissants résultant du changement climatique et adapter les plus vulnérables d'ici à 2035.

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

La grille d'analyse ESG permet de délivrer à chaque actif avant son acquisition un score extra-financier compris entre 0 et 100. La notation délivrée est pondérée en fonction de critères environnementaux dans une proportion de 46% à 49%, en fonction de critères sociaux à hauteur de 25% à 27% et en fonction de critères de gouvernance à hauteur de 25% à 27%, en fonction des cas³.

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. Chacun des thèmes de la grille est composé des critères notés de 0 à 4 (0 étant la note la plus faible).

La nouvelle grille ISR développée en 2024 inclut 3 cas, permettant aux mieux de s'adapter aux différents typologies des immeubles et s'assurer d'une comparabilité de la notation entre différents typologies des actifs. Concrètement, cela se traduit par un ajustement du nombre de critères et des critères eux-mêmes selon les cas d'application :

- **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)

Notation initiale

Une notation initiale inférieure à 15/100 est considérée comme une condition rédhibitoire à l'investissement, de même que la présence de pollution à la fois non-retirable à un coût économique ne mettant pas en péril l'intérêt de l'opération, et présentant un risque pour la santé des occupants. Enfin, la présence du locataire en place et / ou du vendeur sur les listes de surveillance et d'exclusion du Groupe BNP Paribas est un critère discriminant.

La thématique énergie/carbone est considérée comme la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.

Potentiel d'amélioration

Opus Real a choisi de développer une démarche *best-in-progress* visant à acquérir des actifs en vue de les améliorer. Pour toute acquisition, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié sont définis afin de faire progresser la notation initiale de l'actif. L'objectif de 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 à périmètre constant.

Au terme des 3 années du plan d'action, un auditeur externe indépendant est chargé de délivrer une nouvelle note sur la base de la grille d'analyse ESG afin d'apprécier la progression de l'actif par rapport à sa note initiale. Un nouveau plan d'action de 3 ans assorti d'un nouveau budget est alors mis en application sur le nouveau périmètre défini : l'ensemble du parc immobilier de 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 60/100 sur chaque horizon de trois ans. Compte-tenu du vieillissement inéluctable des immeubles, des progrès technologiques et de l'exigence croissante des réglementations et des utilisateurs, des nouvelles acquisitions et des arbitrages, le maintien de la notation moyenne pondérée par la valeur des immeubles au-delà de 60/100 ne pourra pas se faire sans la conduite de plans d'action.

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine ; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10%. Les participations non contrôlées de la poche immobilière de la SCPI n'intégreront pas les 90% du patrimoine soumis à la méthodologie ISR.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est revue annuellement en interne en fonction des actions réalisées dans l'année. En année N+3, un état des lieux du progrès est réalisé afin de vérifier le respect des engagements du fonds et des plans d'action initiés en année 0.

Processus de gestion

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

Les équipes de recherche de BNP Paribas REIM réalisent des études de marché et de tendance, incluant des thématiques ESG.

La société de gestion prend en compte la recherche ESG dans la construction du portefeuille et intègre les critères ESG définis pour chaque fonds dans la gestion de ces derniers.

Les équipes Investissement, Fund Management et ESG analysent de près les différents critères ESG lors des phases de sourcing et de due diligence. Après acquisition, l'équipe ESG, aux côtés des équipes Fund Management, Asset Management et Property Management sont en charge du suivi des KPI ESG, de la définition des feuilles de route ESG pour chaque actif, de la mise en place des plans d'actions, de la collecte des données ESG ainsi que des reporting au niveau des actifs et des fonds.

3.8. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le tableau des pondérations concernant les 3 domaines ESG est défini de la manière suivante :

- **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)

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

* La thématique énergie/carbone est considérée comme la problématique la plus importante dans notre secteur d'activité, ainsi une pondération majeure lui a été attribuée afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'action y étant relatifs.



3.9. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Conformément au référentiel du label ISR, le champs d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine immobilier; cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage et les actifs récemment acquis, bien que d'autres catégories d'actifs puissent rentrer dans ces 10% comme par exemple les participations non contrôlées. Au 30/00/2024, Opus Real ne détient pas de participations non contrôlées.

3.10. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

Opus Real s'est doté 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 grille, comme explique au-dessus, inclut 3 cas permettant aux mieux de s'adapter aux différents typologies des immeubles et s'assurer d'une comparabilité de la notation entre différents typologies des actifs. Concrètement, cela se traduit par un ajustement du nombre de critères et des critères eux-mêmes selon les cas d'application

3.11. Une part des actifs du ou des fonds est-elle investie dans des organismes solidaires ?

Les différentes entreprises prestataires de Opus Real sont sélectionnées par la société de gestion afin de délivrer le meilleur service dans l'intérêt des clients investisseurs. Les processus de sélection rigoureux de la société de gestion privilégient les appels d'offres. A ce jour, aucun filtre ne discrimine positivement les entreprises issues de l'économie sociale et solidaire. Ceci étant, la société de gestion ne fait appel qu'à des prestataires ayant adhéré à la « Charte d'Achat Responsable » de BNP Paribas Real Estate. Ainsi, la société de gestion s'assure des bonnes pratiques des différents prestataires du fonds.

3.12. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Conformément 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.

4. Contrôles ESG

4.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Interne

Des contrôles de 1er et 2nd niveau sont mis en place afin de vérifier la bonne application des règles ESG fixées par 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 ISR/ESG ainsi qu'un slide résumant les résultats de l'audit doivent être produits et présentés lors de ces comités d'investissement.
 - Actifs en patrimoine : un collaborateur du département 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 est produit.
- **Contrôles de 2e niveau (équipe Risques) ; ces contrôles de 2nd niveau sont restitués, tous les 3 mois, au Directoire la Société de Gestion à l'occasion du Comité de Gestion des Risques.**

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.

Externe

L'objectif de Opus Real est que la note moyenne sur 100 pondérée par la valeur des actifs progresse de 20 points sur un horizon de 3 ans à périmètre constant, ou, que la note moyenne pondérée par la valeur des actifs s'établisse au-dessus de 60/100 sur un horizon de 3 ans à périmètre constant.

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

5. Mesures d'impact et reporting ESG

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

Méthodologie générale

La méthodologie de l'approche ISR de Opus Real se décline en deux volets que sont d'une part l'analyse des actifs lors de la phase de Due Diligence et, d'autre part, la mise en place de plans d'action visant à l'amélioration de la performance extra-financière des actifs en gestion.

BNP Paribas REIM a pris le parti de travailler selon une méthodologie *best-in-progress*, visant à investir dans un portefeuille dans le but de le faire progresser plutôt que d'investir directement dans des actifs neufs et labellisés. Le fonds a ainsi un impact socio-environnemental notable puisqu'il cible l'amélioration d'actifs existants.

Audit extra-financier des actifs en Due Diligence

L'analyse des actifs en cours d'acquisition s'effectue grâce à une grille d'analyse ESG créée sur mesure grâce à l'aide d'un prestataire spécialisé sur les thématiques socio-environnementales et de gouvernance.

Les audits sont réalisés sur les actifs immobiliers pendant la phase de Due Diligence. Les experts ont trois semaines pour produire une analyse extra-financière poussée et générer un plan d'action.

Suite à un audit de chacune des acquisitions potentielles du fonds par des experts, un rapport ainsi qu'une notation sont générés. 10 thèmes ESG y sont étudiés.

La notation permet de déterminer les points forts et faibles de la performance extra-financière moyenne de l'actif. Les 10 thématiques sont pondérées en fonction du degré d'importance qui y est accordé par la

société de gestion, et en accord avec ses engagements. Les thématiques considérées aujourd'hui comme prioritaires sont, l'énergie et le carbone, la résilience et les relations avec les parties prenantes.

Chacune des 10 thématiques est évaluée à l'aide de nombreux critères notés de 0 à 4 (0 étant la note la plus faible). De plus, des critères rédhibitoires sont prévus dans la catégorie pollution afin de rendre la démarche plus exigeante et afin d'assurer une sélection plus fine des actifs.

Pour chacun des actifs, deux notes sont définies :

- La notation actuelle de l'actif (minimum exigé pour intégrer le fonds : 15/100)
- La notation de son potentiel d'amélioration en 3 ans. Un plan d'action budgété accompagne cette 2e notation, ce qui permettra à l'actif de participer significativement à l'amélioration du portefeuille détenu par le fonds.

Gestion des actifs en patrimoine

Le coût des plans d'action des actifs est intégré dans les Business Plan qui est actualisé trimestriellement. Les Asset Managers de chacun des actifs ont pour mission de s'assurer de la faisabilité de chacune des actions et de suivre sa mise en place. Chacun des actifs doit justifier d'un plan d'action permettant au fonds de progresser de 20 points en trois ans, ou d'atteindre une note moyenne de 60/100. Sur la base de l'audit réalisé en année 0 et des actions réalisées, chaque actif est réévalué annuellement par les équipes internes.

D'une manière plus générale, l'analyse ESG des actifs du portefeuille d'Opus Real s'effectue, au même titre que l'ensemble des actifs du panel ESG de BNP Paribas REIM, grâce à un outil, Deepki, nous permettant de formaliser une fiche évolutive par actif selon les indicateurs de performance définis par la société de gestion.

Périmètre étudié

Du fait du délai de 3 ans pour évaluer la progression du portefeuille immobilier imposé par le référentiel du label ISR, BNP Paribas REIM a choisi de travailler son approche *best-in-progress* à périmètre constant. Les actifs achetés avant et au cours de l'année 0 représenteront donc le périmètre étudié pour les 3 premières années (1^{er} janvier 2022 - 1^{er} janvier 2025). Les actifs acquis pendant ces trois années seront audités au même titre que les précédents mais ne devront présenter un plan d'action à réaliser sur 3 ans qu'à partir du 1^{er} janvier 2025 sauf s'ils représentent plus de 30% du nombre d'actifs total du portefeuille à un instant T ; dans ce cas de figure, les plans d'action pourront être lancés prématurément.

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

5.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs d'impact ESG sur lesquels le fonds reportera dans son rapport annuel de gestion sont présentés dans le tableau ci-dessous :



Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
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
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



Thème	Indicateur	Unité de mesure	Méthode de calcul
			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
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

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 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

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
---------------------	---

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

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.

5.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de la politique de vote de sa politique d'engagement ?

Du fait de son activité, BNP Paribas REIM France ne dispose pas de politique de droits de vote.