



BNP Paribas Real Estate Investment Management France

RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT



BNP PARIBAS
ASSET MANAGEMENT

Classification : Internal



Périmètre

Entité : BNP PARIBAS REIM France

Fonds immobilier :

ACCES VALEUR PIERRE
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE
FRANCE INVESTIPIERRE
SCPI ACCIMMO PIERRE
PARIS ESTATE PORTFOLIO (PEP)

Publié le 30 juin 2026





Table des matières

Introduction et périmètre	5
1. Démarche de l'entité pour la prise en compte de critères ESG	6
a. Présentation résumée de la démarche générale de l'entité	6
b. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'Article 8 et de l'Article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019.....	8
c. Part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité	9
2. Moyens internes pour contribuer à la transition	10
a. Ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par l'entité	10
b. Actions menées pour renforcer ses capacités internes	11
3. Gouvernance de l'intégration ESG	12
a. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance.....	12
b. Inclusion des risques de durabilité dans les politiques de rémunération	13
c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France	14
4. Stratégie d'engagement et politique de vote	14
5. Alignement Taxinomique	15
a. Part des encours gérés investis dans des activités durables au sens de la Taxinomie	15
b. Part des encours gérés investis dans les combustibles fossiles	15
6. Alignement avec les objectifs liés au climat	16
a. Objectif de réduction des émissions de GES à horizon 2030 et stratégie associée	16
b. Détails méthodologiques associés : rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement, fréquence de l'évaluation et impact sur la stratégie d'investissement, etc.....	19
7. Alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.....	19
a. Objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité à horizon 2030 et stratégie associée	19
b. Détails méthodologiques associés : recours à un indicateur d'empreinte biodiversité, respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité, etc.....	20
8. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	21
a. Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion des risques existants.....	21
b. Détails méthodologiques associés : risques pris en compte, fréquence de revue, plan d'actions, impact financier, évolution des choix méthodologiques, etc.	22
9. Démarche d'amélioration continue	23





a. Plan d'amélioration continue visant à identifier les opportunités d'amélioration de la stratégie d'investissement existante 23

Conclusion..... 23



Introduction et périmètre

« La COP21 a abouti en décembre 2015 à l'adoption de l'Accord de Paris, qui fixe des objectifs de long terme pour l'atténuation et l'adaptation et implique la définition de politiques nationales par les pays développés et en développement. L'Union européenne s'est fixé un nouvel objectif de réduction de ses émissions nettes (émissions moins absorption) d'au moins 55 % entre 1990 et 2030 et s'est engagée à atteindre la neutralité climatique au plus tard en 2050 »¹ (Direction générale de l'énergie et du climat, 2024).

Dans ce contexte, des réglementations nationales ont été mises en place pour comprendre et encadrer l'intégration des enjeux climatiques et de biodiversité au sein des politiques d'investissement, ainsi que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) dans la gestion des risques.

Publié le 27 mai 2021, le décret d'application² de l'Article 29 de la Loi Energie - Climat³ encadre le reporting extra-financier des acteurs du marché français. L'Article 29 introduit de nouvelles exigences par rapport à celles de l'article 173-VI de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et renforce les exigences en matière de transparence et de reporting sur les risques relatifs au changement climatiques et à l'érosion de la biodiversité.

La publication de ce rapport (« Rapport Article 29 ») permet de renforcer la transparence des entreprises en matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique. En fournissant des informations détaillées sur leurs performances environnementales, les entreprises peuvent mieux informer les investisseurs, les régulateurs et le grand public.

Le périmètre d'application du dispositif est étendu par le décret d'application de l'Article 29. Sont désormais concernées par le dispositif toutes les sociétés de gestion de portefeuille (« SGP ») françaises au titre :

- des fonds qu'elles gèrent qu'ils soient ou non commercialisés en France, y compris les fonds de droit étranger ;
- des mandats de gestion MIF qu'elles gèrent, quel que soit l'endroit où les actifs sont déposés, ainsi que les mandats d'arbitrage ;
- du conseil en investissement qu'elles fournissent.

Au-delà de la SGP en tant qu'entité, les fonds et mandats de gestion dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros sont dans le périmètre d'application de l'Article 29.

À noter que :

- les fonds étrangers ou français (> à 500 M€ d'encours) commercialisés en France mais dont la SGP n'est pas française ne sont pas redevables du Rapport Article 29 ;
- les fonds et les mandats gérés via une délégation de gestion financière entrent dans le périmètre de la SGP de tête (délégante) et non de la SGP délégataire.

Des informations supplémentaires sont requises pour les SGP de plus de 500 M€ d'encours ou de bilan (calculés sur la base de l'ensemble des fonds et mandats gérés) et pour les fonds de plus de 500 M€ d'encours qu'ils intègrent ou non une stratégie d'investissement responsable. Voici les entités et fonds soumis pour BNP Paribas REIM France, selon des données au 31.12.2025 :

Entité soumise	BNP PARIBAS REIM France
Fonds soumis	ACCES VALEUR PIERRE
	BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE
	FRANCE INVESTIPIERRE
	SCPI ACCIMMO PIERRE
	PARIS ESTATE PORTOFOLIO (PEP)

¹ Direction générale de l'énergie et du climat. (2024). Chiffres clés du climat France, Europe et Monde. Paris: Ministère des Territoires, de l'Ecologie et du Logement.

² Décret n° 2021-663 du 27 mai 2021 pris en application de l'article L. 533-22-1 du code monétaire et financier

³ Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat





Note sur l'entité BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Jusqu'au 31/12/2025, BNP PARIBAS REIM fait partie de la ligne de métier "Investment Management" du Groupe BNP Paribas Real Estate.

La société de gestion offre une gamme de fonds immobiliers et de solutions d'investissement répondant aux besoins d'investisseurs internationaux à travers toutes les typologies d'actifs et dans toute l'Europe. Bénéficiant de près de 60 ans d'expérience et avec une présence locale dans cinq pays (France, Allemagne, Italie, Royaume-Uni, Luxembourg), dont 4 bureaux disposent d'une licence AIFM, BNP Paribas REIM emploie plus de 300 collaborateurs offrant des solutions à plus de 140 000 clients, investisseurs institutionnels (dans le cadre de fonds mutualisés ou de fonds dédiés) et particuliers. En fin d'année 2025, BNP Paribas REIM gèrera plus de 23 milliards d'euros d'actifs en Europe. La société crée et gère ainsi des véhicules de format OPCI, OPSCI, SCPI, SCI, SAS, autres FIA.

Jusqu'au 31/12/2025, BNP Paribas REIM était dirigée par Jean-Maxime JOUIS, Global Head of BNP Paribas REIM et Président du Directoire de BNP Paribas REIM France.

Depuis le 01/01/2026, BNP PARIBAS REIM est intégré dans la ligne de métier BNP Paribas Asset Management, l'entité de gestion d'actifs du Groupe BNP Paribas, et le Directoire de BNP Paribas REIM France est présidé par Timothée Raully en qualité de Président du Directoire et de Valentin Meyer en qualité de Directeur Général, en remplacement de Jean-Maxime JOUIS ; ses autres membres sont inchangés.

À la suite de l'acquisition d'AXA Investment Managers (AXA IM) le 1er juillet 2025 par le Groupe BNP Paribas, les activités de gestion d'actifs de BNP Paribas (AXA Investment Managers (AXA IM), BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNPP REIM) et BNP Paribas Asset Management (BNPP AM)) ont fusionné leurs principales entités légales sous une structure unifiée détenue par BNP Paribas Cardif le 31 décembre 2025.

Elles opèrent désormais sous une seule marque : BNP Paribas Asset Management.

BNP Paribas REIM est ainsi intégré au sein de BNP Paribas Asset Management dans la plateforme de gestion alternative BNP Paribas Asset Management Alts (BNPP AM Alts).

BNP Paribas Asset Management Alts (BNPP AM Alts) est la plateforme d'investissements alternatifs de BNP Paribas Asset Management, et le plus grand gestionnaire d'actifs alternatifs en Europe et un leader mondial, avec environ 300 milliards d'euros d'actifs sous gestion, opérant dans les secteurs de l'immobilier, des infrastructures, du crédit alternatif et du capital-investissement.

Fort de plus de 30 ans d'expérience, BNPP AM Alts s'est forgé une réputation de gestionnaire d'actifs innovant et pionnier, alliant une culture d'investissement entrepreneuriale à une discipline stratégique.

BNPP AM Alts finance l'économie réelle en apportant des fonds propres et des financements pour accompagner la croissance des entreprises, en développant, gérant et finançant des infrastructures et des immeubles essentiels à la croissance économique.

La durabilité est au cœur de nos processus de décision d'investissement, avec une attention particulière sur la décarbonation.

Le rapport LEC 29 couvre le périmètre de BNP Paribas REIM France au 31/12/2025. Un rapport consolidé pour les entités maintenant regroupées sous BNP Paribas Asset Management sera réalisé en 2027.

1. Démarche de l'entité pour la prise en compte de critères ESG

a. Présentation résumée de la démarche générale de l'entité

Démarche de prise en compte ESG au Groupe BNP Paribas

Institution financière de référence, BNP Paribas considère les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance comme un axe majeur de son modèle économique et de sa responsabilité sociale et environnementale. Ce positionnement est reconnu par de nombreuses institutions. En 2025, BNP Paribas figure parmi les institutions financières ayant reçu les meilleures notes extra-financières de la part de Standard & Poor's (CSA), et MSCI (ESG Rating). BNP Paribas est aussi la seule banque française dans le classement 2025 des « 100 entreprises les plus durables au monde » du magazine canadien Corporate Knights, où le Groupe figure pour la 11e année consécutive.





L'année 2025 a été une nouvelle année d'accélération dans la bascule des financements de BNP Paribas au secteur de l'énergie vers les énergies bas-carbone⁴, essentiellement renouvelables⁵, qui représentent désormais 82% de l'ensemble de son exposition de crédit au secteur de la production d'énergie au 30 septembre 2025, pour un montant de 38,3 milliards (+ 37 % par rapport à 2022). Le Groupe s'est fixé pour objectif que cette part atteigne 90 % à l'horizon 2030.

La responsabilité sociétale d'entreprise au cœur de nos engagements

Depuis 2013, les enjeux ESG sont intégrés dans la politique d'investissement et de gestion de BNP Paribas REIM. Ils sont pris en compte dans toutes les activités de BNP Paribas REIM, depuis la sélection des actifs, en passant par leur gestion et jusqu'à leur cession. Pour s'informer de l'ensemble des actions ESG portées par BNP REIM France, de nombreux documents sont directement accessible sur le site internet <https://reim.bnpparibas-am.com/fr-fr/investir-avec-bnp-paribas-real-estate-investment-management> :

- Les rapports ESG de BNP Paribas REIM France 2021, 2022, 2023 et 2024 disponibles en anglais ;
- La politique relative aux risques en matière de durabilité
- Les incidences négatives en matière de durabilité
- La politique de rémunération
- Le rapport Article 29 de la Loi Energie Climat
- Les documents juridiques (prospectus, DICI, rapports périodiques) et les reportings mensuels des fonds, accessibles depuis la page internet de chaque fonds concerné
- Les études Buzzwords et articles Light House

BNP Paribas REIM a pour objectif de contribuer à la décarbonisation du secteur immobilier. La société de gestion intensifie donc ses actions en faveur d'un immobilier plus durable en articulant sa stratégie autour de trois nouvelles priorités pour 2025 et au-delà.

En 2021, BNP Paribas REIM a lancé un plan d'action ESG pour une période de 4 ans, axé sur la réduction des émissions carbone, la gestion responsable des actifs et la sensibilisation des parties prenantes. Le plan d'action visait à proposer 90 % des fonds ouverts aux investisseurs en qualité de fonds durables, conformes aux articles 8 ou 9 du règlement européen (UE) 2019/2088 dit « Règlement SFDR » (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Les fonds classiques dits « Article 6 » respectent la réglementation en matière de développement durable et répondent aux critères internes de gestion fixés par BNP Paribas REIM France et par le Groupe BNP Paribas. Les fonds ESG conformes à « l'Article 8 », présentent des caractéristiques et des objectifs environnementaux et sociaux. Enfin, les fonds à impact conformes à « l'Article 9 » présentent un objectif de 100% d'investissement durable. Ils délivrent un impact positif sur une ou plusieurs dimensions ESG.

L'objectif initial de la stratégie lancée en 2021 a été atteint, en proposant 90 % des fonds ouverts aux investisseurs classés comme « durables » d'ici à 2025. La stratégie a été revue et renforcée afin d'aller encore plus loin d'ici 2030. Depuis 2024, elle s'articule autour de ces trois nouvelles priorités :

- **Proposer des solutions d'investissements immobiliers responsables** : D'ici 2025, nous souhaitons que 100% de nos fonds ouverts aux investisseurs ainsi que nos nouveaux fonds soient « responsables », c'est-à-dire classés article 8 ou 9 selon le règlement européen SFDR.

⁴ Énergies bas-carbone : comprenant électricité d'origine renouvelable et d'origine nucléaire. Le périmètre des énergies bas-carbone pourrait évoluer en fonction de l'avancée des technologies pour aller progressivement au-delà de la production d'énergie et inclure d'autres maillons de la chaîne de valeur comme le transport, le stockage ou la distribution d'énergie bas-carbone.

⁵ Énergies renouvelables : comprenant les énergies éolienne et marine, solaire photovoltaïque, solaire à concentration, hydraulique, la géothermie, les bioénergies (incluant biocarburants sauf de première génération).





- **Renforcer l'atténuation du réchauffement climatique** : D'ici 2035, notre objectif est de mettre en place des plans de réduction de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre⁶ sur la totalité de nos investissements responsables⁷, pour aligner ce périmètre sur une trajectoire de 1,5°⁸ d'ici 2035.⁹
- **Anticiper l'adaptation de nos actifs au changement climatique** : D'ici 2035, nous nous engageons à systématiquement évaluer l'exposition de nos actifs aux risques physiques liés aux changements climatiques, et adapter nos actifs les plus vulnérables.

Le déploiement de la stratégie ESG de BNP Paribas REIM France s'illustre déjà par des réalisations concrètes. Aujourd'hui, 50 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques. Les performances énergétiques et carbone d'un panel d'actifs ont été évaluées et, sur la base des réductions initiales identifiées, les plans d'action seront affinés début 2025. Les nouveaux fonds ont intégré une stratégie ESG et les fonds existants renforcent leurs engagements ESG pour devenir des fonds d'investissement responsable.

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. **81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques, contre 50 % en 2024.** Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM¹⁰, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. **À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.**

Chez BNP Paribas REIM, nous reconnaissons que la pluralité des objectifs ESG nécessite une approche globale. **Nos plans d'action pour chaque objectif sont intelligemment ordonnés et structurés pour en optimiser les résultats.** En nous concentrant sur des objectifs clairs et atteignables avec des plans d'action réalistes, nous pouvons augmenter la durée de vie de nos actifs sous gestion, garantir le confort de leurs occupants et générer des opportunités de création de valeur.

b. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'Article 8 et de l'Article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019

Au 31/12/2025, liste des fonds conformes du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 :

Fonds	Classification SFDR
Accès Valeur Pierre	Article 8
Accimmo Pierre	Article 8
AFER Pierre	Article 8
BNP Paribas Diversipierre	Article 8

⁶ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO2 résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

⁷ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

⁸ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

⁹ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

¹⁰ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelles est analysée à l'aide de l'outil CRREM. **Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)** est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.





Imarea Pierre	Article 8
MIVA Real Estate Fund	Article 8
Opus Real	Article 8
Pierre Impact	Article 8
Plein Air Property Fund	Article 8

c. Part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité

Les produits prenant en compte des critères ESG sont ceux conformes à l'Article 8 ou à l'Article 9 du Règlement SFDR ainsi que ceux ayant obtenu le label ISR ou le label Finansol.

Produit	Encours au 31.12.2025 (Valeurs d'expertise en M€)	% encours total (/ BNP Paribas REIM France)	Label obtenu au 31.12.2025	Classification SFDR au 31.12.2025
 Accès Valeur Pierre	1855,48	13,96%	Oui – Label ISR	Article 8
 Accimmo Pierre	2 906,00	21,86%	Oui – Label ISR	Article 8
 AFER Pierre	319,94	2,41%	Oui – Label ISR	Article 8
 BNP Paribas Diversipierre	2 044,59	15,38%	Oui – Label ISR	Article 8
Imarea Pierre	77,56	0,58%	Non	Article 8
MIVA Real Estate Fund	32,84	0,25%	Non	Article 8
Opus Real	185,32	1,39%	Non	Article 8
 Pierre Impact	134,18	1,01%	Oui – Label Finansol	Article 8
Plein Air Property Fund	483,00	3,63%	Non	Article 8
France Investipierre	518,53	3,90%	Non	Article 6
Paris Estate Portfolio	1 977, 34	14,87%	Non	Article 6





2. Moyens internes pour contribuer à la transition

a. Ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement en les rapportant aux encours totaux gérés ou détenus par l'entité

Ressources financières

L'équipe ESG, composée de 3 personnes, est dotée d'un budget dédié pour toutes les actions transversales pilotées au niveau de la ligne de métier (membre d'organisme de place, préparation du rapport ESG, etc...).

Chaque actif appartenant à un fonds avec une stratégie ESG est doté d'un budget dédié pour déployer le plan d'actions ESG ; certains coûts sont refacturés aux locataires et certains coûts sont pris en charge à l'échelle du fonds.

Ressources humaines

Une équipe est dédiée à la mise en œuvre de la stratégie ESG de BNP Paribas REIM France au niveau européen. Elle comporte les postes suivants :

- 1 Head of Transformation, Innovation and ESG
- 2 ESG Managers

L'équipe ESG est rattachée au Comité exécutif de REIM.

Les responsabilités sont ensuite partagées entre les différentes fonctions de l'entité. Les équipes Investissement, Fund Management et ESG analysent les différents critères ESG lors des phases de sourcing et de due diligence, à l'aide d'une ESG check-list. Après acquisition, l'équipe ESG aux côtés des équipes Fund Management, Asset Management et Property Management sont en charges du suivi de la bonne mise en place des stratégies ESG, de l'avancée des plans d'actions, de la collecte des données ESG ainsi que des reporting des KPIs ESG au niveau des actifs et des fonds.

La mise en œuvre de la stratégie ESG est supervisée par la gouvernance de BNP Paribas REIM France et le Comité Exécutif. Laurent Ternisien, CEO BNP Paribas REIM Luxembourg & CCO BNP Paribas REIM, et sponsor de l'ESG, soutient fortement l'équipe et les engagements ESG de BNP Paribas REIM. BNP Paribas REIM France travaille également en étroite collaboration avec Catherine Papillon, Directrice Développement Durable et RSE de BNP Paribas Real Estate et son équipe.

Ressources techniques

Deepki – Collecte de suivi des indicateurs ESG

Depuis 2016, BNP Paribas REIM France a établi un partenariat avec Deepki, une start-up française spécialisée dans la collecte et l'analyse des données relatives aux consommations des bâtiments. L'ensemble des actifs suivis par la plateforme caractérise le panel ESG. Y sont détaillées en temps réel des données de consommation et d'émissions des bâtiments. Il est important que nos gestionnaires d'actifs, gestionnaires de fonds et clients puissent collecter, évaluer et déclarer les données ESG grâce au soutien de notre partenaire Deepki, qui nous fournit une solution digitale désormais largement utilisée dans le secteur immobilier. Cette technologie permet à BNP Paribas REIM France d'acquérir une connaissance approfondie de la performance ESG de ses actifs, en suivant des paramètres de consommation et d'émissions. En recueillant et en analysant des informations relatives à chaque bâtiment du panel ESG, nous pouvons identifier les domaines à améliorer et développer des stratégies ESG spécifiques.

MSCI Climate Risk – Mesure de l'exposition aux risques climatiques

Nous utilisons l'outil MSCI Climat Var pour analyser les risques climatiques auxquels nos actifs sont exposés. Au total, 81% des actifs sous gestion ont été analysés en 2025. Deux types de risques sont pris en compte dans cette analyse : **le risque physique** et **le risque de transition**. **Le risque physique** mesure l'augmentation des coûts générés par le changement des conditions météorologiques extrêmes en fonction de l'emplacement du bâtiment et de sa typologie. **Le risque de transition** représente des coûts engendrés par les rénovations ou d'autres actions nécessaires pour améliorer la performance énergétique ou carbone des actifs. Il est calculé sur la base du scénario choisi par l'utilisateur et en appliquant une taxe carbone sur les émissions émises au cours de la période de réduction visée. Les scénarios se basent sur une combinaison de modèles climatiques et topographiques. Les hypothèses scientifiques sous-jacentes à ces modèles sont également mises à jour périodiquement par les équipes de MSCI.

Sociétés indépendantes

Au besoin, nous nous appuyons également sur des sociétés de conseil et d'ingénierie indépendantes et spécialisées dans le développement durable, qui peuvent réaliser des audits énergétiques et ISR, et construire des plans d'actions destinés aux actifs sous gestion.



Check-list ESG

Lorsque de nouveaux investissements sont réalisés, les équipes d'investissement de BNP Paribas REIM France examinent un certain nombre de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance (ESG) pour chaque actif, en amont de la due diligence.

BNP Paribas REIM France intègre les facteurs ESG dans ses stratégies et processus d'investissement, et prend en compte les risques et opportunités qui en découlent. Chaque investissement potentiel est évalué à l'aide d'une check-list ESG. Cette check-list s'applique à tous les types d'actifs (bureaux, commerces, entrepôts...) et couvre les thèmes suivants :

- Listes d'exclusions et KYC
- Pollution
- Principales incidences négatives
- Alignement réglementation locale
- Alignement taxinomie et investissement durable
- Performance énergie et carbone
- Risque climatique
- Certifications
- Données ESG
- CAPEX ESG

D'autres éléments spécifiques sont étudiés en fonction des stratégies ESG des fonds.

b. Actions menées pour renforcer ses capacités internes

Dans la continuité du plan GTS (« Growth, Technology, Sustainability »), le Groupe BNP Paribas poursuit son plan d'accompagnement au changement, avec pour objectif d'ancrer et de diffuser la culture de la finance durable dans le parcours du collaborateur. Il s'appuie sur les moments clés de ce parcours, notamment le recrutement, l'intégration, les évaluations professionnelles, la mobilité et la formation. Les collaborateurs ont notamment la possibilité de se former et de se doter des nouvelles compétences via la Sustainability Academy, une plateforme interne de formation lancée en 2022.

Elle vise à former les collaborateurs du Groupe aux enjeux de la transition écologique et du changement climatique, et de renforcer leurs compétences dans ce domaine. En 2025, près de 71 000 collaborateurs ont suivi au moins une formation de la Sustainability Academy, avec en moyenne 1,6 heure de formation par personne.

En lien avec celle du Groupe, la Sustainability Academy@LEGAL a publié en 2025 un panorama de la réglementation ESG à l'échelle mondiale afin d'accompagner les collaborateurs face à l'évolution des réglementations. Des travaux préparatoires ont également été engagés en vue de la parution, en 2026, d'un module de formation pratique sur le sujet du greenwashing.

Le Groupe propose une offre globale de formation, en particulier sur les enjeux de Sustainability, aux Leaders du Groupe (Top Executives, Senior Management Position (SMP), Talents (LFT)), ces collaborateurs étant clés pour contribuer à la réussite du plan stratégique. L'atteinte des objectifs fixés par le Groupe dans son tableau de bord RSE¹¹ conditionne le versement de 20 % du montant qui leur est attribué au titre du plan de fidélisation Groupe. Plus de 3 600 Talents ont bénéficié de dispositifs de développement dédiés, notamment sur la compréhension des enjeux stratégiques en matière de durabilité.¹²

BNP Paribas REIM France place la sensibilisation et la formation de ses collaborateurs aux sujets ESG au cœur de son engagement. L'entité s'engage à les aider à mieux intégrer les principes de développement durable dans leurs métiers et leurs activités grâce à différents types de formation : tout d'abord, par la mise en place de plans de sensibilisation tels (webinaires, Lunch & Learn), puis par l'intégration dans les programmes de formation des modules ESG spécifiques à chaque métier (module en ligne développés par un bureau d'étude environnementale), et enfin occasionnellement par des fresques du climat (jeu sous forme d'ateliers collaboratifs, permettant d'acquérir une vision systémique des enjeux du changement climatique et de leurs conséquences).

Depuis 2025, une formation ESG obligatoire a été mise en place pour l'ensemble des collaborateurs de BNP Paribas REIM.

¹¹ À ce titre, en 2025, plus de 9 000 collaborateurs clés du Groupe (SMP, Talents ou ressources clés locales) ont bénéficié d'une attribution au titre de ce plan.

¹² Pour les collaborateurs soumis à des dispositions réglementaires particulières, ce plan de fidélisation est adapté conformément aux exigences de la directive européenne CRD.



BNP Paribas REIM ainsi que d'autres entités du pôle Investment and Protection Services (IPS) sont invités à participer au forum de l'immobilier durable. Il s'agit d'un groupe de travail qui favorise le partage de connaissances sur l'immobilier durable, la création de contenu d'expert, et la diffusion des travaux ESG au sein de l'entité BNP Paribas Real Estate et du pôle Investment and Protection Services du Groupe.

3. Gouvernance de l'intégration ESG

a. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Gouvernance du Groupe BNP Paribas

La stratégie de responsabilité sociale et environnementale (RSE) du Groupe consiste à accompagner tous les clients, particuliers, entreprises et institutionnels, dans leur transition vers une économie neutre en carbone qui utilise raisonnablement les ressources de la planète et permet l'inclusion des plus fragiles tout en ayant une conduite des affaires responsable.

Pour y parvenir, le Groupe s'appuie sur l'ensemble de ses collaborateurs. La stratégie est structurée autour de quatre thématiques : économique, sociale, civique, environnementale qui reflètent ses enjeux de RSE. Elle s'inscrit dans un processus d'amélioration continue et a pour objectif de participer à la construction d'un monde plus durable tout en assurant la stabilité et la performance du Groupe.

Cette ambition est reflétée dans le plan stratégique GTS (Growth, Technology, Sustainability), dont le développement durable est l'un des trois axes majeurs. Son déploiement implique l'ensemble des métiers, fonctions, filiales et géographies du Groupe, sous l'égide d'une gouvernance organisée au plus haut niveau du Groupe.

Afin de suivre l'opérationnaliser de la stratégie RSE du groupe, un tableau de bord avec des objectifs chiffrés est partagé à l'ensemble des métiers afin d'évaluer l'efficacité de la stratégie du Groupe vis-à-vis de ses objectifs de durabilité. Ces objectifs sont répartis autour des quatre thématiques à enjeux RSE : économique, sociale, civique et environnementale.

Concernant le volet environnemental, le principal levier d'action de BNP Paribas consiste à soutenir la transition écologique des acteurs économiques. Dans ce but, BNP Paribas oriente les financements et investissements qu'il octroie ou facilite, en faveur d'une économie compatible avec les limites de la planète, et soutient les clients de ses différentes entités opérationnelles dans leur transition écologique.

La mise en œuvre effective d'une stratégie ambitieuse nécessite une gouvernance adaptée et une transformation de l'entreprise à tous les niveaux. Le Groupe BNP Paribas a ainsi continué de renforcer sa gouvernance, notamment à travers les réunions du Comité Stratégique de la Finance Durable présidé par l'Administrateur Directeur Général du Groupe, la structuration de la filière RSE et la création en 2022 du NEST (Network of Experts in Sustainability Transitions). Le NEST fédère un réseau de plusieurs centaines des collaborateurs experts de la transition énergétique, de l'économie circulaire, de la biodiversité, de l'inclusion sociale, ou encore des instruments de finance durable. Depuis 2025, ce réseau fait office de think-tank interne produisant des études et des rapports prospectifs pour éclairer la stratégie Groupe en matière de durabilité, mettre en relation les experts avec les métiers et ainsi favoriser la montée en compétence des collaborateurs.

Depuis 2021, les Comités de la finance durable impliquant des membres de la Direction Générale œuvrent pour renforcer l'intégration de ces enjeux RSE et climatiques dans la stratégie du Groupe et au sein de chaque entité.

Les principaux Comités sont les suivants :

- Le Comité stratégique de la finance durable a pour objectif de déterminer la stratégie et les engagements majeurs de BNP Paribas en matière de durabilité, notamment sur les sujets de changement climatique, de risques ESG et d'inclusion sociale. Il décide des grands objectifs financiers relatifs aux sujets ESG et suit leur mise en œuvre opérationnelle. Il valide les méthodes, les données, les analyses, la gestion des risques, l'application des normes et les engagements pris par le Groupe dans les publications relatives à la finance durable.
- Le Comité d'infrastructure de la finance durable a pour objectif d'industrialiser les processus, les données et le reporting ESG afin de mesurer et de surveiller les impacts, risques et opportunités en matière de finance durable. Sa mission est de répondre aux besoins croissants des clients, des régulateurs et des investisseurs.
- Le Comité sustainable finance regulatory de niveau Direction Générale a pour objectif d'apprécier les conséquences opérationnelles des principales nouvelles réglementations.

Gouvernance de l'entité

BNP Paribas REIM France s'engage à avoir une gouvernance d'entreprise responsable et respectueuse du cadre de conformité du groupe.



En application du Corporate Governance Policy du Groupe BNP Paribas, BNP Paribas REIM France a adopté en 2020 une politique d'aptitude des membres de gouvernance ayant pour objet de préciser et détailler les modalités de mise en œuvre des pratiques de gouvernance interne sur l'évaluation de l'aptitude des membres des organes de gouvernance (directoire et conseil de surveillance) au sein de BNP Paribas REIM France.

Cette politique développe notamment les thèmes suivants :

- L'indépendance d'esprit et la gestion des conflits d'intérêts des membres des organes de gouvernance
- Le respect des règles relatives au cumul des mandats et à la disponibilité des membres des organes de gouvernance
- L'honorabilité, l'honnêteté et l'intégrité des membres des organes de gouvernance
- La diversité des membres des organes de gouvernance
- Les connaissances, qualifications, expériences et formations des membres des organes de gouvernance

Par ailleurs, en 2023 BNP Paribas REIM France a formalisé une procédure ESG pour officialiser les modes de fonctionnement et les rôles et responsabilités autour des thématiques ESG. La procédure traite des sujets d'organisation et de gouvernance, de reporting, des labels et rating ESG, de la gestion des données et des disclosures réglementaires.

Conformément à la politique d'aptitude, les membres de gouvernance doivent à tout moment, disposer des compétences nécessaires afin de comprendre les risques, les enjeux, dont les enjeux sociaux et environnementaux, et les évolutions potentielles de la société et de ses activités.

Au sein du directoire et du conseil de surveillance, des objectifs à atteindre sont fixés en ce qui concerne tant la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de l'organe, que la diversité en termes d'âge, de qualifications, d'expériences professionnelles, et de nationalité parmi les membres de gouvernance afin de s'assurer que BNP Paribas REIM France bénéficie d'une diversité de points de vue et d'une compétence collective appropriée.

b. Inclusion des risques de durabilité dans les politiques de rémunération

Les critères RSE dans la politique et les pratiques de rémunération du Groupe BNP Paribas

Les critères RSE incluant des critères climatiques et environnementaux sont intégrés dans la politique et les pratiques de rémunération du Groupe BNP Paribas.

Pour les membres de comités exécutifs, une composante liée à la performance RSE du Groupe est prise en compte dans la détermination de la rémunération variable annuelle à hauteur de 15% du montant global attribué. L'attribution de cette fraction de la rémunération variable annuelle repose sur une mesure multicritère basée sur une approche holistique des actions entreprises par le Groupe BNP Paribas sur les plans environnementaux, sociétaux et sociaux.

Dans cette optique, cette structure de rémunération intègre trois critères pondérés chacun à 5 % :

- L'évaluation par le Conseil d'administration de BNP Paribas des faits marquants de l'année principalement au regard des enjeux climatiques et sociaux ;
- Les publications d'agences de notation extra financière (FTSE et S&P Global CSA) mesurant la qualité du positionnement de BNP Paribas par rapport à ses pairs en matière de RSE ;
- Un alignement avec les objectifs retenus en matière de RSE dans la rémunération due au titre du plan de fidélisation attribué à des collaborateurs clés du Groupe.

Ces objectifs sont basés sur les quatre piliers RSE du Groupe en matière de responsabilité économique, sociale, civique et environnementale et incluent notamment des objectifs climatiques chiffrés dans le cadre de l'accompagnement des clients du Groupe vers une économie bas carbone et de la diminution de l'empreinte environnementale du Groupe BNP Paribas. En particulier :

- Bilan d'émission de gaz à effet de serre en teqCO_2 par ETP (bâtiments et déplacements professionnels).
- Montant du soutien de l'accompagnement de nos clients dans la transition vers une économie bas-carbone.
- Montant du financement aux entreprises contribuant à protéger la biodiversité terrestre et marine.

En complément de cette composante RSE, la rémunération variable annuelle des dirigeants exécutifs du Groupe dépend également pour 10% de critères qualitatifs appréciés par le Conseil d'administration de BNP Paribas et tenant compte de sujets sociaux et environnementaux.

Par ailleurs, certains collaborateurs du Groupe sont bénéficiaires d'un plan de fidélisation : plus de 9 000 collaborateurs clés du Groupe ont bénéficié d'une attribution au titre de ce plan en 2025 parmi lesquels les responsables de métiers et de fonctions, les



senior management positions du Groupe, les collaborateurs à haut potentiel, ou les ressources clés locales. Conformément à ce plan, le paiement de 20% du montant attribué est soumis à l'atteinte des objectifs de performance RSE du Groupe (identiques aux objectifs suivis pour la rémunération des dirigeants exécutifs).

En complément, l'accord d'intéressement signé pour BNP Paribas S.A. pour la période 2025-2027 inclut une composante RSE :

- un critère environnemental sur la réduction annuelle d'émissions de gaz à effet de serre par collaborateur (Consommation d'énergie pour les bâtiments et les voyages professionnels);
- un critère sociétal lié au nombre d'heures solidaires réalisées par les collaborateurs (#1MillionHours2Help).

Les critères RSE dans la politique et les pratiques de rémunération de l'entité BNP Paribas REIM France

Il est mentionné dans la politique de rémunération de BNP Paribas REIM France que, « tous les collaborateurs, dont la rémunération est décidée dans le cadre du PRC (Processus d'examen de la rémunération), sont évalués au moyen d'une revue annuelle en fonction d'un ensemble d'objectifs spécifiques à la nature de leur rôle ».

Tout d'abord, la direction de BNPP REIM France reconnaît que chaque équipe au sein de BNPP REIM France contribue à la réalisation de la stratégie globale de BNPP REIM France, jouant ainsi un rôle dans la réalisation de ses objectifs de développement durable.

Plus concrètement, le cas échéant, ces objectifs liés aux risques de durabilité sont inclus dans les évaluations annuelles.

Premièrement, la section 2 des principes de la politique de rémunération de BNPP REIM mentionne explicitement que les rémunérations variables sont déterminées annuellement en tenant compte des « risques actuels et futurs (y compris les risques de durabilité) ».

En outre, la section 3 des principes de la Politique de Rémunération de BNPP REIM précise que « les collaborateurs identifiés et les SMP » (Senior Management Position) ont des objectifs de Conformité et de Risque obligatoires. Si ces deux objectifs ne sont pas atteints, la rémunération variable des salariés concernés peut être réduite sous la supervision du Comité des rémunérations dans la limite de l'autorité qu'il possède.

Ainsi, plus généralement et sur la base de ses contrôles, la fonction Risque est en mesure d'élever les manquements liés aux risques de développement durable, avec la fonction Conformité et la fonction RH :

- lors de l'examen Risque & Compliance, entraînant des impacts négatifs potentiels sur la rémunération variable à attribuer à la fin du processus d'examen de la rémunération, et
- avant l'acquisition des plans de bonus différés, conduisant à des malus potentiels sur les montants d'acquisition.

Ces éléments sont publiés sur notre site web à l'adresse suivante : https://reim.bnpparibas-am.com/sites/default/files/docs/2026-03/BNP%20Paribas%20REIM_SFDR_Article%205_V1.3_3.pdf

c. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil de surveillance de BNP Paribas REIM France

BNP Paribas REIM France dispose d'une politique d'aptitude des membres de la gouvernance ayant pour objet de préciser et détailler les modalités de mise en œuvre des pratiques de gouvernance interne sur l'évaluation de l'aptitude des membres des organes de gouvernance (directoire et conseil de surveillance) au sein de BNP Paribas REIM France.

Cette politique prévoit notamment que les membres de la gouvernance doivent à tout moment, disposer des compétences nécessaires afin de comprendre les risques, les enjeux, dont sociaux et environnementaux, et les évolutions potentielles de la Société et de ses activités.

4. Stratégie d'engagement et politique de vote

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

Néanmoins, BNP Paribas REIM France applique à ses activités l'ensemble des politiques sectorielles définies par le Groupe BNP Paribas pour les secteurs qui présentent des défis environnementaux, sociaux, et de qualité de gouvernance (ESG) majeurs.

Depuis 2019, BNP Paribas REIM France ne vend, ne loue ou n'achète d'actifs à aucune partie prenante présente dans la liste de sociétés exclues du Groupe BNP Paribas. Lors du démarrage d'une nouvelle opération avec un tiers, BNP Paribas REIM France lance une analyse via l'outil interne de suivi du Groupe BNP Paribas. Si le tiers est présent dans la liste de sociétés exclues, la transaction est abandonnée. Cette liste prend en compte les standards normatifs.



Les politiques sectorielles sont consultables en suivant ce lien : <https://group.bnpparibas/en/group/our-governance/group-positions-and-sector-policies>

5. Alignement Taxinomique

a. Part des encours gérés investis dans des activités durables au sens de la Taxinomie

Produit	Part des encours gérés investis dans des activités durables au sens de la Taxinomie	Classification SFDR au 31.12.2024
Accès Valeur Pierre	10,28%	Article 8
Accimmo Pierre	4,20%	Article 8
AFER Pierre	9,00%	Article 8
BNP Paribas Diversipierre	7,64%	Article 8
Imarea Pierre	13,00%	Article 8
MIVA Real Estate Fund	0%	Article 8
Opus Real	24,60%	Article 8
Pierre Impact	15,00%	Article 8
Plein Air Property Fund	0%	Article 8
France Investipierre	0%	Article 6
Paris Estate Portfolio	0%	Article 6

Cela représente un total de 4,36% des encours de l'entité BNP Paribas REIM France.

b. Part des encours gérés investis dans les combustibles fossiles

Produit	Part des encours gérés investis dans les combustibles fossiles	Classification SFDR au 31.12.2025
Accès Valeur Pierre	0%	Article 8
Accimmo Pierre	0%	Article 8
AFER Pierre	0%	Article 8
BNP Paribas Diversipierre	0%	Article 8
Imarea Pierre	0%	Article 8
MIVA Real Estate Fund	0%	Article 8
Opus Real	0%	Article 8



Produit	Part des encours gérés investis dans les combustibles fossiles	Classification SFDR au 31.12.2025
Pierre Impact	0%	Article 8
Plein Air Property Fund	0%	Article 8
France Investipierre	0%	Article 6
Paris Estate Portfolio	0%	Article 6

Cela représente un total de 0% des encours de l'entité BNP Paribas REIM France.

6. Alignement avec les objectifs liés au climat

a. Objectif de réduction des émissions de GES à horizon 2030 et stratégie associée

Périmètre de réponse : BNP Paribas REIM France et les 5 fonds concernés

Comme mentionné en introduction, la stratégie actuelle de BNP Paribas REIM s'articule autour des trois objectifs suivants :

- **Investissements responsables** : Nous innovons pour rendre 100% de nos fonds ouverts aux investisseurs « fonds à investissement responsable ».
- **Renforcement de la résilience climatique de nos actifs** : Pour faire face aux risques physiques et assurer la résilience de nos actifs, nous évaluons systématiquement leur exposition aux risques climatiques et développons des plans d'adaptation en conséquence pour les actifs les plus vulnérables. De plus, les facteurs de risques physiques seront intégrés aux processus d'investissement et de gestion des risques. Nous développons des formations pour les équipes de BNP Paribas REIM, et sensibilisons nos investisseurs sur l'importance de prendre en compte les risques physiques et de planifier leur adaptation.
- **Adaptation aux changements climatiques** : Nous mettrons en œuvre des plans d'action en matière d'efficacité énergétique et d'efficacité carbone¹³ sur l'ensemble de notre gamme de fonds d'investissement responsables¹⁴ ouverts aux investisseurs pour aligner ce périmètre sur une trajectoire de 1,5°¹⁵ d'ici 2035¹⁶. Pour les actifs de ce périmètre, la performance énergétique et carbone existante sera évaluée et cartographiée sur une trajectoire CRREM¹⁷. Les plans d'action actuels et futurs ainsi que les réductions d'énergie et de carbone associées seront évalués. Les réductions seront suivies au fil du temps et les plans d'action seront ajustés au besoin en fonction des réductions obtenues.

Réduction des émissions de GES sur le fonds à Impact Pierre Impact

Les investissements durables environnementaux réalisés par le fonds Pierre Impact visent à répondre à l'objectif de contribution à l'atténuation du changement climatique. Parmi les investissements durables avec un objectif environnemental, l'actif Cesano Maderno, représentant 15 % du portefeuille, est aligné à la taxinomie en raison de son Diagnostic de Performance Énergétique de niveau A et du respect des critères DNSH (Do No Significant Harm).

¹³ Les plans d'action carbone sont basés sur les émissions de CO2 résultant de la consommation énergétique des parties communes et privatives durant l'exploitation des immeubles.

¹⁴ **Fonds d'Investissement Responsable ou Responsible Investment Funds**, fonds classifiés Article 8 ou 9 par la Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR Regulation (EU) 2019/2088).

¹⁵ Une trajectoire de 1,5 degré correspond à un chemin de réduction des émissions de carbone fondé sur la science, visant à limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré maximum par rapport aux niveaux préindustriels.

¹⁶ La stratégie s'applique aux fonds dans lesquels BNP Paribas REIM a un pouvoir de décision discrétionnaire. Au sein des fonds, seuls les investissements directs pour lesquels BNP Paribas REIM exerce un contrôle opérationnel sont inclus (excluant les actifs en copropriété et les actifs gérés par un opérateur). Les investissements indirects (fonds de fonds) ne sont pas inclus.

¹⁷ Pour les immeubles inclus dans le périmètre, l'intensité énergétique et carbone actuelles est analysée à l'aide de l'outil CRREM. Le **Carbon Risk Real Estate Monitor** (CRREM) est un outil développé par des universitaires européens permettant de mesurer la performance énergétique et les émissions de carbone d'un actif en les comparant à sa trajectoire de décarbonisation.

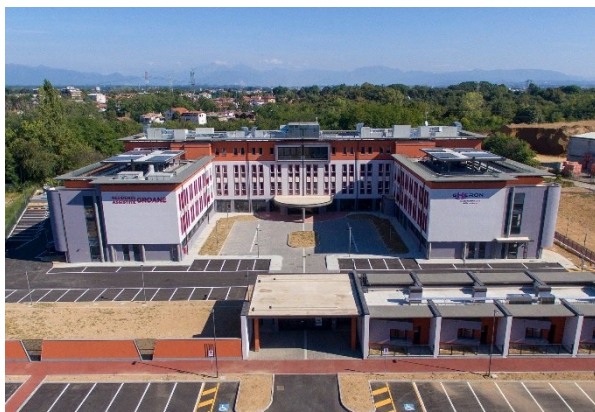




Etude de cas : Renforcer les engagements sociaux et environnementaux avec des fonds ESG – Pierre Impact

En partenariat avec l'advisor Cedrus & Partners, BNP Paribas REIM France a lancé fin 2022 la SC Pierre Impact, un fonds intégrant une démarche environnementale et une démarche sociale.

Présentant un portefeuille constitué de quatre poches – immobilière (direct & indirect), financière, liquidité, et solidaire – Pierre Impact est la première SC distribuée en unité de compte de BNP Paribas REIM France qui intègre une double approche ESG innovante, qui s'appuie sur quatre engagements :



- **Solidarité** : un fonds dont la stratégie témoigne du principe de solidarité (logements accessibles à tous, part de l'allocation investie dans des foncières solidaires soutenant le logement des plus démunis, acquisitions en VEFA sur des zones tendues et en pénurie de logements)
- **Eco-responsabilité** : un fonds qui répond à la problématique du logement tout en veillant à la performance énergétique (viser l'amélioration du diagnostic de performance énergétique)
- **Proximité** : un fonds qui vise à la création d'écosystèmes urbains répondant aux besoins premiers des citoyens (logements dans des zones tendues, commerces de proximité, établissements éducatifs de proximité, hébergements d'associations de quartier) ;
- **Performance** : un fonds qui vise une performance sociale et environnementale grâce à une méthodologie appliquée et engagée et une démarche d'amélioration continue des actifs détenus :

Premièrement, elle vise l'amélioration sociétale, en faisant l'acquisition d'immeubles résidentiels répondant aux besoins de logements primaires ou aux besoins particuliers à un moment précis de la vie (crèches, résidences étudiantes, co-living et résidences seniors). Pierre Impact investit par exemple dans des zones tendues dans lesquelles les demandes en logements sont fortes et l'offre faible, tout en rendant le logement abordable.

Deuxièmement, Pierre Impact participe au développement d'infrastructures nécessaires au bien-être des communautés locales, en investissant notamment dans des EHPAD, cliniques, universités, écoles, et dans des commerces de pied d'immeubles. Ces actifs participent à la création d'un écosystème positif et dynamique pour la ville de demain.

Troisièmement, Pierre Impact souhaite améliorer le confort et le bien-être des locataires sur le long terme, grâce à une démarche environnementale affirmée pour réduire la consommation énergétique des immeubles en portefeuille.

Réduction des émissions de GES sur les actifs labélisés ISR et Article 8 SFDR : DiversiPierre, Afer Pierre, Accès Valeur Pierre, Accimmo Pierre

Afin de renouveler leur label ISR, nos fonds labélisés doivent montrer une progression sur les différents thèmes évalués par la grille. L'obtention de cette labellisation est le résultat d'une approche dite « Best-in-Progress », visant à améliorer la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance des bâtiments sur une durée de 3 ans.

Au cours de la première phase de labellisation, des plans d'action ont été établis par BNP Paribas REIM, afin d'optimiser les bâtiments en termes de performance énergétique, d'émissions de gaz à effet de serre, de chaîne d'approvisionnement, de mobilité, de confort des occupants, de résilience, d'engagement des locataires et de pollution. L'objectif est de faire progresser la note des fonds de 20 points par rapport à leur note initiale. Les plans d'actions au niveau de chaque actif ont mobilisé l'ensemble des parties prenantes du patrimoine des fonds dans tous les pays investis, considérant les différences culturelles et réglementaires entre pays. Les plans ont également fait l'objet de négociations avec les locataires, dont l'avis a été intégré dans leur développement. Les Property Managers ont quant à eux eu la charge de sa mise en œuvre.



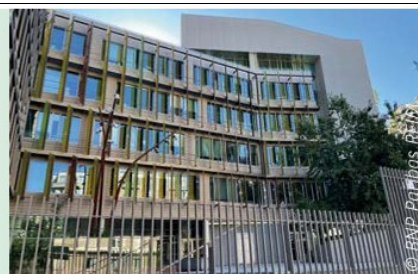


Pour les fonds ayant atteint la fin de la première phase, marquée par le renouvellement de leur label, une nouvelle grille ESG a été développée afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et de marché, ainsi que de simplifier certaines questions et thématiques. La nouvelle grille ESG traduit également les objectifs ESG de BNP Paribas REIM qui s'est doté d'un objectif visant à mettre en œuvre des plans d'efficacité énergétique et de réduction du carbone dans l'ensemble de sa gamme de fonds d'investissement responsables ouverts aux investisseurs. Ce périmètre s'alignera avec une trajectoire CRREM de 1,5°C d'ici à 2035.

Etude de cas : Un bâtiment en amélioration - Diversipierre

VISALTO – 8, boulevard d'Indochine – 75019 Paris (France)

L'actif a démontré une **réduction de 20 % de ses consommations énergétiques** (en énergie finale) entre 2020 et 2024. Le sous-comptage de la consommation d'eau ainsi qu'un système de détection des fuites ont été mis en place. L'immeuble a souscrit un contrat de fourniture d'électricité verte. L'actif bénéficie également d'une **certification HQE Excellent**.



Réduction des émissions de GES sur les fonds Article 6 France Investipierre et Paris Estate Portfolio

Les fonds France Investipierre et Paris Estate Portfolio sont conformes à l'article 6 de la réglementation SFDR. Les actifs de ces fonds étant assujettis au Décret Tertiaire, chaque bâtiment est soumis à un audit énergétique, et des travaux sont réalisés en fonction de leur degré de conformité. Ces CapEx sont déployés au cas par cas sur chaque actif, et non dans le cadre d'une stratégie ESG générale à l'échelle du fonds.

Engagement bas-carbone de BNP Paribas Real Estate

La stratégie de BNP Paribas REIM France s'inscrit dans l'engagement bas-carbone global de l'entité BNP Paribas Real Estate.

La collecte des données de consommation d'énergie et d'émissions de CO2 sur les fonds soumis à l'Article 29 de la loi Energie Climat au 31 décembre 2025 est décrite dans le tableau ci-dessous (données Deepki) :

Nom du fonds	Surface totale (m2)	Nb d'actifs avec collecte des données	Consommation énergétique (kWh/m2)	Emission GES (kgCO2eq/m2)	Taux de collecte de données réelles au 31/12/25
ACCES VALEUR PIERRE	192 250	62	115,45	10,49	80%
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	447 034	32	157,89	25,92	72%
FRANCE INVESTIPIERRE	91 585	25	128,67	9,05	68%
SCPI ACCIMMO PIERRE	809 349	82	110,91	8,46	82%
PARIS ESTATE PORTFOLIO (PEP)	66 921	7	157,34	12,26	96%





b. Détails méthodologiques associés : rôle et usage de l'évaluation dans la stratégie d'investissement, fréquence de l'évaluation et impact sur la stratégie d'investissement, etc.

Périmètre de réponse : BNP Paribas REIM France et les 5 fonds concernés

Composition du panel ESG

BNP Paribas REIM France s'appuie depuis 2016 sur un outil développé par Deepki pour la collecte et l'analyse des données énergétiques. Le périmètre de reporting ESG de BNP Paribas REIM France se nomme le panel ESG. Au 31 décembre 2025 il se compose de 487 actifs.

Le panel ESG est composé des actifs suivants :

- Les actifs appartenant aux fonds BNP Paribas REIM ayant une stratégie ESG définie (conformes à aux articles 8 et 9 de la SFDR) au 31/12/2025
- Les actifs qui feront prochainement l'objet d'engagements ESG
- Les actifs soumis au Décret Tertiaire
- Les actifs des fonds participants au GRESB

Indicateurs retenus pour le panel ESG de BNP Paribas REIM France

Les thématiques énergie et carbone sont cruciales dans notre secteur d'activité. Ainsi, pour tous les actifs du panel ESG, les indicateurs de performance énergétique (kWh_{ef}/m²) et l'indicateur d'émissions de gaz à effet de serre (kgCO₂eq/m) sont mesurés. Ces indicateurs permettent de mesurer et d'optimiser les consommations énergétiques et témoignent de l'amélioration des performances extra-financières des actifs immobiliers.

Indicateurs retenus pour les actifs de fonds labellisés ISR

Pour les fonds labellisés ISR, les indicateurs suivants sont suivis :

- Taux de couverture des consommations énergétiques de l'actif
- Analyse CRREM faite pour l'actif
- Consommations énergétiques en kWh_{EP}/m²/an
- Consommations énergétiques en kWh_{EF}/m²/an
- Intensité carbone
- Actif accessible via les transports en commun
- Actif équipé de bornes de recharge de véhicule électrique
- Actif ayant fait l'objet d'une « évaluation biodiversité » (avec diagnostic flash biodiversité)
- Actif ayant fait l'objet d'une évaluation des risques climatiques (via MSCI ClimateVar)
- La signature du bail ou de son renouvellement a donné lieu à une action ESG
- Le PM de l'actif dispose d'un engagement ESG contractuel

7. Alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

a. Objectif de réduction de l'impact sur la biodiversité à horizon 2030 et stratégie associée

Périmètre de réponse : BNP Paribas REIM France et les 5 fonds concernés



Définition et contexte

Selon la définition officielle du gouvernement français¹⁸, « la biodiversité, c'est le tissu vivant de notre planète. Cela recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie (plantes, animaux, champignons, bactéries...) ainsi que toutes les relations et interactions (coopération, prédation, symbiose...) qui existent entre les organismes vivants eux-mêmes et entre ces organismes et leurs milieux de vie. »

BNP Paribas et la préservation de la biodiversité

Le Groupe BNP Paribas est engagé dans la préservation du capital naturel et de la biodiversité depuis plusieurs années, à travers ses politiques de financement et d'investissement, un dialogue constructif avec ses clients, les coalitions auxquelles il participe, le mécénat et le soutien à la recherche. Il a publié en 2021 sa position dans le document « BNP Paribas et la préservation de la biodiversité »¹⁹ afin de préciser ses enjeux sur ce thème.

Le capital naturel et la biodiversité font d'ailleurs partie des domaines d'action prioritaires identifiés par le Groupe dans le cadre de sa stratégie de développement durable (pilier Sustainability du plan stratégique Growth, Technology, Sustainability pré-cité dans ce rapport).

BNP Paribas REIM France et la préservation de la biodiversité

Pour les actifs de fonds labélisés ISR, dont le deuxième cycle a commencé fin 2024, l'entité a retenu des deux critères d'évaluation liés au thème de la biodiversité :

- **Evaluation biodiversité effectué** – réalisation d'un diagnostic flash sur l'état de la biodiversité de l'actif. Le diagnostic flash s'effectue dans un fichier Excel avec 14 questions qui a été élaboré avec BNP Paribas Real Estate et des experts biodiversité. Cette dernière est remplie par le Property Manager. Les éléments couverts dans le questionnaire incluent les caractéristiques de l'immeuble, la gestion des espaces verts et des déchets verts, la pollution lumineuse, les dispositifs favorables à la biodiversité, le type de façade et la présence de services pour les occupants.
- **Note de l'évaluation biodiversité** – la note est calculée à base de l'évaluation biodiversité effectuée avec le questionnaire de diagnostic flash. Les notes données sont sur 100, 0 étant la note la plus basse et 100 étant la note la plus élevée. Une note de 100 indique une bonne prise en compte de la biodiversité locale. Pour arriver à une notation sur 100, les réponses aux questions sont pondérées en fonction des types d'immeubles et des espaces verts existants sur l'immeuble.

Une grande partie des actifs des fonds concernés par ce rapport se situe en zone urbaine. Les actions liées à la biodiversité sont donc limitées, cependant ces évaluations et notes permettent d'envisager les initiatives effectivement réalisables.

Au 31 décembre 2025, l'indicateur Biodiversité est le suivant pour les fonds concernés par le présent rapport :

Nom du fonds	Evaluation biodiversité effectuée	Note de l'évaluation biodiversité
ACCES VALEUR PIERRE	22%	31%
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE	78%	40%
FRANCE INVESTIPIERRE	Hors périmètre car fonds Article 6	Hors périmètre car fonds Article 6
SCPI ACCIMMO PIERRE	46%	40%
PARIS ESTATE PORTFOLIO (PEP)	Hors périmètre car fonds Article 6	Hors périmètre car fonds Article 6

b. Détails méthodologiques associés : recours à un indicateur d'empreinte biodiversité, respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité, etc.

Périmètre de réponse : BNP Paribas REIM France et les 5 fonds concernés

¹⁸ <https://biodiversite.gouv.fr/la-biodiversite-cest-quoi>

¹⁹ https://cdn-group.bnpparibas.com/uploads/file/position_biodiversite_2021.pdf





BNP Paribas REIM France s'est concentrée sur la mesure, le déploiement et l'amélioration de l'indicateur biodiversité présentée en section 7.a.

L'indicateur biodiversité repose sur le pourcentage des actifs ayant réalisé des évaluations biodiversité ainsi que la notation résultante de ces évaluations.

Afin d'établir l'indicateur sur la biodiversité, nous avons interrogé nos équipes Asset Management et Property Management pour savoir si une analyse biodiversité a été faite, et, si oui, quelle en avait été la notation résultante. Chaque Asset Manager et Property Manager remplit l'analyse pour son site, en fonction des actions effectuées. Les données sont revues par l'équipe ESG pour s'assurer de leur cohérence.

Dans certains cas, un audit complet biodiversité est réalisé par un prestataire externe. Il consiste à identifier les enjeux écologiques des sites, et proposer des actions visant à améliorer les intérêts du site pour la biodiversité locale, et favoriser les interactions entre les occupants et les éléments naturels. L'audit biodiversité se traduit par une exploration des espaces extérieurs des sites, une identification des habitats, la réalisation d'inventaires non-exhaustifs faune-flore et l'identification des potentiels d'amélioration des sites pour des espèces cibles.

8. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Périmètre de réponse : BNP Paribas REIM France et les 5 fonds concernés

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

L'intégration des risques ESG dans la gestion des risques du Groupe BNP Paribas

Le Groupe considère les risques de nature ESG comme des facteurs de risque susceptibles de favoriser, déclencher ou aggraver n'importe quel type de risque, et notamment les risques de crédit, de marché ou opérationnel. En conséquence, les facteurs de risque ESG sont progressivement incorporés dans le dispositif et les processus de gestion des risques existants du Groupe. Depuis 2021, le dispositif de gouvernance ESG du Groupe a été élargi pour couvrir l'ensemble des dimensions de l'entreprise et restructuré pour mieux incorporer les thématiques liées au climat et à l'environnement dans la définition de la stratégie, sa supervision et la gestion des risques associés. Ce dispositif est fondé sur une affectation précise des responsabilités entre le Groupe et les entités opérationnelles afin de faciliter l'intégration des politiques, cibles et cadres de gestion des risques ESG aux opérations courantes du Groupe. Des actions spécifiques visant à intégrer davantage l'ESG dans le dispositif de gestion des risques sont traitées dans le cadre du programme des méthodologies, de l'analyse et de la gestion des risques ESG dont le suivi est réalisé par le Comité d'infrastructure de la finance durable.

L'intégration des risques ESG dans la gestion des risques du BNP Paribas REIM France

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

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

Dans le cadre de l'identification de besoins de contrôle croissants dus notamment à la candidature de plusieurs 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 (y compris s'agissant des conséquences d'une cession d'un actif immobilier sur le FIA), 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'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 trois 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, le deuxième relatif au suivi et à l'évaluation indépendante de la trajectoire des FIA au regard de leur approche stratégique en termes de durabilité, et un troisième qui a été ajouté à partir de fin 2024 pour évaluer le risque climatique (le risque physique).

L'évaluation des critères ESG par les équipes opérationnelles s'appuie sur la checklist 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 checklist 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. La checklist des diligences ESG à l'acquisition inclut : la pollution, les PAIs, l'énergie, le carbone, le DPE, les certifications environnementales, le risque climatique, les réglementations ESG locale, ainsi que l'investissement durable et la taxonomie. Des diligences spécifiques par fonds peuvent être appliquées en fonction de la stratégie ESG d'un fonds. Les informations ESG basées sur la checklist ESG sont intégrées dans un format dédié pour les Comités d'Investissement.

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 participe 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.

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

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

Evaluation des risques ESG liés aux actifs en portefeuille

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

Les objectifs ESG du fonds doivent aussi être suivis lors de la réflexion de vendre un actif immobilier (en Comité d'Arbitrage), au vu des conséquences que cette cession peut avoir sur les engagements ESG du fonds.

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

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

BNP Paribas REIM France considère que la résilience et la valeur à long terme sont des éléments clés de la stratégie d'investissement. A ce titre, une première évaluation des risques est réalisée au cours du processus de due diligence. Si les études pré-acquisition démontrent que l'actif immobilier est fortement exposé aux risques induits par le changement climatique, un plan d'action spécifique est défini afin de permettre à l'actif d'atteindre un niveau de résilience suffisant. Des évaluations sont ensuite réalisées au moins une fois par an lors de la revue des Points de Surveillance Fondamentaux. Les autres typologies de risques (non liées au changement climatique) sont couvertes par l'ensemble des collaborateurs, soutenus par l'équipe de gestion des Risques qui définit pour chaque typologie de risques un plan de contrôle de 1er et 2ème niveau.





Evaluation de l'exposition aux risques physiques

Conformément à ses objectifs, BNP Paribas REIM France s'est engagée dans une démarche de prise en compte de l'exposition de ses actifs immobiliers aux risques physiques. Les données correspondantes ont déjà été intégrées pour plusieurs fonds identifiés et en fonction des engagements ESG de chaque fonds, au sein de l'outil qui a été sélectionné après analyse comparatives des principales solutions existantes sur le marché.

L'analyse des résultats qui en découleront couvre notamment les risques physiques liés au réchauffement climatique.

Ces risques sont traités dans le 3ème et nouveau point de contrôle sur le volet ESG (cf. précédemment). Et lors de chaque Comité d'Investissement donc.

81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques, contre 50 % en 2024. Toute nouvelle acquisition est également évaluée.

Evaluation des risques liés à la biodiversité

La protection de la biodiversité est intégrée aux critères d'évaluation immeubles détenus par les fonds labellisés ISR. A ce titre, la fonction Risque, qui émet un avis sur tout dossier d'investissement, et qui a intégré dans son plan de contrôles trimestriels le suivi de la trajectoire d'amélioration des grilles ESG utilisées pour (i) analyser les immeubles étudiés à l'acquisition, et (ii) suivre les plans d'actions sur les du score ISR des fonds labellisés, est amenée à tenir compte de ce critère d'analyse, parmi ceux qui ont été retenus dans la conception de ces grilles.

9. Démarche d'amélioration continue

a. Plan d'amélioration continue visant à identifier les opportunités d'amélioration de la stratégie d'investissement existante

Les ambitions de BNP Paribas REIM pour l'année 2026 s'inscrivent dans la continuité de notre stratégie actuelle.

En 2025, nous avons poursuivi nos efforts pour avancer sur ces nouveaux engagements. 81 % des actifs sous gestion ont été évalués pour les risques climatiques physiques, contre 50 % en 2024. Les actifs identifiés comme présentant un risque élevé ont été revus en termes d'exposition, de couverture assurantielle et de mesures d'adaptation mises en place. Davantage de progrès ont été réalisés dans la modélisation de nos actifs avec l'outil CRREM, ainsi que dans l'ajustement des plans d'action en matière d'énergie et de carbone. À la fin de l'année 2025, 100 % des fonds ouverts aux nouveaux investisseurs sont des fonds d'investissement responsable.

En 2026, pour plus d'adaptation et d'atténuation des changements climatiques, nous nous appuyons de plus en plus sur l'outil CRREM. Il nous permet de visualiser les actifs qui seront, sans plan d'actions ESG (rénovations, sensibilisation des locataires, baux verts...) alignés ou non à une trajectoire d'émissions carbone de référence pour maintenir le réchauffement climatique à 1.5°C au-dessus de la température de l'ère pré industrielle. En identifiant les actifs non alignés, il est possible d'anticiper et prioriser les travaux nécessaires.

L'analyse et la mise en place des plans d'action seront continuées en 2026 et à l'avenir.

L'exposition aux risques physiques d'un panel d'actifs progressivement plus large sera analysée, et des actions de remédiation seront planifiées si nécessaire.

Afin de proposer plus d'investissements responsables aux investisseurs, BNP Paribas REIM continuera de développer de nouveaux produits classés Article 8 et d'améliorer la stratégie des fonds Article 6 existants.

Conclusion

Ce quatrième rapport « Article 29 » s'attache à présenter l'engagement de BNP Paribas REIM France ainsi que ses 5 fonds gérés soumis, dans la lutte contre le changement climatique et l'inclusion des risques et opportunités ESG.

Notre approche reflète notre conviction : le secteur de l'immobilier demande un engagement continu, nos actifs sont des objets vivants, dont les caractéristiques et la gestion doivent évoluer au cours du temps.





Disclaimer

Le présent document est communiqué par le BNP Paribas REIM France de BNP Paribas, Société Anonyme française au capital de 2.261.621.342 Euros, Siège Social 16 bd des Italiens 75009 Paris – France, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 662 042 449, agréée en France en tant que banque auprès de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) et réglementée par l'Autorité des Marchés des Financiers (AMF).

Il vise à satisfaire aux exigences de publication en vertu de l'article 29 de la loi énergie-climat (via l'article L. 533-22-1 du Code monétaire et financier) qui impose aux acteurs des marchés financiers de mettre à la disposition du public un document retraçant leur politique de prise en compte, dans leur stratégie d'investissement de leur activités de gestion sous mandat, des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique ainsi que la stratégie de mise en œuvre de cette politique.

Les données incluses dans ce document ne sont pas auditées. Elles reposent soit sur des informations collectés par BNP Paribas REIM France, soit des informations provenant de sources tierces, soit de méthodologies élaborées de bonne foi sur la base de définitions, d'hypothèses et d'estimations raisonnables internes. Lorsque les données contenues dans ce document proviennent de sources tierces, BNP Paribas REIM France décline toute responsabilité quant à ces informations et ne fait aucune déclaration ni garantie quant à leur exactitude, leur précision ou leur exhaustivité.

BNP Paribas n'est pas tenue de mettre à jour ou de modifier les informations ou opinions contenues dans ce document, à moins que des modifications réglementaires obligatoires spécifiques ne soient publiées par la suite affectant la présente publication.

© BNP Paribas (2026). Tous droits réservés.

