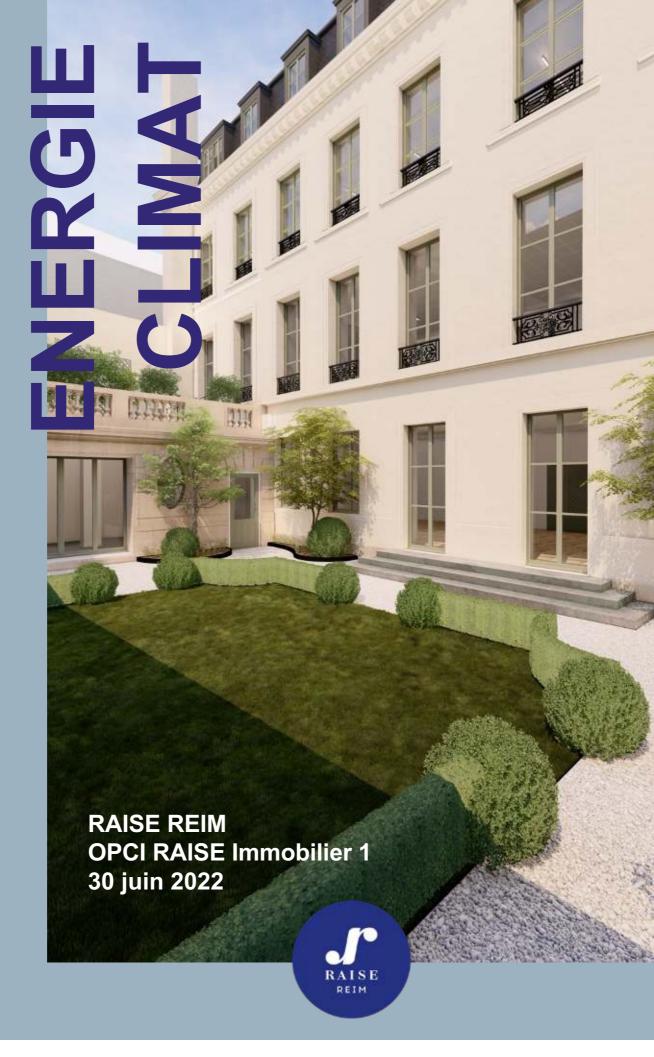
RAPPORT LO



« Nous avons conforté et consolidé notre stratégie à travers la formalisation de notre raison d'être : Développer un écosystème innovant et généreux pour soutenir des entrepreneurs visionnaires et construire avec eux une économie responsable et durable. Nous avons décidé de la rendre tangible dans nos métiers en développant quatre engagements structurants que sont le partage de la réussite, la promotion de la parité et de la diversité, l'accompagnement des entreprises dans la mesure de leur valeur économique, environnementale et sociétale, ainsi que l'innovation, au cœur de notre modèle. »

Clara Gaymard et Gonzague de Blignières Co-fondateurs de RAISE RAISE REIM, société de gestion agréée par l'AMF gère au 30 juin 2022 un unique véhicule l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1 rattaché à SFDR article 8 dont l'encours est de 463 M€.

Le présent rapport présente la démarche générale de l'entité en matière extra-financière au sens de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 (Loi Energie-Climat – dite LEC), en particulier dans son article 29.

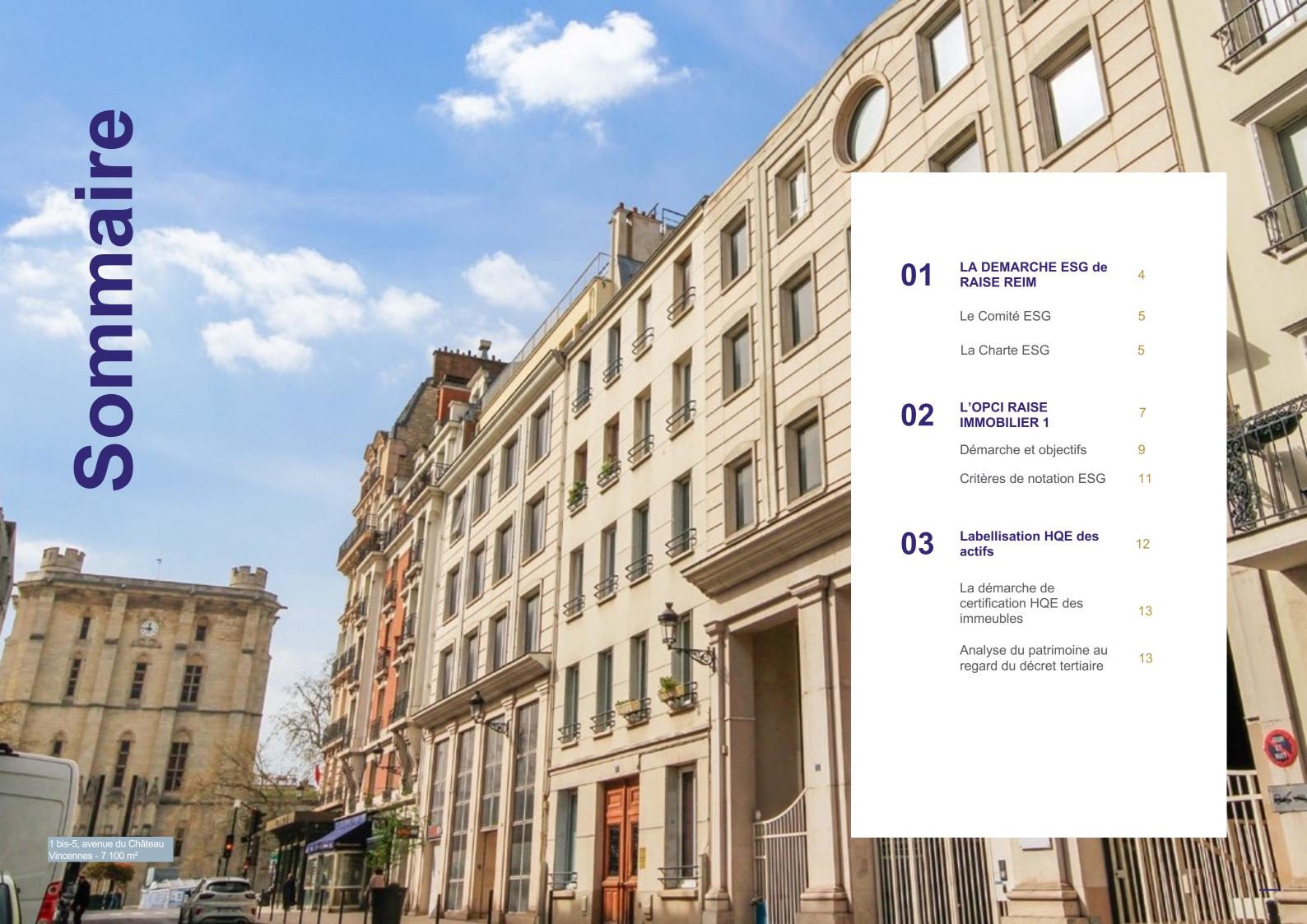
Début 2021, la création d'un comité ESG a constitué la première étape de la formalisation de la démarche d'investissement socialement responsable. Composé de trois membres choisis parmi l'équipe de RAISE REIM, il a pour mission principale l'examen des engagements et les orientations de la politique de la société de gestion en matière d'ESG. Un chapitre dédié dans le rapport apportera des détails quant à son fonctionnement.

En complément, une charte ESG a été rédigée et signée par chaque membre de l'équipe de RAISE REIM. Disponible en accès libre sur le site internet de RAISE REIM, cette charte est le socle de la démarche ESG. Elle est depuis mi-2021, envoyée à chaque partie prenante.

Enfin en juillet 2021, l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1 a obtenu le label ISR. Cette labellisation, pierre angulaire de la mesure de la démarche extrafinancière, est l'aboutissement d'un travail préparatoire initié début 2021.



Séverine Farjon François Garrigues



La démarche ESG DE RAISE REIM

Le comité ESG

Création du Comité ESG: rôle et fonctionnement

Début 2021, la création d'un comité ESG a constitué la première étape de la formalisation de la démarche d'investissement socialement responsable.

Formellement, le Comité ESG est composé de trois membres choisis parmi l'équipe de gestion, désignés sur proposition des mandataires sociaux, pour une durée de trois ans. La première Présidente du Comité RSE est Séverine Farjon.

Pour le premier mandat (1^{er} mars 2021 - 1^{er} mars 2023), la composition du Comité est la suivante : Séverine Farjon, Stéphane Gardy, Cristina Teixeira.

Le Comité se réserve la possibilité de recourir à des intervenants extérieurs qualifiés, notamment au sein de l'équipe de RAISE IMPACT.

Le Comité, qui se réunit dès que l'intérêt de la Société l'exige, a les missions suivantes :

- l'examen des engagements et les orientations de la politique de RAISE REIM et des véhicules qu'elle gère en matière de RSE/ESG, leur cohérence avec la Charte ESG ainsi que les attentes des parties prenantes, le suivi du déploiement et plus généralement la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie de la Société et dans sa mise en œuvre ; en particulier le respect des engagements ISR pris dans les véhicules qui bénéficieront d'un label ISR ;
- l'examen des dossiers d'investissement validés en pré-comité d'investissement au travers de l'analyse de la performance RSE/ESG; l'avis du comité RSE étant ensuite transmis au comité d'investissement:
- la définition d'un plan d'action RSE/ESG pour chaque actif qui intègre un des portefeuilles en gestion ou d'une trajectoire d'amélioration pour ceux qui le sont déjà ;
- l'appréciation des risques, l'identification de nouvelles opportunités, la prise en compte de l'impact de la politique RSE/ESG en termes de performance économique;
- l'examen du bilan annuel de la performance extra-financière dans le rapport RSE/ESG;
- l'identification et la discussion des tendances émergentes en matière de RSE/ESG, afin de s'assurer que la Société s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs.

Adoption d'une charte ESG

En mars 2021, RAISE REIM a rédigé et adopté une charte ESG qui constitue le pivot de la démarche d'investissement responsable.

Cette charte au cours des mois qui ont suivi a été communiquée à un large éventail des parties prenantes : locataires, prestataires, banquiers.

La Charte ESG RAISE REIM

L'intégration ESG dans notre processus de gestion des investissements

Historique et démarche : l'approche ESG de RAISE REIM

RAISE REIM, créée en mai 2017, est une société de gestion de portefeuilles, spécialisée dans l'immobilier. Elle constitue la branche immobilière de la société RAISE, un écosystème pionnier, innovant et généreux qui soutient des entrepreneurs visionnaires pour construire avec eux une économie plus responsable et plus durable.

Ainsi, l'investissement responsable est inscrit au cœur des valeurs de la Maison RAISE : c'est au travers de sa politique d'investissement responsable que RAISE REIM souhaite contribuer au développement des villes de demain tout en garantissant la rentabilité financière de ses actifs. En effet, la société de gestion RAISE REIM s'attache à ce que le travail de création de valeur sur les actifs immobiliers qu'elle gère pour le compte de tiers soit engagé de manière durable et responsable. Les deux aspects sont cohérents et synergiques : pour RAISE REIM, l'investissement responsable est un facteur indispensable à la pérennité des performances financières.

Les enjeux ESG du secteur d'activité dans lequel opère RAISE REIM sont multiples. L'achat, la rénovation et la mise en location d'actifs immobiliers impliquent de nombreux acteurs et soulèvent des problématiques transversales, qui touchent tant l'environnement que la société et l'éthique des affaires. Les engagements de RAISE REIM auront pour objectif de répondre à ces enjeux :

- Mesurer et améliorer la performance énergétique,
- · Réduire les impacts environnementaux,
- · Participer à l'impact social positif des actifs,
- · Contribuer à l'innovation et au développement économique,
- Assurer la transparence et l'exhaustivité de l'information à l'égard des investisseurs, souscripteurs des différents véhicules.

L'ESG dans le processus d'investissement de RAISE REIM

Aux côtés de la discipline financière et opérationnelle inhérente à la bonne exécution de la mission de gestion d'actifs qui lui est confiée, la société de gestion a placé les enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance au cœur de son action. Pour garantir la prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'acquisition des actifs, un comité créé début 2021 se réunira aussi fréquemment que nécessaire. Ce Comité est composé de 3 membres : Séverine Farjon, directrice générale et présidente de ce Comité, Stéphane Gardy directeur général délégué en charge du pôle Patrimoine et Cristina Teixeira attachée de direction.

L'analyse des enjeux extra-financiers, si elle n'a été concrétisée au sein d'un comité dédié que début 2021, a toujours fait partie intégrante du processus d'investissement de RAISE REIM. Le premier rapport ESG a ainsi été publié en juillet 2019 et son actualisation un an plus tard.

A ce titre, la Société a souhaité, à partir de 2021, formaliser l'approche ESG des investissements :

Au niveau de la stratégie ESG globale des fonds gérés par RAISE REIM

- Définition d'objectifs en cohérence avec la stratégie d'investissement de la société de gestion RAISE REIM :
- Gestion consolidée de l'impact ESG du portefeuille et contrôle de la performance ESG individuelle de chaque actif : formalisation de méthodologies d'évaluation et de gestion des performances ESG des actifs, déclinées selon les différentes caractéristiques des fonds.

En phase d'acquisition

- Prise en compte dans le processus d'investissement de critères ESG qui viennent compléter l'analyse financière réalisée : pour analyser au mieux les performances ESG de ses actifs RAISE REIM a développé une grille d'analyse propriétaire en collaboration avec SIRSA, cabinet de conseil expert en ESG:
- A partir de 2021, réalisation, au plus tard au cours de l'année qui suit l'acquisition d'un immeuble, d'un audit ESG afin d'identifier les principaux enjeux ESG auxquels est exposé l'actif, évaluer les éventuelles zones de risque.

En phase de rénovation et de détention

- Collecte des données et suivi annuel des performances et des risques ESG de chaque actif via l'utilisation d'une grille d'analyse ESG interne ;
- Implication et contribution de la société de gestion RAISE REIM à l'amélioration des performances ESG de ses actifs : engagement auprès des principales parties prenantes des fonds et mobilisation des ressources de la société de gestion afin de permettre aux actifs de répondre à des normes opérationnelles plus élevées et d'améliorer leurs performances ESG. Par exemple, la société de gestion lance systématiquement des démarches de certifications sur les actifs en rénovation, en visant les meilleurs niveaux de certifications atteignables;
- Définition d'un plan d'action en fonction des axes de progrès identifiés ;
- Communication annuelle d'un reporting extra-financier exposant les performances ESG des actifs auprès des investisseurs des différents véhicules gérés par RAISE REIM.

Lors de la cession

- Prise en considération de l'ESG dans le process d'investissement de l'acquéreur potentiel (objectifs ESG et moyens disponibles) afin d'évaluer les éventuels effets de la cession sur la durabilité de l'actif;
- Inclusion d'une section dédiée à l'ESG dans les documents de cession des actifs ;
- Lors de la cession de l'actif, réalisation d'un bilan sur l'évolution des performances ESG au cours de la période de détention afin de permettre à RAISE REIM d'améliorer les process d'investissement et de gestion responsables et durables.

L'ESG dans nos relations avec les parties prenantes

La prise en compte des enjeux ESG au sein de la société de gestion vis-à-vis des salariés

La Maison RAISE dès sa création a eu pour but de créer un écosystème vertueux. Ainsi, RAISE REIM s'engage à intégrer en son sein les enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et de gouvernance afin de favoriser le bienêtre et l'épanouissement de ses salariés, de contribuer au progrès économique et social et de diminuer son impact environnemental. Pour cela, la société de gestion a mis en place plusieurs initiatives :

Gouvernance

- Collaboration étroite avec le fonds de dotation RAISESHERPAS : abandon par les équipes de RAISE REIM et ses dirigeants de la moitié de leurs droits à souscrire à des parts donnant accès à la surperformance au profit du fonds de dotation. Mise à disposition des compétences immobilières de la société de gestion afin d'accompagner de jeunes start-ups dans leur développement ;
- Actions de mécénat annuelles à destination de la Fondation du Patrimoine Région Ile-de-France dont RAISE REIM est l'un des membres fondateurs ;
- Soutien annuel à des associations caritatives choisies par les membres de l'équipe en fonction de leur sensibilité.

Social

- Organisation de journées solidaires,
- · Formation continue des salariés,
- Aménagement des horaires de travail des salariés facilité et recours au télétravail encouragé,
- Mise à disposition d'un environnement de travail adapté et accueillant,
- Renforcement de la cohésion d'équipe par la tenue de réunions hebdomadaires et par l'organisation de différents évènements ponctuant l'année : séminaire dédié à la stratégie de la société, repas de Noël des salariés
- · Accès à des infrastructures sportives et de loisirs au sein des locaux,
- Mise en place d'une prévoyance et d'une mutuelle couvrant l'intégralité des salariés,
- Instauration d'une politique d'intéressement favorable,
- Engagement fort en faveur de la parité (binôme de direction paritaire),
- Développement des réseaux professionnels des membres de l'équipe.

Environnement

- · Accès à un local à vélos pour les salariés,
- Gestion durable des locaux : mise à disposition de gourdes, fontaine à eau, végétalisation des espaces, tri sélectif des déchets.

Autres parties prenantes (investisseurs, clients et fournisseurs)

RAISE REIM s'engage à communiquer sa Charte ESG aux principales parties prenantes des fonds sous gestion.

Contrôles

Arnaud Pomel est le RCCI de la société RAISE REIM, l'ESG est intégré dans son périmètre de responsabilité. Le Comité ESG présente une fois par an au RCCI un compte-rendu de ses travaux afin qu'il s'assure de la bonne mise en place de la stratégie ESG au niveau des différents véhicules gérés. De plus, des contrôles complémentaires seront réalisés dépendant des conclusions des audits liés au label ISR.

Le contrôle des risques chez RAISE REIM est organisé selon deux niveaux :

- Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par l'équipe en charge de l'analyse ESG (comité ESG) ;
- Les contrôles périodiques de second niveau sont réalisés par le RCCI délégataire à travers la revue du compterendu des travaux du comité ESG.

Rapport LEC OPCI RAISE Immobilier 1 SPPPICAV 2021 La démarche ESG



L'OPPCI MONTESE MONTES MONTES

Patrimoine de l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1

Adresse / Noms	Surface	Destination
9-11, rue Robert de Flers (XV) Mercure 3	6 200 m²	Bureaux : 84 % Activités : 8 % Commerces : 8 % 78 Parkings en LLD
16-22, rue de Martignac (VII) Martignac	2 625 m²	Bureaux
68, quai de Seine (XIX) La Villette	9 900 m²	Hôtel : 60 % Auberge de Jeunesse : 35 % Restaurant : 5 % 36 Parkings
137-141, rue de Saussure (XVII) Saussure (surface projetée)	8 600 m²	Bureaux 34 Parkings
83, boulevard du Montparnasse (VI)	2 000 m²	Bureaux 85 Parkings
113, rue de Grenelle (VII) (surface projetée)	2 610 m ²	Bureaux
1 bis-5, avenue du Château Vincennes	7 100 m²	Bureaux : 73 % Commerces : 27 % 58 Parkings
9-11, rue Robert de Flers (XV) Mercure 3	6 200 m²	Bureaux : 84 % Activités : 8 % Commerces : 8 % 78 Parkings en LLD
TOTAL	39 035 m²	



L'investissement rentable durable et responsable est inscrit au cœur des valeurs de la Maison RAISE et de l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1. Les trois aspects de cette mission, loin d'être contradictoires, sont cohérents et synergiques : pour RAISE REIM, l'investissement s'il se doit d'offrir la rentabilité promise à ses investisseurs ne peut s'affranchir de prendre en compte une dimension responsable et éthique. Ces trois facteurs sont indissociables et indispensables pour asseoir les performances financières.

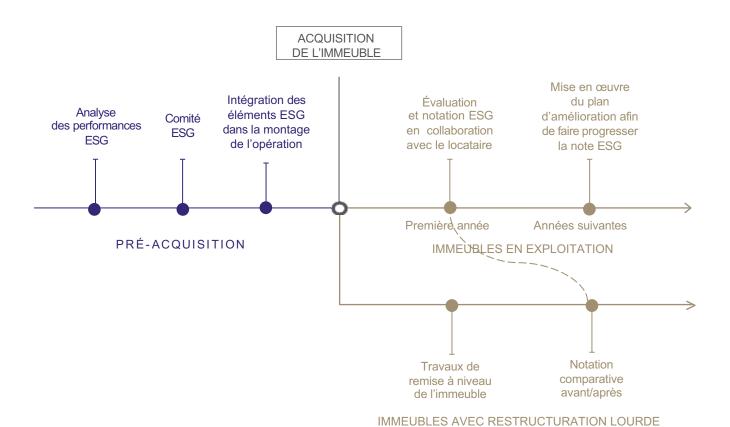
Le fonds a pour principal objectif d'augmenter le rendement financier du fonds par l'intégration d'informations extra financières dans l'analyse des actifs.

En effet pour RAISE REIM, la prise en considération des performances ESG des actifs gérés permet d'anticiper et mieux appréhender les risques environnementaux, sociaux ou de gouvernance et ainsi de pérenniser la valeur des actifs.

Les objectifs du fonds OPCI RAISE IMMOBILIER 1 ont été déterminés en concertation avec le comité ESG du fonds.

L'organisation du process d'investissement.

Conformément aux engagements pris dans début 2021, un comité ESG se tient en amont de chaque étude d'investissement avec pour charge de réaliser, sur la base des informations disponibles, une première évaluation ESG de l'actif visé. Le comité d'investissement se réunit postérieurement et peut, sur la base des travaux du comité ESG, intégrer le montant de capex à prévoir pour la remise à niveau de l'actif et c'est ainsi qu'un plan d'action est formulé.





Les objectifs

Selon les directives du Label ISR, l'intégration des critères ESG dans la stratégie de sélection et de gestion des immeubles s'articule en fonction des pondérations suivantes :

ENVIRONNEMENT 35%*

- Obtention des certifications HQE
- Suivi de la consommation énergétique précis grâce à un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB)
- Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050
- Audit préliminaire de réemploi des matériaux et recyclage imposé lors des chantiers
- Audit de biodiversité et initiatives de végétalisation et d'agriculture urbaine

35%*

- Privilégier les locataires à impact social positif contribuant à l'innovation et au développement local
- Financement de la fondation RAISESHERPAS en soutien aux entrepreneurs français
- Abandon de la moitié des droits à souscrire des parts donnant accès à la surperformances des dirigeants au profit de la fondation RAISESHERPAS

GOUVERNANCE 30%*

- Intégration d'une charte ESG avec l'ensemble des prestataires
- Intégration d'une charte ESG avec les locataires

Rappdrt LEC OPCI RAISE Immobilier 1 SPPPICAV 2021 L'OPPCI RAISE Immobilier 1

^{*} Pondérations choisies par RAISE REIM dans la notation finale

Les moyens humains

Quatre personnes sur les six membres que comptait l'équipe de RAISE REIM au début de la démarche ont dédié une partie de leur temps à la mise en place de la stratégie ISR. En juin 2022, une personne supplémentaire est venue compléter l'équipe de RAISE REIM et contribue elle aussi au déploiement de la démarche ISR au sein de la société de gestion.

À compter de septembre 2022, l'équipe comprendra un effectif de huit personnes, composée de quatre hommes et quatre femmes et sera par conséquent paritaire. Enfin, au cours de l'exercice 2022, l'équipe a participé à un exercice de la fresque du climat. Stéphane Gardy, très engagé sur les thématiques environnementales, est devenu « fresqueur », il a suivi une formation lui permettant à son tour d'encadrer des exercices relatifs à la fresque du climat. Démontrant ainsi l'engagement de chacun au sein de l'équipe RAISE REIM pour la thématique de la croissance durable.

L'implémentation quotidienne de l'ISR est l'affaire de tous et dépasse les seuls initiateurs de la démarche. Par conséquent, chacun, dans l'exercice de son métier a intégré la démarche ISR dans son action.

Une formation initiale avait été dispensée par KPMG fin 2020. En juin 2022, une première présentation proposée par E-Nergy a permis de mesurer les enjeux en matière de taxonomie et devrait déboucher sur une première mesure de l'impact carbone fin 2022.

Une formation complémentaire sera dispensée par les équipes de PWC en septembre 2022. L'objectif poursuivi est de permettre à chaque salarié de suivre l'évolution réglementaire en matière ESG au sens large, le label ISR ne constituant qu'une pierre de l'édifice. Le décret tertiaire, le règlement SFDR, la taxonomie méritent également d'être exposés dans le détail aux équipes.

L'intégration des risques de durabilité dans la politique de rémunération de RAISE REIM

La politique de rémunération de RAISE REIM Capital s'articule autour de deux axes : une rémunération fixe et une rémunération variable. La prime variable est appréciée tous les ans en fonction de l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs généraux et individuels. Les critères retenus couvrent ainsi un spectre large appréhendant i) l'ensemble du processus d'investissement, ii) les relations avec les parties prenantes, iii) les résultats de la Société de Gestion, iv) les engagements pris par la Société de Gestion en matière de responsabilité sociétale et environnementale v) les obligations déontologiques. Les objectifs financiers sont fixés sur la base du budget prévisionnel. Depuis janvier 2021, une quote-part de la prime variable repose sur le respect du processus d'analyse des critères ESG.



La méthode d'évaluation de la performance extra-financière des actifs immobiliers

La plateforme digitale de suivi des performances extra-financières

La plateforme digitale de suivi des données extra-financières des actifs constitue le socle de la démarche ISR. Mise en place en septembre 2021, elle sert de base au reporting ISR.

Ainsi, l'ensemble des indicateurs (voir page suivante) par actif y est porté. Le benchmark qui a servi de support à la définition de l'indicateur de référence y figure également et permet de s'assurer que la démarche est documentée. En 2022, un module de plan d'action va être ajouté. Il est la suite logique du diagnostic posé par la grille de pré-investissement et permet d'obtenir en lecture direct le chiffrage des capex nécessaires pour satisfaire les engagements ISR. Le montant total est ainsi porté directement dans le plan d'affaires de rénovation de l'actif.

Le remplissage de la grille

La collecte des informations est un travail long, consommateur de temps pour les équipes. Il existe clairement un levier d'amélioration sur ce point. Certes, cette collecte a été nécessaire afin de déterminer les interlocuteurs adéquats et mettre en place les process pour tenter de systématiser la remontée des consommations d'eau, d'électricité. Ce travail, également nécessaire pour le décret tertiaire, se heurte à des difficultés de degrés divers de la part des interlocuteurs. Pour les prochains exercices, le recours à un prestataire extérieur ou la mise en place de boitiers en particulier pour les immeubles multi-locataires sont des pistes à explorer.

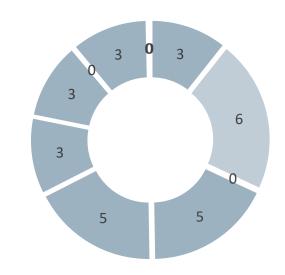
Les Critères de notation ESG

Afin d'évaluer la performance ESG des immeubles, RAISE REIM a retenu vingt-deux critères couvrant les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance. Fidèles aux valeurs de transparence, l'ensemble de ces critères ainsi que leur part dans la notation globale des immeubles sont exposés ci-après.

CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX eur importance dans ce domaine

et leur importance dans ce domaine (le domaine environnement compte pour 35 % de la note ESG totale)

> Les critères environnementaux mesurent les effets directs ou indirects de l'immeuble et de son locataire sur l'environnement.

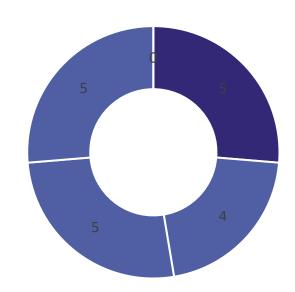


- Labels et certifications environementaux
- Consommation d'énergie
- Utilisation d'outils de mesure de la performance énergétique
- Én ergies renouvelables
- Emission de GES (Gaz à Effet de Serre)
- Consommation en eau
- Équipe ments hydro-économes
- Récupération des eaux de pluie
- Bio div ersité
- Gestion des déchets
- Analyse des risques climatiques

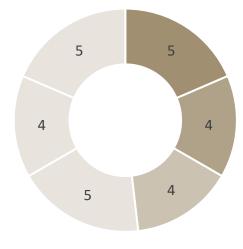
CRITÈRES DE GOUVERNANCE

et leur importance dans ce domaine (le domaine gouvernance compte pour 30 % de la note ESG totale)

Les critères de gouvernance ont trait à l'ensemble des mesures qui permettent d'assurer une bonne collaboration avec l'ensemble avec les locataires et les prestataires.



- Clauses ESG dans les contrats avec les prestataires
- Clause ESG dans les baux
- Sensibilisation locataires et usagers
- Charte ESG



- Proximité aux transports en commun
- Proximité aux bornes vélos
- Acces sibilité aux personnes en situation de handicap
- Confort Hygrothermique
- Services rendus aux occupants
- Imp act so cial p ositif des locataires

6

CRITÈRES SOCIAUX

et leur importance dans ce domaine (le domaine social compte pour 35 % de la note ESG totale) Les critères sociaux portent sur l'action menée par tous en matière de confort, sécurité, conditions de travail. etc. Ces vingt-deux critères et la part qu'ils représentent dans le score de chacun des trois domaines ESG constituent la grille de notation ESG de RAISE REIM pour l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1.

Dans le cadre du label ISR immobilier, la notation des immeubles est différenciée en fonction de leur état : « en cours de rénovation » (pour les immeubles sujets à des travaux lourds sur plusieurs mois) et « en exploitation » (pour les immeubles déjà gérés et occupés).

Les critères déterminés permettent de donner une note ESG à chacun des immeubles en fonction de sa typologie, puis de mesurer l'amélioration de la note dans le temps à mesure que les programmes de réhabilitation sont menés à leur terme.

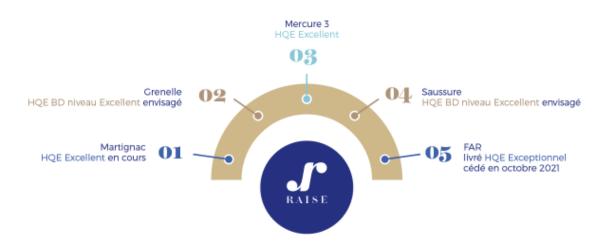


Labellisation HQE des actifs

La démarche de certification HQE des immeubles

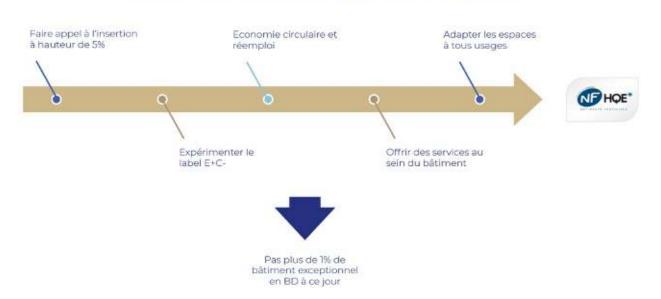
Une démarche de certification HQE a été engagée pour chacun des immeubles objet d'une rénovation lourde. A date, trois immeubles ont obtenu une certification définitive. Il s'agit de l'immeuble de la rue de la Fontaine au Roi (HQE Exceptionnel) et cédé en octobre 2021, de l'immeuble Mercure 3 (HQE Excellent) et enfin de l'immeuble Martignac (HQE Excellent).

L'OPCI va lancer courant 2022 les chantiers de réhabilitation des immeubles situés rue de Saussure et rue de Grenelle et viser également des certifications HQE.



Les exigences en matière énergétique constituent le socle indispensable à l'obtention du label.

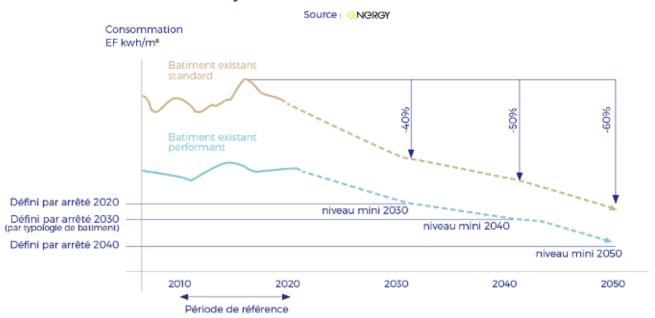
Exigences du nouveau référentiel HQE BD niveau exceptionnel



Analyse du patrimoine au regard du décret tertiaire

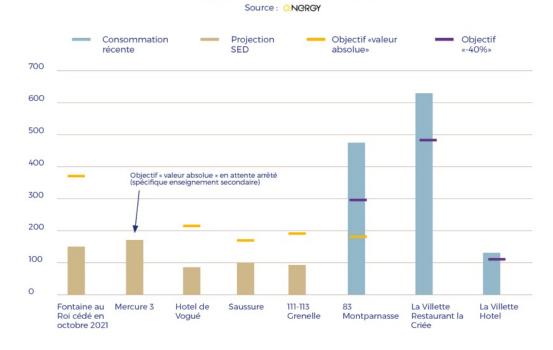
Le décret tertiaire pose des objectifs de réduction de consommations énergétiques résumées ci-après.

Objectif de réduction de consommation



Une analyse du patrimoine de l'OPCI RAISE IMMOBILIER 1 suivant les objectifs posés par le décret tertiaire en matière de consommation en énergie finale tous usages confondus a été réalisée. Le tableau ci-dessous en propose une synthèse. Le patrimoine de l'OPCI est composé d'immeubles neufs livrés en 2021 et pour lesquels une projection SED a été calculée en pointillés, ainsi que d'immeubles en exploitation pour lesquels des consommations effectives sont disponibles.

Consommation en énergie finale tous usages : kWh/m²/an et objectif fixé par le décret tertiaire





39 boulevard de La Tour-Maubourg • 75007 Paris

T +33 (0)1 84 17 09 09 contact@raise.co

www.raise.co