



REIM

39 boulevard de La Tour-Maubourg • 75007 Paris  
T +33 (0)1 84 17 09 09 contact@raise.co

[www.raise.co](http://www.raise.co)



REIM

RAISE REIM  
OPCI RAISE Immobilier  
OPCI RAISE Immo Impact

Publication au 30 juin 2024

Rapport

LOI ÉNERGIE

CLIMAT

2023



**Arnaud Pomel**  
**Stéphane Gardy**  
**Séverine Farjon**  
**Elise Massin**  
**Aymeric Gagnault**  
**Albane Dary**  
**François Garrigues**  
**Cristina Teixeira**

Conformément à l'article L 533-22-21 du Code Monétaire et Financier (issu de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat), RAISE REIM expose dans cette troisième édition du présent rapport la démarche générale de l'entité en matière extra-financière au sens de la Loi Energie et Climat, en particulier dans son article 29.

RAISE REIM, société de gestion agréée par l'AMF gère au 31 décembre 2023 deux véhicules d'investissement l'OPPCI RAISE IMMOBILIER rattaché à SFDR article 8 dont l'encours est de 504 M€ et l'OPPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT rattaché à SFDR 9 dont l'encours est de 3 M€.

Les premières parties du rapport suivent le même déroulement que les deux précédents, à savoir la présentation du fonctionnement du comité ESG, la charte ESG, et la méthodologie déployée pour le Label ISR, pierre angulaire de la mesure de la démarche extra-financière.

La suite du rapport détaille les extraits des reportings SFDR des véhicules publiés dans les rapports annuels au 31 décembre 2023. Sont ainsi présentées l'approche de la Société de Gestion eu égard à la taxonomie, ainsi qu'une première déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement.

Enfin, les actifs sous gestion de l'ensemble des véhicules d'investissement ayant dépassé les 500 M€ au 31 décembre 2023, ce rapport est complété d'éléments relatifs au climat et à la biodiversité.

# Sommaire

43 avenue Marceau  
Paris XVI (Projections)

## 01 LA DEMARCHE ESG DE RAISE REIM

Comité ESG	5
Charte ESG	5
Gouvernance	6

## 02 L'OPPCI RAISE IMMOBILIER

Patrimoine au 31/12/2023	8
Démarche et objectifs	9
Moyens humains	10
Critères de notation ESG	11

## 03 L'OPPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT

Stratégie, patrimoine et objectifs ESG	13
--	----

## 04 Règlementation ISR/ESG

Taxonomie et SFDR	15
Principales incidences négatives	15

## 05 Biodiversité et Climat

Alignements	18
Axes d'amélioration	18



137 - 141 rue de Saussure  
Paris XVII

# Démarche ESG 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 quatre membres choisis parmi l'équipe de gestion, désignés sur proposition des mandataires sociaux, pour une durée de deux ans. La première Présidente du Comité RSE est Séverine Farjon.

Pour le mandat en cours, la composition du Comité est la suivante : Séverine Farjon, Stéphane Gardy, Cristina Teixeira et Albane Dary.

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 ESG 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 est signée par toute nouvelle personne intégrant l'équipe.

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

### L'intégration ESG dans le 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 se réunit aussi fréquemment que nécessaire.

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 via la labélisation ISR du fonds sous gestion. Ce Label a permis de clarifier l'approche ESG au niveau de la Société de gestion et en fonction des différentes étapes de la vie du fonds :

#### → 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 CORITY-Reporting 21, cabinet de conseil expert en ESG ;

Depuis 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 processus 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 processus d'investissement et de gestion responsables et durables.

## La relation 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 bien-être 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 événements 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 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 délégué à travers la revue du compte-rendu des travaux du comité ESG.



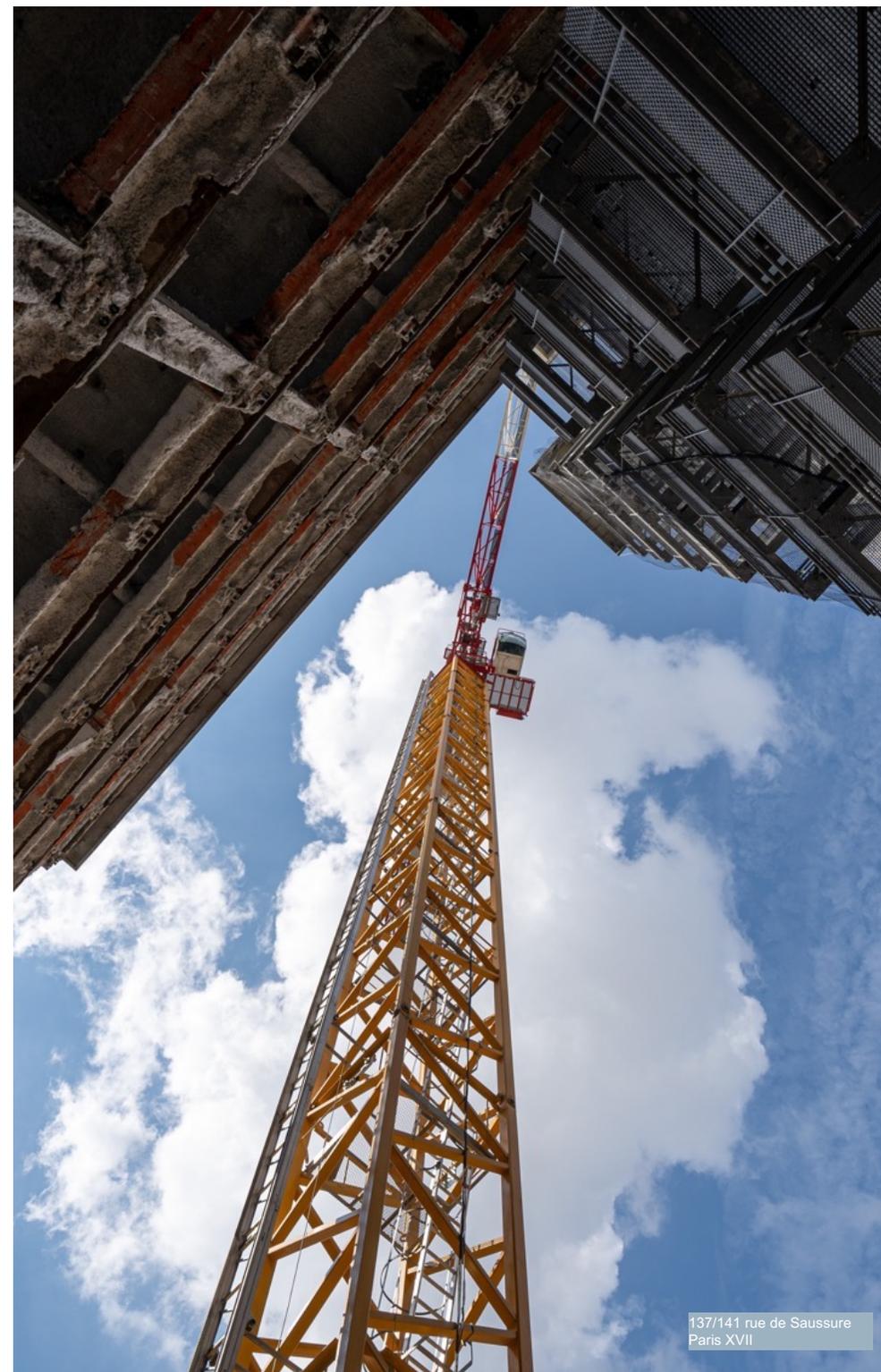
9-11, rue Robert de Flers  
Paris XV

# OPPCI RAISE Immobilier

## Patrimoine immobilier C1 et C2

OPCI RAISE IMMOBILIER C1		
Adresse / Noms	Surface	Destination
9-11, rue Robert de Flers (XV) Mercure 3	6 200 m <sup>2</sup>	Bureaux : 84 % Activités : 8 % Commerces : 8 % 78 Parkings en LLD
16-22, rue de Martignac (VII) Martignac	2 625 m <sup>2</sup>	Bureaux
68, quai de Seine (XIX) La Villette	9 900 m <sup>2</sup>	Hôtel : 60 % Auberge de Jeunesse : 35 % Restaurant : 5 % 36 Parkings
137-141, rue de Saussure (XVII) Saussure (surface projetée)	8 600 m <sup>2</sup>	Bureaux 34 Parkings
83, boulevard du Montparnasse (VI)	2 000 m <sup>2</sup>	Bureaux 85 Parkings
113, rue de Grenelle (VII) (surface projetée)	2 610 m <sup>2</sup>	Bureaux
1 bis-5, avenue du Château Vincennes	7 100 m <sup>2</sup>	Bureaux : 73 % Commerces : 27 % 58 Parkings
9-11, rue Robert de Flers (XV) Mercure 3	6 200 m <sup>2</sup>	Bureaux : 84 % Activités : 8 % Commerces : 8 % 78 Parkings en LLD
<b>TOTAL</b>	<b>39 035 m<sup>2</sup></b>	

OPCI RAISE IMMOBILIER C2		
Adresse / Noms	Surface	Destination
43 avenue Marceau (XVI)	1 350 m <sup>2</sup>	Bureaux



# Démarche et objectifs

L'investissement rentable durable et responsable est inscrit au cœur des valeurs de la Maison RAISE et de l'OPCI RAISE IMMOBILIER. 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**.

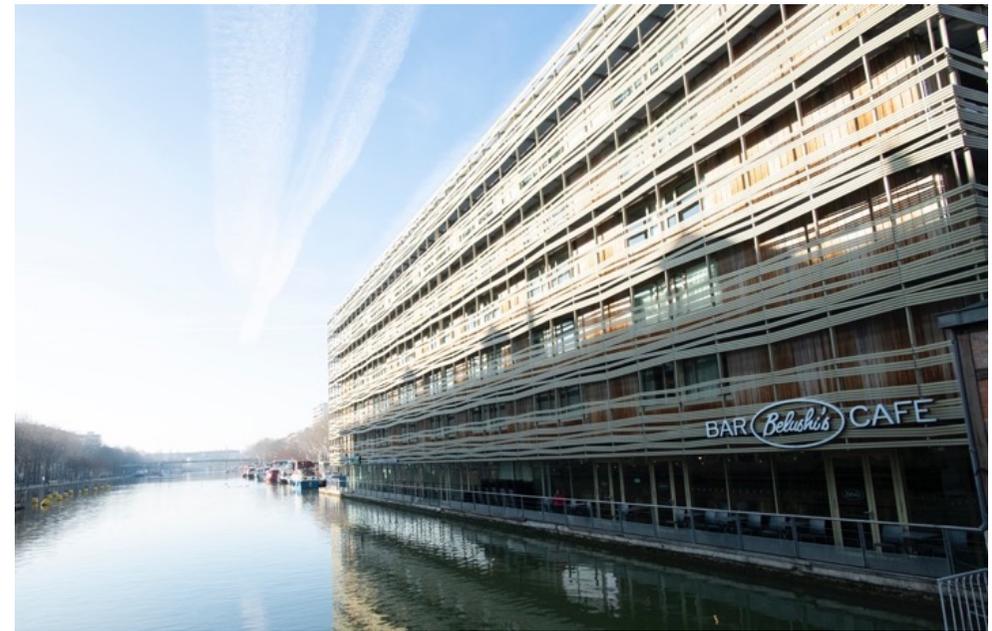
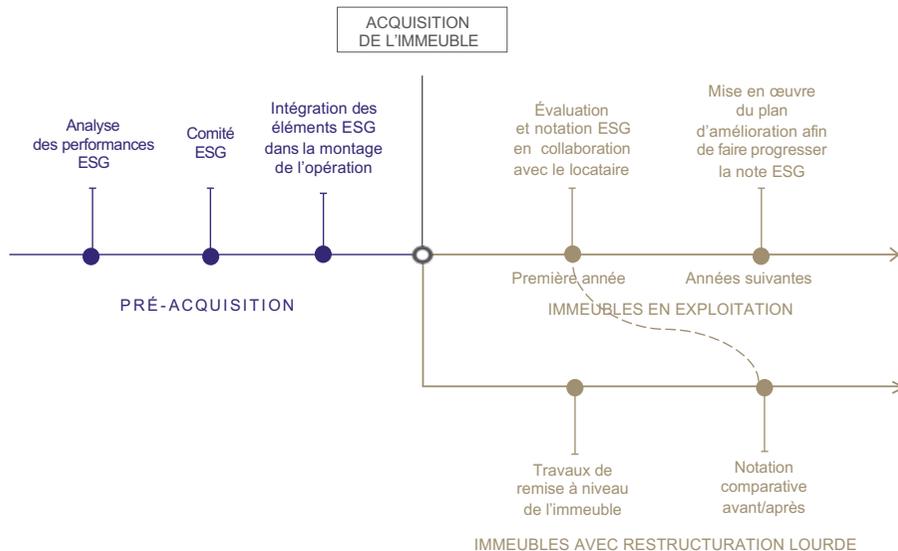
Le fonds a pour principal objectif d'augmenter le rendement financier du fonds par l'intégration d'informations extra financières dans l'analyse des actifs.

**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 des fonds de l'OPCI RAISE IMMOBILIER ont été déterminés en concertation avec le comité ESG du fonds.

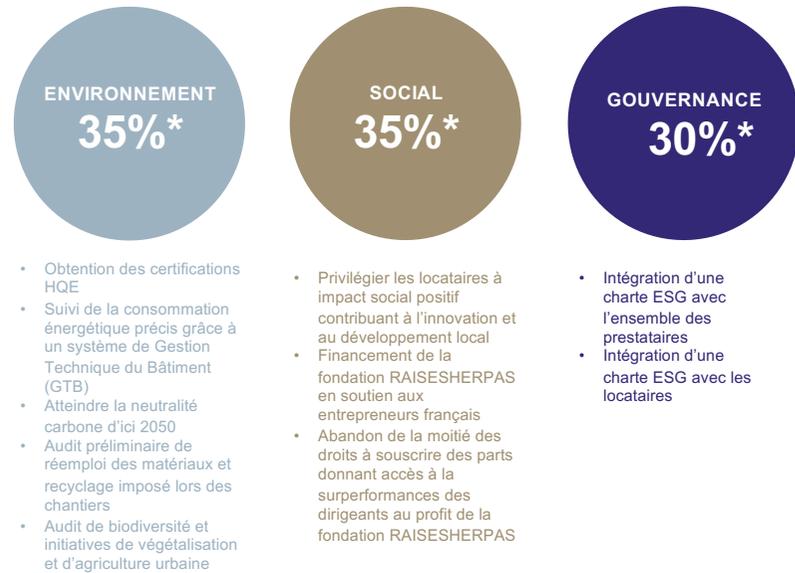
## L'organisation du process d'investissement.

Conformément aux engagements pris 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 de pré-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 :



\* Pondérations choisies par RAISE REIM dans la notation finale

## Les moyens humains

Trois personnes sur les huit membres que compte l'équipe de RAISE REIM dédient une partie de leur temps à la mise en place de la stratégie ISR et son application. Cette implication croissante dans le quotidien des équipes a rendu la démarche de l'ISR holistique au niveau de la Société de gestion, notamment grâce à des échanges horizontaux entre chaque corps de métier. L'implémentation quotidienne de l'ISR est donc devenue l'affaire de tous et dépasse les seuls initiateurs de la démarche. Enfin, deux membres du comité ESG sont également membres du comité d'investissement permettant ainsi une prise de considération des éléments lors des décisions finales d'investissement.

Au cours de l'année 2023, l'équipe de RAISE REIM a suivi plusieurs formations et accompagnements ISR avec un prestataire externe spécialisé portant sur missions suivantes :

- Analyse et consolidations des données ISR des différents fonds ;
- Structuration de la stratégie de décarbonation au niveau de l'OPCI C1 (via les courbes CRREM des actifs du portefeuille) ;
- Veille réglementaire européenne et nationale.

Au niveau de RAISE, entreprise à mission depuis 2022, une formation autour de la fresque de la biodiversité (dans la continuité de la 1ère formation tenue en 2022 sur la fresque du climat) a été proposée aux équipes de RAISE REIM en 2023.

### **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 la pierre angulaire de la démarche ISR. Mise en place depuis septembre 2021, elle sert de base au reporting ISR exposé dans ce rapport.

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.

La relation avec les consultants de CORUTY (maison-mère de Reporting 21) est efficace, des échanges réguliers sont prévus dans le cadre de leur mission afin d'apprécier la pertinence des données et prévenir en cas de données susceptibles d'être erronées. Il s'agit d'un contrôle de 1<sup>er</sup> niveau pour le fonds, avant toute validation par le contrôle de 2<sup>nd</sup> niveau désormais établi par FINEGAN (depuis mi-2023).

### **Le remplissage de la grille**

La collecte des informations est un travail long et rigoureux pour les équipes. Une première vague de données est collectée dès janvier N+1 afin d'intégrer ces informations aux divers annexes SFDR du Rapport annuel. En amont de la publication, une analyse critique des données est effectuée avec le conseil spécialisé de la Société de gestion (Immo Steam) lors d'une réunion de travail. Pour cet exercice, la principale difficulté a été l'intégration des données du dernier actif acquis par le fonds OPC I RAISE Immobilier C2 en septembre 2023, 43 avenue Marceau. En effet, les équipes opérationnelles ne détenaient pas tous les mandats des locataires et le travail s'est vite montré laborieux et peu fructueux avec la multiplication des interlocuteurs.

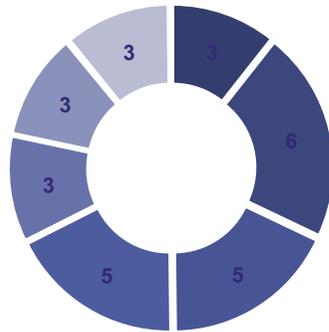
# Les Critères de notation ESG

Afin d'évaluer la performance ESG des immeubles, RAISE REIM a retenu vingt-deux critères couvrant les domaines environnementaux, sociaux et de gouvernance. Les critères sont exposés en toute transparence ainsi que leur part dans la notation globale des immeubles.

## 10 CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

et leur importance dans ce domaine (38 % de la note ESG totale)

Les critères environnementaux mesurent les effets directs ou indirects de l'immeuble et de ses locataires sur l'environnement.

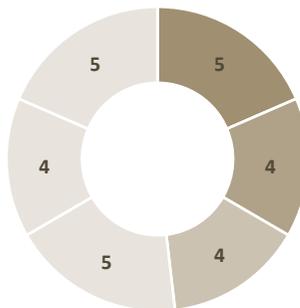


- Labés et certifications environnementaux
- Consommation globale d'énergie du site
- Utilisation d'outils de mesure de la performance énergétique
- Énergie renouvelables
- Emission de GES (Gaz à Effet de Serre)
- Consommation eau
- Équipement hydro-économiques
- Récupération des eaux de pluie
- Biodiversité
- Gestion des déchets

## 6 CRITÈRES SOCIAUX

et leur importance dans ce domaine (36 % de la note ESG totale)

Les critères sociaux portent sur l'action menée par le fonds en matière de confort, sécurité, conditions de travail, etc.

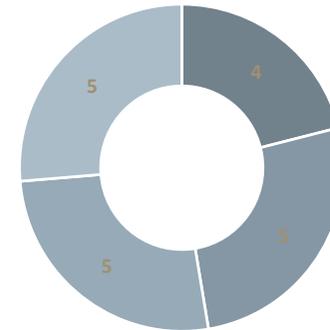


- Proximité aux transports en commun
- Proximité aux bornes vélos
- Accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Confort Hygrométrique
- Services rendus aux occupants
- Impact social positif des locataires

## 6 CRITÈRES DE GOUVERNANCE

et leur importance dans ce domaine (26 % de la note ESG totale).

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



- Clause ESG dans les contrats avec les prestataires
- Clause ESG dans les baux
- Screening ESG des prestataires
- Sensibilisation locataires et usagers
- Charte ESG
- Évaluation de la résilience climatique

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.

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 voire années) 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 leur typologie, puis de mesurer l'amélioration de la note dans le temps à mesure que les programmes de réhabilitation sont menés à leur terme.

Critères de notation non pondérés mais pris en compte dans la note globale de chaque actif (critères qualitatifs intégrés sur la plateforme CORITY-Reporting 21).



# OPPCI RAISE Immobilier Impact

## Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement de l'OPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT consiste à investir dans des actifs immobiliers pour le compte de tiers, entreprises privées, ESS, associations, dont l'activité répond directement à l'un des Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unis, et sélectionnés par la Société de gestion : la Santé (ODD 3), l'éducation (ODD 4) et la Mobilité (ODD 11). Ces investissements suivent une logique d'impact social positif via une méthodologie extra-financière propre. Ainsi, le fonds cherche à générer de l'impact à tous les stades de l'investissement en proposant, au travers de la création d'un bail à impact, un mécanisme incitatif à la réalisation d'objectif pour les locataires, en lien direct avec leur métier.

## Patrimoine immobilier RAISE IMMOBILIER IMPACT

OPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT			
Adresse / Noms	Surface	Destination	
Rue Marie Fichet (Clamart - 92)	316 m <sup>2</sup> (Carrez)	Habitat Partagé	
	443 m <sup>2</sup> (terrain)		

## Démarche et objectifs

Le fonds s'engage également sur des critères extra-financiers de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance en plus d'engagements financiers tout au long de la vie des actifs.

Le fonds est labélisé ISR au cours du premier semestre 2024 (via l'Afnor). La méthodologie d'évaluation ESG des actifs est en tous points similaires à l'OPCI RAISE Immobilier (pré-comité / diagnostic ESG, plan d'action et budget / comité ESG / comité d'investissement).

### Les objectifs

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





43 avenue Marceau (projections)  
Paris XVI

# Règlementation ESG / ISR

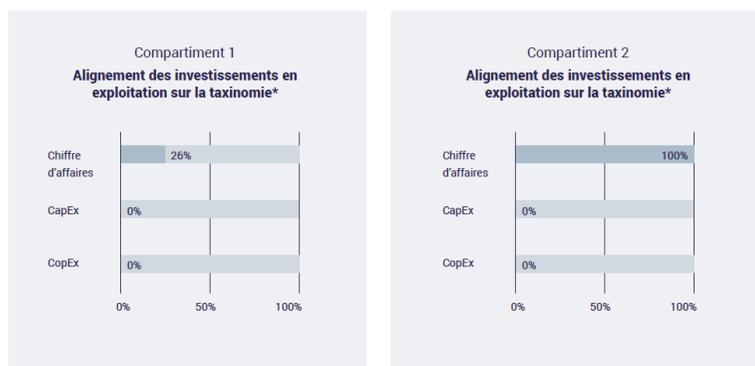
# Risques ESG Reporting extra-financier de l'OPCI RAISE IMMOBILIER

La Société de Gestion alerte sur le risque d'épuisement et de pertinence des reportings extra-financiers. En l'espace de quelques années, la réglementation en matière de reporting ESG est devenue abondante : CSRD, SFDR, taxinomie, décret tertiaire, Loi Energie Climat. La Société de Gestion s'efforce de produire des informations de qualité sans avoir pour autant le recul nécessaire sur l'ensemble de ces réglementations. De nouvelles sont annoncées, comme l'élargissement de la taxinomie et la Société de Gestion n'est pas en mesure aujourd'hui d'en quantifier les implications. Une position prudente de non-alignement sur la taxinomie a été retenue.

## Alignement taxonomie

Dans le Prospectus de l'OPCI, il est indiqué que les véhicules s'engagent à un alignement nul sur la taxinomie ex-ante.

Le graphique ci-dessous fait apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Il est proposé ci-dessous un calcul ex-post d'alignement des actifs en exploitation sur la taxinomie en termes de valeur rapportée à la valeur totale du patrimoine à la clôture, et en termes de chiffre d'affaires (loyer) pour le compte de l'OPCI RAISE Immobilier C1 (7 actifs donc 5 en exploitation) et l'OPCI RAISE Immobilier C2 (1 actif en exploitation).



\* Calcul effectué sur la base des informations disponibles (consommations énergétiques) des immeubles en exploitation Mercure 3, Martignac, Montparnasse, Vincennes et la Villette.

\* Calcul effectué sur la base des informations disponibles et compte tenu d'une occupation partielle (consommations énergétiques) de l'unique immeuble du Compartment 2 : Marceau.

# Principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI) liées au secteur immobilier conformément à l'article 4 du Règlement SFDR. De même, conformément à l'article 7 du Règlement SFDR, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

Ci-dessous, les descriptions des indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI RAISE Immobilier C1 ainsi que l'OPCI RAISE Immobilier C2. Ce dernier véhicule ayant été lancé en décembre 2022, l'année 2023 est la première année d'analyse des indicateurs d'incidences négatives sur la durabilité. Également, seul un immeuble a intégré le portefeuille du C2 au cours de l'exercice 2023, le reporting du C2 se limite à cet actif.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

### Compartment 1

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2023	Incidences 2022	Explications / Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	
<b>Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>					
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Aucun investissement dans des actifs de cette typologie.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C)	60%	80%*	Un actif a fait l'objet d'une rénovation lourde en 2023, améliorant son diagnostic énergétique (Montparnasse).
<b>Indicateurs additionnels applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>					
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie (GWh) par m <sup>2</sup> des actifs immobiliers détenus (tout type d'actif)	140 kWhEF/m <sup>2</sup> SDP	168 kWhEF/m <sup>2</sup> SDP**	L'amélioration des performances énergétiques s'explique grâce aux dernières rénovations au cours de l'exercice 2023.

### Compartment 2 (première année d'exploitation en 2023)

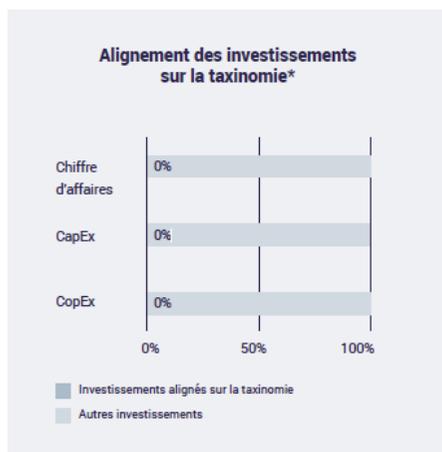
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2023	Explications / Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	
<b>Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>				
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	Aucun investissement dans des actifs de cette typologie.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C)	0%	Peu de locataires, ainsi les consommations en énergie ont été maîtrisées au cours de l'année 2023, mais ne sont pas représentatives de l'état actuel de l'immeuble.
<b>Indicateurs additionnels applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>				
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie (GWh) par m <sup>2</sup> des actifs immobiliers détenus (tout type d'actif)	81 kWhEF/m <sup>2</sup> SDP	Seul un actif en portefeuille.

# Risques ESG Reporting extra-financier de l'OPCI RAISE IMMOBILIER IMPACT

## Alignement taxonomie

Dans le Prospectus de l'OPCI, il est indiqué que les véhicules s'engagent à un alignement nul sur la taxinomie ex-ante.

Le graphique ci-dessous fait apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Il est proposé ci-dessous un calcul ex-post d'alignement des actifs en exploitation sur la taxinomie en termes de valeur rapportée à la valeur totale du patrimoine à la clôture, et en termes de chiffre d'affaires (loyer) pour le compte de l'OPCI RAISE Impact (1 actif au 31/12/2023).



## Principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

La Société de Gestion prend en compte les principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI) liées au secteur immobilier conformément à l'article 4 du Règlement SFDR. De même, conformément à l'article 7 du Règlement SFDR, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité dans le cadre de sa stratégie d'investissement.

Ci-dessous, les descriptions des indicateurs des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de l'OPCI RAISE Immobilier Impact. Ce véhicule ayant été lancé en mars 2023, l'année 2023 est la première année d'analyse. Également, seul un immeuble a intégré le portefeuille en cours de l'exercice 2023, ce reporting se limite donc à cet actif. La période de référence est couverte du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2023	Explications / Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
<b>Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>			
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 % Aucun investissement dans des actifs de cette typologie.
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (EP)	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (DPE < C)	100% Seul actif dans le portefeuille, avec un DPE classe E à l'acquisition. Il fera l'objet d'une rénovation importante en 2024.
<b>Indicateurs additionnels applicables aux investissements dans des actifs immobiliers</b>			
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie (EF)	Consommation d'énergie (GWh) par m <sup>2</sup> des actifs immobiliers détenus (tout type d'actif)	136 kWhEF/m <sup>2</sup> SDP* Seul un actif en portefeuille.

\* Donnée estimée d'après le DPE communiqué lors de la signature de l'acte authentique en septembre 2023, suivant le coefficient d'énergie primaire d'électricité de la réglementation thermique RE2020 (2,3).



68, quai de Seine – 159, rue de Crimée  
Paris XIX

# Biodiversité Climat

## Alignement climat et biodiversité

La Société de Gestion n'a pas, à ce stade, développé de stratégie biodiversité globale. Les actions en faveur de la biodiversité sont menées au niveau de chaque actif par le biais d'une part de la certification HQE des actifs et d'autre part d'un indicateur biodiversité suivi dans le cadre de la labélisation ISR de l'OPCI RAISE IMMOBILIER et RAISE IMMOBILIER IMPACT. Les données sont ensuite consolidées et disponibles dans le rapport Label ISR de chaque véhicule.

Bien que le portefeuille de l'OPCI RAISE IMMOBILIER soit constitué d'actifs parisiens, tous possèdent ou posséderont à l'issue de leur rénovation un espace extérieur paysagé. Outre la convenance de bénéficier d'un espace d'agrément, ces lieux contribuent, dans la ligne induite par le PLU Bio-climatique à créer des îlots de fraîcheur dans un espace densément urbanisé. RAISE REIM depuis son lancement en 2017 a créé 2.475 m<sup>2</sup>, amélioré ou rénové 1.626 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les actions pour favoriser la biodiversité peuvent en effet poursuivre trois objectifs :

- Préserver et améliorer les espaces verts existants (La Villette, Grenelle, Martignac, Vincennes) ;
- Créer un maximum d'espaces verts lors des restructurations dans le cas où l'actif en était dépourvu (Fontaine au Roi, Saussure, Mercure 3, Marceau) ;
- Enfin, aménager des espaces extérieurs pour y favoriser la biodiversité (transformation et aménagement de la terrasse du 83, Montparnasse).

L'exemple de la rue de Saussure est emblématique des efforts menés pour réintroduire de la biodiversité au cœur de Paris. Les photos ci-contre présentant le projet avant/ et après attestent de la création de près de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts à la fois en pleine terre et en différents niveaux de terrasses en lieu et place d'une parcelle intégralement minérale.

Au stade de développement de l'OPCI RAISE IMMO IMPACT, seul un pavillon sur la commune de Clamart a été acquis pour le compte de l'opérateur Biens Communs dans le but d'accueillir 8 résidents souffrant de déficience cognitive. Il bénéficie d'un jardin qui sera préservé et constitue un des axes importants de l'accueil des résidents. Une serre potagère pourra y être installée. La stratégie consistant à donner une seconde vie à des maisons dans des zones pavillonnaires procède du double objectif d'amélioration de leur empreinte énergétique et de ne pas artificialiser de nouveaux sols (Zéro Artificialisation Nette). En résumé, plutôt que de construire de nouveaux immeubles, il s'agit de rénover ceux qui existent en préservant tant le jardin que la maison.



## Alignement climat

La Société de Gestion n'a pas d'engagement d'alignement avec les Accords de Paris.

Pour autant, des calculs de trajectoire CREEM ont été réalisées pour les actifs de l'OPCI RAISE IMMOBILIER fin 2023. Le CRREM - *Carbon Risk Real Estate Monitor* – est un outil scientifique pour évaluer des trajectoires de décarbonation cohérentes avec les objectifs de l'accord de Paris sur le Climat ;

- il utilise des données provenant de diverses bases de données de l'Union Européenne et se base sur l'Approche de Décarbonation Sectorielle (SDA), une méthodologie reconnue par l'initiative Science Based Targets (SBTI) ;
- le « point de bascule », moment où les émissions de GES du bâtiment deviennent plus élevées que le maximum soutenable dans la trajectoire de décarbonation, est un indicateur de risque d'obsolescence environnementale.

Ainsi, le point d'inflexion pour les immeubles étudiés reflète soit les efforts menés ou en cours de restructuration, soit la conséquence de situation particulière :

- Le point de bascule est le plus lointain pour les immeubles rénovés et se situent au-delà de 2030 (Mercure 3, Martignac, Saussure)
- L'amélioration de la performance de l'ensemble immobilier de la Villette pour lequel un programme de rénovation pourrait s'enclencher une fois la situation juridique stabilisée est nécessaire
- L'immeuble de Vincennes qui n'est pas encore équipé de climatisation sur l'ensemble des surfaces a un point de bascule artificiellement lointain

## Axes d'amélioration

La société de gestion a intégré de manière efficace les process liés à la labellisation ISR de ses véhicules depuis 2021, première année de labélisation de RAISE Immobilier. Le cycle de trois ans est relativement court par rapport à la durée de vie d'une opération immobilière, en général plutôt de 5 ans entre l'acquisition et la mise en exploitation des immeubles.

La démarche, méthodique et structurée à l'aide de sa plateforme de suivi, a été porteuse de nombreuses améliorations sur le patrimoine mais aussi une source de motivation des équipes pour prendre en compte des objectifs ambitieux.

L'implication des parties prenantes, pilier du Label ISR, est essentielle pour le déploiement de la méthode. Les investisseurs, prestataires de travaux, locataires, sont toujours impliqués et informés des démarches de la Société de gestion pour améliorer durablement son patrimoine.

Les résultats obtenus sur les immeubles livrés et maintenant en exploitation sont révélateurs de l'efficacité et de la pertinence de la labellisation, comme vecteur de performance ESG des actifs.

Toutefois, la trajectoire d'amélioration de la performance extra-financière des actifs en portefeuille est un effort constant et la Société de gestion identifie plusieurs axes de progression parmi lesquels on peut citer :

- La certification HQE des actifs en exploitation ;
- Un travail de sensibilisation permanent auprès des occupants concernant les consommations énergétiques ;
- Élargissement des audits de biodiversité, aujourd'hui limités aux immeubles de restructuration, à tous les immeubles, y compris ceux en exploitation faisant l'objet de travaux plus légers.



39 boulevard de La Tour-Maubourg • 75007 Paris

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

[www.raise.co](http://www.raise.co)