

## PRESENTATION DE L'ENTITE

VALIMMO REIM est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 19/05/2022, immatriculée sous le numéro 821999844 RCS (sous le n°GP-202215). Elle englobe l'ensemble des activités liées à l'immobilier et à l'investissement immobilier, notamment la gestion de fonds, la gestion d'actifs, la gestion locative et technique, l'investissement, la maîtrise d'ouvrage déléguée, ainsi que les aspects juridiques et comptables. Son portefeuille comprend différentes typologies d'actifs immobiliers tels que des immeubles de bureaux, des commerces, des immeubles dédiés à la santé animale, ainsi que des locaux industriels et d'activités.

Avec des encours sous gestion dépassant 500 millions d'euros, VALIMMO REIM se trouve ainsi concernée par l'article 29 de la loi Energie-Climat, impliquant la publication du rapport reprenant les dispositions exigées à l'échelle de l'entité par l'article 29 de la Loi Energie Climat pour l'exercice 2024.

En effet, au 31 décembre 2024, VALIMMO REIM gérait un portefeuille s'élevant à 739 millions d'euros.

### I. DEMARCHE ENTITE

#### ***A. Présentation de la démarche de l'entité vis-à-vis des enjeux ESG***

La Société de Gestion adopte une approche d'investissement responsable qui repose sur plusieurs piliers fondamentaux.

Elle s'engage à intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à toutes les étapes de son processus d'investissement et de sélection des actifs. Ainsi, elle favorise activement des pratiques durables dans le secteur immobilier en encourageant l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de GES ou encore la gestion responsable des déchets.

VALIMMO REIM attache une grande importance à la transparence et communique ouvertement sur ses activités en publiant des rapports détaillés quant à ses performances en matière ESG, et en conformité avec la réglementation SFDR. Ces rapports permettent aux investisseurs d'évaluer l'impact des décisions d'investissement prises par la société de gestion sur les plans Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance.

Par ailleurs, VALIMMO REIM veille à établir des collaborations étroites avec ses parties prenantes, qu'il s'agisse de locataires, de fournisseurs ou d'autres prestataires externes, dans le but de promouvoir des pratiques durables. Elle encourage activement à adopter des politiques ESG et à améliorer leur performance en matière de durabilité. Ce partenariat actif vise à créer un écosystème immobilier qui s'aligne sur les valeurs de responsabilité et de durabilité promues par VALIMMO REIM.

#### ***B. Information sur les critères ESG pris en compte et moyens associés***

Dans la perspective de mettre en œuvre cette démarche ESG, VALIMMO REIM s'est appuyé sur les 20 enjeux ESG définis par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), résultant de l'analyse croisée des référentiels normatifs et réglementaires Français et Internationaux (DPEF, GRESB, EPRA sBPR, Art.173, etc.), qui recouvrent les thématiques liées à l'environnement, à l'aspect social et à la gouvernance dans le secteur immobilier. Sur la

base de ces 20 enjeux, et en collaboration avec un bureau d'études spécialisé, la Société a développé une première grille d'analyse ESG à destination de tous ses actifs. Celle-ci constitue le socle commun de sa stratégie ESG, intégrant des critères d'évaluation phares

tels que ceux précédemment cités (relatifs à l'énergie, le carbone, la mobilité, etc.). Cette grille constitue une « bibliothèque » de 45 critères ESG.

Les fonds gérés par la Société de gestion VALIMMO REIM ayant une approche ESG viennent construire leur propre grille ESG, en adéquation avec l'identité et la stratégie portée par chacun, à partir de cette bibliothèque. La déclinaison de la grille est menée en fonction de caractéristiques spécifiques telles que leurs thématiques d'investissements, des caractéristiques intrinsèques aux actifs cibles (classes d'actifs, durée de détention, cible structuration, ...).

### ***C. Prise en compte des enjeux ESG dans les processus de prise de décision et d'investissement***

La prise en compte des enjeux ESG revêt une importance cruciale dans les processus de prise de décision et d'investissement de VALIMMO REIM. Ces critères sont intégrés dès les premières étapes de la sélection et de la validation des actifs à l'acquisition, comme en témoigne la fiche acquisition d'actifs. Chaque étape de cette procédure est minutieusement examinée afin de garantir que les actifs choisis respectent rigoureusement les principes ESG établis par la société.

### ***D. Liste des produits classés art. 8 et art. 9 au sens du Règlement SFDR***

Au 31/12/2024, VALIMMO REIM gère avec une diligence particulière un fonds qui se distingue par son engagement ESG plus avancé, conformément au règlement SFDR :

- WELL-VET IMMO France : Ce fonds, avec un actif brut de 11 millions d'euros au 31/12/2024, se distingue par son classement en tant qu'**article 8** au sens du Règlement SFDR. Il témoigne de l'effort continu de VALIMMO REIM pour intégrer les critères ESG dans la gestion de ce produit financier. Le fonds a été labellisé ISR le 15/01/2024.

La Société gère également un fonds, qui n'a pas d'objectif de durabilité explicite :

- VALINDUS : Ce fonds, avec un actif brut de 663 millions d'euros au 31/12/2024, fait l'objet d'un classement en tant qu'**article 6** au sens du Règlement SFDR.

### ***E. Adhésion à des codes ou standards relatifs aux enjeux ESG***

La société de gestion VALIMMO REIM s'engage sur des normes internationales et devient signataire, depuis 16/02/2023, des UN-PRI (principes pour l'investissement responsable des Nations Unies). Cette initiative établit un cadre pour de l'investissement responsable et propose les meilleurs pratiques à adopter afin d'intégrer la dimension extra-financière à l'analyse financière.

## **II. MOYENS INTERNES**

### ***A. Ressources financières, humaines et techniques pour la prise en compte des critères ESG dans les processus de gestion et la stratégie d'investissement***

#### **1- Ressources humaines :**

VALIMMO REIM dispose de deux collaborateurs dédiés à temps partiel à la mise en œuvre des stratégies et à l'amélioration de la performance ESG :

- Yves DROUET, Directeur Général Adjoint ;
- Grégory ELISCI, Directeur de l'Asset et du Property Management.

En tant que contributeurs opérationnels, les membres des équipes de l'Asset Management et du Property Management apportent également leur soutien sur ces thématiques, dont notamment, en matière de contrôle interne et de fiabilisation des données ESG. De plus, en tant que garant de ces initiatives, le Président François MOISON supervise ces sujets.

#### **2- Ressources financières :**

Des budgets sont alloués aux missions visant la mise en place de la démarche d'investissement responsable (DIR), du processus et des outils de notation d'actifs réalisés par le bureau d'études partenaire, AEGILIM ; ainsi que des ressources financières allouées aux missions d'accompagnement ESG par le cabinet WILD TREES, expert des sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance, appliqués au secteur immobilier.

#### **3-Ressources techniques :**

La société a développé et mis en place une bibliothèque complète d'une quarantaine de critères ESG et d'indicateurs associés, ainsi qu'un système de reporting conforme à la réglementation 2019/2088 dite « Disclosure ».

De plus, pour garantir la précision des données énergétiques de ses bâtiments et de la collecte que cela implique, VALIMMO REIM a recours à un prestataire externe. Cette collaboration permet d'assurer une approche exhaustive et précise dans l'intégration des critères liés à l'ESG dans les activités de la Société.

### ***B. Actions menées pour renforcer ces ressources***

La société de gestion s'appuie sur l'expertise et l'accompagnement du cabinet WILD TREES afin de mener des missions relatives à l'investissement responsable, tel que la mise en conformité SFDR de ses produits financiers ou une labélisation ISR visée sur le fonds WELL-VET IMMO France.

Par ailleurs, une formation spécifique aux enjeux ESG est dispensée au Comité de Direction, aux équipes d'Asset Management et aux équipes Value Added, les préparant ainsi à une application concrète de ces critères dans la gestion des actifs immobiliers et des travaux.

### III. GOUVERNANCE ESG

#### **A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance sur l'ESG**

La gouvernance de la stratégie ESG de VALIMMO REIM est réalisée par :

- Grégory ELISCI, Directeur de l'Asset Management et du Property Management, 18 années d'expérience en Société de Gestion de Portefeuille (LFPI REIM et SWISS Life Asset Management) avec déploiement des démarches ESG sur les actifs gérés, dans le cadre de ses responsabilités à l'Investissement puis à l'Asset Management.
- Yves DROUET, DGA, 21 années d'expérience en Société de Gestion de Portefeuille, dont 13 années en Immobilier. 7 années d'expérience chez SLAM avec la mise en place des reportings ESG des fonds pour les investisseurs institutionnels francophones et 2 années chez Generali Real Estate en tant que membre et représentant du Business Development européen au Comité ESG en charge du déploiement de la stratégie sur la globalité des actifs gérés via la gamme de fonds luxembourgeois (~15 Mds €), sur différentes classes d'actifs en Europe (Bureaux, Centres commerciaux, Résidentiel, Logistique, dette immobilière).

#### **B. Risques de durabilité dans les politiques de rémunération (art. 5 Règlement SFDR)**

Au 31/12/2024, la prise en considération des risques de durabilité a été incluse dans la politique de rémunération des collaborateurs de VALIMMO REIM.

Les objectifs sous-jacents, pouvant être quantitatifs comme qualitatifs, sont précisés pour chaque collaborateur en fonction de sa fonction et de ses responsabilités. Les risques en matière de durabilité des investissements réalisés sont en particulier pris en compte dans la détermination de la rémunération variable des membres des équipes Asset/Property Management et Fund Management ainsi que des dirigeants. Le niveau d'exigence de ces objectifs varie selon la fonction exercée et selon le degré de prise en compte des critères extra-financiers des FIA gérés.

VALIMMO REIM, en tant que société de gestion, mène une démarche d'amélioration qualité ISO 9001 depuis le 06/02/2022 et a traduit son engagement sur les enjeux ESG au travers de la signature des PRI, le 16/02/2023.

#### **C. Critères ESG dans le Règlement Interne du Conseil d'Administration**

VALIMMO REIM ne dispose pas de Conseil d'Administration.

VALIMMO REIM est une filiale du Groupe VALFIDUS qui développe sa propre politique RSE.

### IV. STRATEGIE D'ENGAGEMENT ET POLITIQUE DE VOTE

Conformément à son programme d'activité, VALIMMO REIM est une société de gestion agréée pour la gestion de Fonds investis dans des actifs immobiliers.

Les Fonds n'ont pas vocation à être investis en titres financiers pour lesquels des droits de vote sont attachés (actions de sociétés cotées sur un marché organisé ou réglementé).

En conséquence, VALIMMO REIM ne détient aucun droit de vote attaché aux titres financiers et ne participe pas aux Assemblées générales des actionnaires.

## V. ALIGNEMENT TAXINOMIQUE

Le règlement 2020/852, appelé « Taxinomie Européenne » est un texte européen qui vient définir ce qu'est une activité durable et qui impose aux acteurs qui y sont soumis la publication d'indicateurs taxinomiques, en lien avec leurs flux financiers : Chiffre d'Affaires, CAPEX, OPEX.

La Société de Gestion VALIMMO REIM n'est pas soumise à l'obligation de NFRD (*Non Financial Reporting Disclosure*) en 2024, et par la même, n'est pas soumise à la Taxinomie Européenne.

Le calcul d'éligibilité puis d'alignement n'a donc pas été effectué.

## VI. ALIGNEMENT OBJECTIFS CLIMAT

Dans le cadre de la bibliothèque d'indicateurs développée par la société, 6 d'entre eux sont en lien avec l'énergie et plus spécifiquement l'efficacité énergétique ainsi que la réduction des consommations d'énergie, et 3 sont liés à la thématique du carbone.

Le fonds WELL-VET IMMO France, classé Article 8 au sens du Règlement 2019/2088 reporte également sur les indicateurs des Principales Incidences Négatives comme exigé par ce règlement :

- Inefficacité énergétique (Classe de DPE C ou inférieur)
- Exposition aux énergies fossiles

Afin d'avoir un engagement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, VALIMMO REIM réfléchit à formaliser une stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle de la société dans les 5 prochaines années à venir.

Les premiers éléments de cette réflexion se matérialisent par le suivi d'une trajectoire 1,5°C des actifs du fonds WELL-VET IMMO France. En effet, par le biais de la démarche de labellisation ISR visée du fonds, les seuils de performance choisis dans la grille d'évaluation, pour les critères relatifs à l'énergie et au carbone, s'appuie sur les trajectoires du CRREM (*Carbone Risk Real Estate Monitor*).

## VII. ALIGNEMENT OBJECTIFS BIODIVERSITE

VALIMMO REIM n'a pas encore développé de stratégie d'alignement de la biodiversité au 31/12/2024.

Dans le cadre de la bibliothèque d'indicateurs développée par la société ; 2 concernent la biodiversité. Ils pourront être suivis à l'échelle des produits financiers en fonction de la stratégie d'investissement et de la typologie des actifs détenus. Afin d'avoir une contribution significative sur la réduction des pressions et des impacts sur la biodiversité, VALIMMO REIM va développer durant les 5 prochaines années une politique en la matière. A l'heure actuelle, la Société de gestion a priorisé son action vers les problématiques d'énergie et de carbone.

## VIII. RISQUES ESG

### A. Démarche de prise en compte des risques ESG et intégration au cadre de gestion

VALIMMO REIM souhaite diminuer son exposition aux risques relatifs au changement climatique sur son entité et sur le patrimoine sous-jacent à ses investissements.

Dans ce cadre, la société de gestion s'est engagée depuis 2022 dans un processus d'identification des risques, de leur priorisation par l'intermédiaire d'une évaluation méthodique, et de la gestion de ces risques par la mise en place d'un plan d'action.

L'identification des risques en matière de durabilité adaptés au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une veille sectorielle et réglementaire.

La classification des risques par typologie s'appuie sur les recommandations de la TCFD :

- Les risques physiques :
  - o Risques aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
  - o Risque chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Les risques de transition :
  - o Juridiques et politiques
  - o De marché
  - o Réputationnels
  - o Technologiques (*non pertinents pour le secteur immobilier*)

Après avoir été identifiés, les risques ont été évalués de manière à les prioriser et à engager des actions d'évaluation, de suivi et/ou d'atténuation sur les risques désignés comme les plus importants. La méthode d'évaluation s'appuie sur une estimation de la probabilité d'occurrence du risque, et sur une détermination de son impact.

Ce dernier est analysé selon quatre prismes :

- Impact financier pour la société de gestion,
- Impact règlementaire,
- Impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs),
- Impact sur la réputation de la société.

La multiplication de ces 2 facteurs permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par VALIMMO REIM. L'analyse est ensuite renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par VALIMMO REIM, afin de déterminer un niveau de priorité net.

Les risques de durabilité identifiés par VALIMMO REIM sont les suivants :

Thématique	Intitulé du risque	Description du risque	Catégorisation TCFD
Climat	Risques liés aux événements climatiques	Le changement climatique renforce la fréquence des événements climatiques extrêmes comme les inondations, les vagues de chaleur, hausses des températures et le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Tous ces événements posent un risque structurel et de confort pour les actifs immobiliers.	Risque physique

Energie	Règlementations liées aux consommations énergétiques des actifs immobiliers	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers, notamment le Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires. Le non-respect de la réglementation peut entraîner des sanctions financières, ainsi qu'une plus grande difficulté à louer et vendre les actifs	Risque de transition : risque juridique, risque de marché
Carbone	Règlementations liées aux émissions de GES	La mise en place de réglementations sur les consommations énergétiques fait partie de l'ambition plus générale de la Stratégie Nationale Bas Carbone visant la neutralité carbone à l'échelle française à horizon 2050. Dans ce cadre, il est fortement recommandé de réduire les émissions de GES et il serait probable qu'une taxe carbone soit mise en place dans les années à venir (celle-ci aurait un impact financier majeur, le prix du carbone étant en constante augmentation).	Risque de transition : risque juridique, risque de marché
Confort & bien-être	Confort et bien-être des locataires et usagers.	L'enjeu pour le secteur immobilier porte sur le bien-être (physique et psychologique) et le confort (l'absence de gênes dans son environnement physique et fonctionnel) des occupants dans leur quotidien. Le confort & bien-être des parties prenantes est un enjeu important pour la société. Cette thématique fait également référence à la typologie spécifique des actifs du fonds concernant la santé.	Risque de transition : risque de marché et risque réputationnel
Biodiversité	Règlementations liées aux enjeux de biodiversité	La réglementation en matière de biodiversité, mais aussi les attentes des investisseurs, sont de plus en plus fortes : objectif de zéro artificialisation nette fixé par la Loi Climat & Résilience et obligation de définition d'une stratégie pour atteindre les objectifs internationaux en matière de biodiversité (Art. 29 de la Loi Energie-Climat). Le risque se manifeste par les sanctions relatives à ces réglementations, mais également par la difficulté à attirer les investisseurs.	Risque de transition : risque juridique, risque de marché

## ***B. Détails méthodologiques associés, incluant un plan d'actions d'amélioration de la résilience face aux risques, l'impact financier et l'évolution des choix méthodologiques***

VALIMMO REIM s'engage dans une démarche de formalisation et de mise en œuvre d'une stratégie dédiée à la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette stratégie s'applique différemment selon les actifs que la Société vise à acquérir, conçoit ou encore dont elle dispose en exploitation.

Pour ce faire, la Société, accompagnée par un bureau d'études indépendant, a élaboré une grille de critères générale balayant l'ensemble des enjeux ESG du secteur. Cette grille constitue une bibliothèque de critères de référence dans laquelle seront sélectionnés, pour chacun des fonds, un maximum de critères pertinents à suivre selon leurs spécificités. La stratégie sera donc déclinée au cas par cas pour être la mieux adaptée et pertinente. La bibliothèque initiale recense une bibliothèque d'une quarantaine de critères pertinents pour le secteur immobilier. Chaque grille, déclinée pour un fonds, est composée d'une sélection de critères issus de cette bibliothèque, en fonction de sa stratégie. Parmi les critères disponibles, il en existe 9 invariablement utilisés pour l'ensemble des grilles des fonds. Cela permet de dessiner une stratégie unifiée en guise de socle commun, conférant une cohérence et un impact accru des actions menées, une fois consolidées à l'échelle de l'entité.

VALIMMO REIM s'engage dans une démarche de prise en compte des risques de durabilité au travers de la mise en place d'un outil de cartographie permettant d'améliorer la connaissance de ses investissements sur les enjeux de risques de durabilité. Ainsi, la considération de ces risques de durabilité dans le processus de gestion des fonds se concrétise par un reporting sur le patrimoine détenu sur les thématiques suivantes, en fonction des critères retenus pour chaque fonds : La cartographie des risques climatiques, notamment par l'utilisation de l'outil Bat-Adapt (ou équivalent) ; Le suivi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ; La connaissance de l'impact de ses actifs sur la biodiversité ; La mise en place de questionnaires de satisfaction confort & bien-être ; La mesure des éventuelles pollutions sur le site (qualité de l'air, qualité de l'eau, amiante) ; La proximité des axes routiers ou transports en communs ; Concernant les enjeux d'accessibilité PMR et utilisation de produits dangereux, la société assure que ses actifs sont en conformité avec la réglementation européenne et française. VALIMMO REIM est également engagée dans l'élaboration d'une stratégie ESG structurée, adaptée à chacun de ses fonds. Par ailleurs, la Société est d'ores et déjà engagée au regard des exigences réglementaires relatives aux Dispositif Eco-Energie Tertiaire sur l'ensemble de ses actifs assujettis.

## **IX. AMELIORATION CONTINUE**

Ayant obtenu l'agrément de l'AMF en mai 2022, VALIMMO REIM s'attache à développer continuellement sa politique et ses pratiques ESG au niveau de la société de gestion. Cette stratégie ESG à l'échelle de l'entité est intégrée et prise en compte à l'échelle des produits financiers, via les stratégies d'investissement.

La majorité des actifs est notée annuellement sur la base d'une bibliothèque d'une quarantaine de critères et indicateurs ESG. Ceux-ci seront revus tous les 3 ans ; afin de suivre les évolutions et ambitions ESG des portefeuilles.

Le fonds WELL-VET IMMO France, classé Article 8 au sens du Règlement 2019/2088, a été labélisé ISR le 15/01/2024. Dans ce cadre, le fonds suivra une logique « best-in-progress », ce qui signifie que la performance environnementale du portefeuille devra évoluer durant les 3 années qui suivent la labélisation.

En résumé, à compter de l'exercice 2024, diverses actions d'amélioration sont visées :

- 1- Formalisation de la politique de rémunération intégrant la prise en compte des risques de durabilités
- 2- Amorçage des réflexions en matière de stratégies de réduction carbone et de préservation de la biodiversité
- 3- Renouvellement de la labélisation ISR du fonds WELL-VET IMMO France.

Ce dernier point requiert une importance particulière, car cette démarche vient amender et structurer un grand nombre de processus internes sur le plan ESG, formalisant concrètement la démarche et lui adossant des ambitions et des critères de reporting objectifs.

Par ailleurs, le label ISR impacte et contraint la stratégie du fonds évalué. Ainsi, les critères ESG prioritaires, portés par la Société, seront pris en compte au sein de la stratégie d'investissement. Ils seront pondérés de la manière suivante, en accord avec les ambitions visées :

- Environnement : 50%
- Social : 20%
- Gouvernance : 30%

Enfin, la stratégie d'Investissement Socialement Responsable place, de fait, la Société dans une position d'amélioration continue. Celle-ci concerne à la fois l'activité de gestion, et les processus mis en œuvre sous le prisme de la gouvernance qui y sont associés ; ainsi que la performance environnementale et sociale intrinsèque des biens immobiliers.