

lfpi

LFPI REIM

RAPPORT DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT





Au titre de l'année 2024

SOMMAIRE

A Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance	2
B. Moyens internes déployés par l'entité	7
C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité	9
D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre	10
E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	11
F. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et à la Stratégie Nationale Bas Carbone	12
G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	13
H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de Gouvernance dans la gestion des risques	14
I Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)	17





A Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

a) Démarche générale de l'entité

LFPI REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis le 28 février 2013. A ce jour, elle exerce uniquement l'activité de gestion de Fonds d'Investissement Alternatifs immobiliers à destination d'une clientèle professionnelle.

Au 31 décembre 2024, LFPI REIM gère un portefeuille de 97 immeubles localisés en France d'une valeur totale de 1,1 milliard d'euros représentant un actif net de 705,9 million d'euros répartis dans cinq Organismes Professionnels de Placement Collectif Immobilier (OPCI Professionnels), ayant la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV).

Notre philosophie d'investissement est prudente et responsable, déployée au travers de véhicules diversifiés.

LFPI REIM s'appuie sur une équipe locale à Paris, qui recherche les actifs, les propose au comité d'investissement de la société, et prend ensuite en charge l'asset management, la gestion locative et la gestion financière.

La stratégie d'investissement à long terme vise à constituer un portefeuille diversifié tant sur le plan géographique qu'en terme de classes d'actifs. Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux, commerces, usages mixtes, hôtels, entrepôts, logistique et industriel.

La société de gestion LFPI REIM est pleinement consciente des mutations en cours dans un monde qui a vécu la crise sanitaire liée à la Covid-19 et qui redoute les conséquences à venir liées à l'épuisement des ressources naturelles et à la crise climatique.

Dans ce cadre et à l'échelle de son activité professionnelle, LFPI REIM entend agir pour être à la hauteur de sa responsabilité, autant pour optimiser les effets ESG de la gestion des actifs immobiliers que pour continuer d'assumer avec toujours autant de rigueur sa responsabilité fiduciaire vis-à-vis de ses investisseurs.

L'actionnaire majoritaire des cinq OPPCI gérés par LFPI REIM, FLE, Foncière Luxembourgeoise du Groupe LFPI, est quant à elle labellisée ISR depuis 2022 et a appliqué cette démarche de prise en considération des enjeux ESG dès Septembre 2020 avec la signature des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies et l'élaboration d'une politique d'investissement intégrant les critères ESG dans la phase d'acquisition des immeubles ainsi que l'Asset management des immeubles en portefeuille ; ce qui implique des attentes de sa part pour les actifs sous gestion part LFPI REIM en France.



Les fonds gérés par LFPI REIM ne sont pas labellisés ISR mais LFPI REIM veille à appliquer la politique groupe et a déployé la méthodologie du label ISR pour noter chacun de ses immeubles, dans la mesure où il est détenu indirectement par FLE.

LFPI REIM intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG), au niveau de ses décisions d'investissement à travers sa politique d'intégration des risques de durabilité dans les décisions d'investissement, disponible sur son site internet.

La stratégie ESG est intégrée de manière holistique à toutes les phases de la démarche d'investissement d'un immeuble.

La grille ESG fait ainsi office de repère tout au long de la vie d'un investissement :

- Les bâtiments nécessitant des travaux trop importants ou non alignés avec la stratégie d'investissement et de gestion du fonds acquéreur peuvent éliminés dès la phase de présélection.
- En phase d'audit d'acquisition, une note ESG, mise à jour au fur et à mesure de la mise à disposition de l'information pertinente, est préparée par les équipes d'investissement et des dépenses de CAPEX estimées afin d'améliorer la performance ESG.
- Les enjeux ESG sont intégrés dans la gestion quotidienne des fonds avec la conviction que ces critères contribuent à la valeur des immeubles via sa note ESG et les leviers d'amélioration disponibles.
- L'implication des parties prenantes (locataire, property manager...) contribue enfin à atteindre les objectifs ESG

Ainsi, les objectifs poursuivis sont :

- i. **la promotion de l'attractivité des immeubles mis à disposition des locataires** (« pilier S ») du fait de leur proximité des stations de transport en commun, du confort et du bien-être qu'ils confèrent aux occupants ;
- ii. **l'optimisation de l'empreinte environnementale de l'immeuble** (« pilier E ») en agissant sur la consommation d'énergie, l'émission de gaz à effet de serre, la résilience face au changement climatique, la consommation d'eau ou encore la gestion des déchets ;
- iii. **l'intégration des parties prenantes dans cette gestion plus responsable des actifs** (« pilier G »), de manière à permettre à ces derniers de prolonger les efforts consentis.

LFPI REIM sait que ces trois piliers extra-financiers sont des appuis à la préservation de la valeur des immeubles propriété du fonds. La société de gestion met en œuvre des actions portant sur ces trois piliers tout en mettant l'accent sur le **pilier Social** car les

locataires et les occupants des immeubles sont au centre des préoccupations des stratégies immobilières.

▪ Pilier Social



La période Covid a accéléré des changements profonds dans les attentes des locataires et de leurs occupants. Bon nombre de locataires souhaitent désormais des espaces de travail sains, prenant en compte la qualité de l'air, de l'éclairage et équipés de matériaux durables.

LFPI REIM constate de nouvelles aspirations de la part des occupants et les immeubles doivent prendre en compte ces nouvelles tendances en matière d'aménagements :

- Moins de bureaux mais des espaces plus qualitatifs,
- Lieux d'échanges, flexibles et résilients,
- Espaces distribués différemment,
- Espaces collaboratifs,
- Infrastructure IT et outils digitaux performants,



La Société de gestion souhaite donc prendre en compte ces aspects sociaux car ils répondent à une demande des locataires et de leurs occupants. Cette prise en compte pourra faciliter la commercialisation des lots vacants et fidéliser les locataires en place, deux éléments favorisant les revenus locatifs et la performance financière de l'immeuble.

Les critères analysés du point de vue Social comprennent la présence de transport public, de stations de recharge électrique, de stationnement vélo, de qualité de l'air, entre autres.

▪ Pilier Environnement



La transition énergétique est désormais une réalité et nombre de pays ont pris des mesures visant à réduire la consommation énergétique et l'empreinte carbone.

L'obsolescence des actifs immobiliers se traduit par des immeubles qui ne répondent plus aux standards énergétiques ni aux attentes des clients qui sont désormais soucieux de réduire leur empreinte carbone et demandeurs d'immeubles sains adaptés aux nouvelles pratiques de travail.

Il est désormais possible que les immeubles obsolètes et énergétivores souffrent d'un « *brown discount* ». Les investisseurs toujours plus nombreux à intégrer une politique d'investissement durable, prendront en compte une prime de risque supérieure pour valoriser ces immeubles qui deviendront moins liquide sur le marché.

La prise en compte des enjeux ESG apparaît comme une protection de la valorisation des actifs.

Les critères analysés du point de vue Environnement comprennent la consommation d'énergie, l'émission de gaz à effet de serre, les labels et certifications, la gestion de l'eau, entre autres.

- Pilier Gouvernance



La Société a mis en place notamment, dans le cadre des SPPICAV qu'elle gère, une politique de gestion des conflits d'intérêts ainsi qu'une politique de rémunération afin de prendre en compte les critères liés au pilier "G".

Chaque SPPICAV est doté d'un conseil d'administration, organe social statutaire, régulièrement consulté sur la stratégie, les sujets importants de la société de gestion et des SPPICAV ainsi que sur les investissements et désinvestissements réalisés.

Les Property Managers et les principaux prestataires de travaux seront impliqués dans cette démarche d'investissement responsable avec l'intégration de clauses ESG dans les différents contrats de prestation de services et la demande d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires.

b) Contenu, fréquence et moyens d'information des personnes souscripteurs

LFPI REIM gère à ce jour 5 OPPCI destinés à une clientèle professionnelle uniquement et ce dans le cadre d'une stratégie de détention à long terme des actifs. Ces investisseurs historiques et limités ont ainsi une parfaite connaissance des actifs sous gestion et des enjeux de la conservation de leur valorisation, passant notamment à travers la prise en compte des critères ESG.

Une notation annuelle de chacun des immeubles a été mis en place, avec des critères précis définis en partie H de ce présent rapport.

La collecte et analyse de ces données est notamment transmises à l'actionnaire majoritaire qui les reprend dans ses propres reporting relatifs à sa politique ESG.

LFPI REIM communique également sur ces sujets avec les investisseurs de ses fonds sous gestion lors des Assemblées Générales annuelles des fonds ou autres comités d'asset management auxquels ces derniers sont susceptibles d'assister.

Le site Internet du groupe LFPI présente également les engagements pris en matière ESG.



c) Adhésion de l'entité à une charte, code, initiative ou obtention d'un label

L'actionnaire majoritaire des fonds gérés par LFPI REIM, FLE, Foncière Luxembourgeoise du Groupe LFPI, est labellisée ISR depuis 2022 et depuis Septembre 2020 signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies

LFPI REIM contribue à cette labellisation ISR en évaluant par le biais d'une notation l'ensemble des actifs sous gestion.



B. Moyens internes déployés par l'entité

a) Description des Ressources financières humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG

La conviction de LFPI REIM est que l'investissement responsable doit être l'affaire de tous au sein de la société de gestion.

L'ensemble des équipes LFPI REIM est pleinement impliqué dans cette démarche d'investissement socialement responsable et particulièrement :

- le Président également directeur des investissements,
- le Directeur financier également RCCI,
- l'équipe Asset Management,
- l'équipe du Contrôle Financier.

L'équipe est par ailleurs appuyée par une responsable ESG partagée avec une autre entité du groupe.

En complément de ses ressources humaines, LFPI REIM a mis en œuvre des actions liées au recueil et au suivi des consommations d'énergie avec la mise en place de l'outil DEEPKI via sa plateforme de données DEEPKI Ready.

Cette plateforme de gestion, d'analyse et de visualisation de données permet notamment :

- la collecte automatique des données de consommations auprès des fournisseurs d'énergie,
- la transmission automatique des données de consommations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire),
- une aide à la décision afin de réduire progressivement les consommations énergétiques.

Des lettres de mandat tripartite (locataire/propriétaire/deepki) ont également été adressées à chacun de nos locataires afin d'obtenir leurs accords pour collecter les relevés de consommations de fluides des parties privatives et accomplir les obligations déclaratives dans la base OPERAT.

Les déclarations des consommations énergétiques annuelles de 2020 à 2023 de nos immeubles, dont la surface est supérieure ou égale à 1 000 m², ont été initiées dans la base OPERAT et se sont poursuivies au cours de l'année 2024.

Le coût annuel de Deepki représente un montant total annuel de 80.5 K€.

Ainsi, comme évoqué précédemment, ces ressources et outils permettent notamment de collecter et d'analyser les données afin d'alimenter la grille d'analyse des critères ESG qui a été mise en place.



b) Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité

Le recrutement d'une personne supplémentaire dédiée aux sujets de compliance et contrôle interne est en cours. Cette personne à temps plein, sera aussi en charge des aspects réglementaires relatifs à la Taxonomie, au Règlement SFDR, à la Loi Energie Climat et des thématiques ESG.



C. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

a) Connaissances, compétences et expériences des instances de gouvernance en matière de prise de décisions relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité

Le Président de LFPI REIM est en charge de la politique d'investissement des fonds gérés par la société de gestion et veille à intégrer des critères ESG dans ses décisions d'investissements ou d'arbitrages.

Le Directeur Financier et RCCI s'assure également de la détermination et analyse de ces critères. Avec l'équipe du Contrôle Financier, il veille à la bonne collecte et analyse des données en lien avec l'équipe asset management, conformément à la politique groupe.

L'équipe est par ailleurs appuyée par une responsable ESG partagée avec une autre entité du groupe.

L'ensemble de l'équipe de gestion LFPI REIM est ainsi sensibilisée par les actions de ses dirigeants et les échanges avec ses parties prenantes aux attentes en matière ESG et des actions à mettre en place par chacun.

b) Inclusion dans les politiques de rémunération des informations sur leur adaptation à l'intégration des risques de durabilité

La politique de rémunération n'inclut pas de rémunération variable liée à des objectifs ESG.

Néanmoins à ce jour la survenance d'un incident majeur en matière de durabilité qui pourrait avoir une incidence significative négative et durable sur la valorisation des actifs serait prise en compte.

c) Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance de l'entité

A ce jour, il n'existe aucun règlement interne du conseil d'administration de LFPI REIM. Néanmoins, les membres du conseil d'administration sont pleinement sensibilisés aux problématiques ESG et les critères ESG sont intégrés dans les procédures opérationnelles.



D. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

a) Périmètre des entreprises concernées et bilan de la stratégie d'engagement

Les investisseurs des fonds gérés sont très sensibles aux engagements ESG. LFPI REIM partage pleinement cette approche et souhaite s'inscrire dans une dynamique d'amélioration de son portefeuille. Elle porte une attention particulière aux conséquences que ses investissements auront sur la société de demain et implique pour cela l'ensemble de ses parties prenantes. A titre d'exemple, dans le cadre des relations avec les établissements bancaires pour ses investissements et la gestion de ses actifs immobiliers, les critères ESG sont désormais pris en compte dans les échanges pour les financements à mettre en place.

LFPI REIM s'engage à informer, entraîner et collaborer avec les différents acteurs afin d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée.

Pour cela, LFPI REIM a mis en place des clauses ESG et une charte ESG dans les différents contrats de prestations de services avec les Property managers et les principaux prestataires de travaux. Des actions de sensibilisation ESG ont déjà été initiées par les Property managers auprès des locataires des actifs immobiliers.

b) Présentation et bilan de la politique de vote

Non Applicable - LFPI REIM n'investit pas dans des actifs ouvrant droit au vote.

c) Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, LFPI REIM n'a pas choisi d'effectuer un désengagement sectoriel.



E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

a) Part des encours relatifs aux activités conformes avec les critères d'examen techniques du Règlement Taxonomie

La part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement est de 0% pour un montant total de 0€.

b) Part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles

La part des encours dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles est de 0% pour un montant total de 0€.



F. Stratégie d'alignement avec les objectifs

internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et à la Stratégie Nationale Bas Carbone

A ce jour, LFPI REIM applique les dispositions réglementaires et notamment le décret tertiaire.

La collecte des informations en provenance des prestataires tiers peut s'avérer à ce stade incomplète, inexacte, voire indisponible. Des améliorations sont à mettre en œuvre avant de pouvoir analyser de manière fiable ces données.

Dans l'élaboration de la note ESG attribuée à chacun de ses actifs sous gestion, LFPI REIM prend en compte la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effets de serre, l'empreinte carbone de ces derniers.

Actions concrètes pour aligner le patrimoine aux objectifs climatiques

En 2024, des actions ont été déployées visant à affiner la connaissance énergétique et à accélérer la décarbonation du patrimoine des fonds :

- Réaliser des audits énergétiques
- Conduire des bilans carbone afin d'évaluer l'empreinte des immeubles à l'échelle du portefeuille.
- Réaliser les actions d'amélioration de performance énergétique, par exemple : changement des équipements de chauffage, ventilation, climatisation ; installation d'un système de pilotage des équipements pour optimiser les consommations ; changement des vitrages ; sensibilisation des locataires...

L'ensemble de ces actions structurent une démarche d'amélioration continue, basée sur des données réelles, témoignant de l'engagement à réduire les émissions liées à l'énergie et à anticiper les travaux nécessaires pour atteindre les objectifs 2030.



G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

A ce jour, LFPI REIM n'a pas défini d'objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs au regard de la biodiversité et de sa protection.

Cette thématique et les données afférentes à son impact et sa protection sont encore difficiles à appréhender à ce stade.

D'un point de vue opérationnel, à fin 2024, la grille d'évaluations ESG intègre des questions sur la biodiversité.

LFPI REIM est néanmoins d'ores et déjà sensible aux sujets qui entourent la thématique de la biodiversité. A titre exemple, il a déjà été installé à ce jour des ruches sur les toits de certains des actifs immobiliers sous gestion afin d'accueillir les abeilles et leur permettre un habitat protégé au milieu de l'urbanisation en place. A son échelle, cette installation contribue assurément à la protection de la biodiversité.

A l'heure actuelle, LFPI REIM est donc en phase d'élaboration d'une stratégie biodiversité.



H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de Gouvernance dans la gestion des risques

Processus de gestion des risques ESG

La politique d'intégration des risques de durabilité dans les décisions d'investissement décrit la méthodologie retenue par LFPI REIM concernant l'analyse des risques de durabilité.

La société de gestion dispose d'une cartographie des risques produit et SGP, mises à jour en juin 2025. Ces cartographies comportent un volet spécifiquement dédié à la finance durable comprenant l'analyse des risques suivants :

- Risque lié au changement climatique
- Risque lié à la perte de biodiversité
- Risque lié à la non-conformité potentielle avec les engagements extra-financiers contractuels des fonds gérés

Description du dispositif

Cartographie des risques

En application de l'article 3 du règlement SFDR relatif à la prise en compte des risques de durabilité dans les politiques d'investissement et le conseil en investissement, LFPI Reim prend en compte les risques liés aux enjeux ESG.

Pour cela, la société de gestion a élaboré une cartographie des risques ESG qui vise à identifier les risques auxquels peut être confrontée l'actif et à la classer en fonction de leur degré de gravité. A partir de cette nomenclature, la cartographie décrit également les mesures de réduction du risque mises en place ou à mettre en place pour atténuer les risques identifiés.

La cartographie des risques de durabilité est mise à jour annuellement.

Contrôles permanents et périodiques

Contrôle de 1er niveau :

Les contrôles de 1er niveau sont à la charge des équipes opérationnelles qui sont responsables de la mise en œuvre du dispositif et du respect des procédures internes.

Contrôle de 2nd niveau :



Les contrôles de 2nd niveau sont réalisés par les chargés de conformité et de contrôle interne sous la responsabilité du RCCI.

Ainsi, il est vérifié que :

- Les dispositifs en matière d'investissement et désinvestissement soient respectés (due diligence, grille et analyse ESG)
- Le dispositif en matière de suivi des actifs immobiliers est correctement respecté (notamment en matière d'ESG).
- La documentation liée à la labellisation ISR de FLE Sicav Fis est correctement respectée.
- Le dispositif en matière de conformité, contrôle interne et gestion des risques est mis en œuvre conformément à la réglementation.

Contrôle périodique :

Le contrôle périodique est effectué par un prestataire externe.

Stratégie de gestion des risques

LFPI REIM a conscience de la nécessité de prendre en compte les enjeux des sujets ESG dans sa politique de gestion des risques et ceux notamment liés à la valorisation de ses actifs sous gestion.

Dans le cadre de son asset management, LFPI REIM prend effectivement en compte les critères ESG pour identifier les actifs à céder qui sont notamment les plus énergivores et/ou ne répondant plus aux nouvelles attentes des locataires, actifs susceptibles ainsi de pertes de valeurs. En ce sens, les immeubles situés à l'écart des centres villes et éloignés des transports en commun, les plus énergivores et vétustes seront vendus en priorité ou restructurés.

A cet effet, LFPI REIM a mis en place un reporting conduisant à une analyse objective de l'actif sur base de 34 indicateurs ESG qui doit aussi bien intervenir sur le portefeuille existant que lors de la phase de *Due Diligence* avant l'acquisition d'un nouvel immeuble.

Sur la base de ces 34 indicateurs ESG, une note ESG globale de **0 à 100** est attribuée à chaque immeuble.

Les indicateurs ESG ont été définis pour s'aligner à la fois sur les objectifs fixés par la société de gestion et sur les bonnes pratiques du secteur, tels que définis par l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) et l'Observatoire de l'Immobilier durable (OID).



Une **note seuil de 64/100** a également été définie. Les immeubles qui se situent aujourd'hui en-dessous de la note seuil de 64/100 devront améliorer leur note d'ici 3 ans pour atteindre une note supérieure ou égale à cette dernière.

Les immeubles présentant aujourd'hui une note supérieure à la note seuil devront maintenir ou améliorer leur note d'ici 3 ans.

Dans les deux cas, des plans d'actions actif par actif pour chaque année devront être conduits pour maintenir et / ou améliorer la note des immeubles.



I Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Au 31 décembre 2024, LFPI REIM gérait 5 FIA, dont un promouvant des caractéristiques environnementales et sociales au sens de l'article 8 du Règlement Disclosure (SFDR).

Nom du FIA	Montant des encours	% des encours sur l'encours total
FLE TMM	129 200 984 €	18,3%