

RAPPORT ART. 29 LOI ENERGIE CLIMAT

Circuit de validation :

Conformément aux dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier, modifié par l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et du décret n° 2021-663, Fiminco REIM a établi le présent rapport portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2025.

A. Présentation de la démarche de Fiminco REIM sur la prise en compte des critères ESG, notamment dans sa politique et sa stratégie d'investissement

1. Le Groupe Fiminco

Fiminco REIM s'inscrit dans le Groupe Fiminco, dont la démarche de responsabilité sociale et environnementale se traduit notamment par les éléments suivants, présentés ici à titre de contexte.

La responsabilité sociale et sociétale est au cœur de la vision de Groupe Fiminco.

En ce qui concerne les questions environnementales, Groupe Fiminco favorise la présence de toitures végétalisées sur ses actifs. Ces dernières assurent un confort visuel pour les habitations avoisinantes et limitent le rejet des eaux pluviales sur le domaine public.

Dans le cadre du projet du quartier culturel FAST, dont la deuxième phase de livraison a été livrée au milieu d'année 2024, Groupe Fiminco a procédé à une re-végétalisation d'un ancien site industriel dépollué et rénové en conservant au maximum les bâtiments existants, limitant ainsi l'empreinte environnementale du projet. Les surfaces en pleine-terre ont été multipliées par 20 (de 400 à 8 000 m², permettant de désimperméabiliser les sols de façon importante) et, 120 arbres ont été plantés (contre 3 lors de l'acquisition). Des toitures végétalisées ont également été installées sur le site.

De plus, lorsque cela est possible, Groupe Fiminco obtient dans le cadre de ses activités des certifications, gage de qualité technique et environnementale. C'est notamment le cas pour les opérations de logements, telles qu'Olympe, qui sont certifiées NF Habitat.

A titre d'exemple, les différents travaux envisagés dans le cadre du projet du quartier culturel FAST conduisent à l'établissement d'un classement C au titre du DPE. L'ensemble de ces postes, en complément des dispositions à définir avec les preneurs dans le cadre de leurs aménagements, permettent l'obtention de label et/ou de certification environnementaux (BREEAM en phase construction, BREEAM en phase exploitation, BIODIVERSITE CERTIVEA, BBC Rénovation, HPE Rénovation etc..). Enfin, les travaux visés et les actions relatives à l'exploitation du site sont conformes aux objectifs visés par le décret tertiaire et le décret BACS.

Enfin, Groupe Fiminco détient l'entreprise de cosmétiques Yodi, une marque de cosmétiques sans eau (et donc sans conservateurs), naturelle, vegan et Made in France.

Sur les questions sociales, le bien-être des salariés ainsi que leur développement personnel et professionnel sont également des préoccupations majeures du Groupe Fiminco. Les

employés ont notamment accès à un abonnement à une salle de sport à un tarif préférentiel et pris en charge à 50% par l'entreprise. De plus, les serveurs sont déconnectés dès 20h et le week-end.

Le Groupe Fiminco collabore avec des partenaires qui partagent ses valeurs sociales, avec un recours à de la main d'œuvre locale et des heures d'insertions imposées aux entreprises partenaires (représentant 6 à 10% du volume total d'heures travaillées).

Par ailleurs, le Groupe Fiminco suit une démarche sociale et sociétale forte et possède une expérience solide dans le mécénat depuis plus de quinze ans, à travers la Fondation Fiminco, centre d'art contemporain qui propose des résidences d'artistes, des expositions et divers événements culturels. Le groupe a mené de nombreuses actions de médiation culturelle et de mécénat à travers la Fondation Fiminco, comme :

- l'acquisition d'une Micro-Folie qui circule sur le territoire de la Seine-Saint-Denis. La Micro-Folie propose un musée numérique permettant d'accéder à des collections de plusieurs institutions culturelles françaises et internationales. Elle inclut également un espace de réalité virtuelle, un fab-lab, et des espaces dédiés aux activités éducatives et créatives. À la Fondation Fiminco, la Micro-Folie permet de compléter l'offre artistique en fournissant un accès virtuel à des œuvres majeures, en facilitant ainsi une médiation culturelle interactive et immersive,
- à Bagneux, l'engagement pour 7 ans, avec le Festival d'Automne et l'IRCAM (parcours artistique pluridisciplinaire : beaux-arts, théâtre, danse et musique), appelé L'Envers du décor, s'adressant aux élèves des écoles élémentaires, des collèges et des lycées de la ville (depuis 2019, environ 200 enfants/an y ont participé),
- le soutien du Prix Montluc - Résistance & Liberté depuis sa création (et renouvelé pour 3 années supplémentaires), prix récompensant une initiative ou une œuvre (littéraire, audiovisuelle, ou visuelle), qui valorise et porte haut les valeurs de résistance et de liberté.

Le cœur de la démarche sociale et sociétale du Groupe est illustré par le projet HANDILAB⁽¹⁾, qui repose sur des convictions fortes :

- sortir le handicap, la perte d'autonomie et la dépendance du seul champ médico-social,
- donner à voir les personnes en situation de handicap ou de dépendance comme des créateurs de richesses et des citoyens à part entière,
- offrir un lieu propice aux synergies et au développement d'innovations au service de tous.

2. Fiminco REIM, société de gestion de portefeuille

Fiminco REIM est l'entité soumise à la présente obligation de reporting au titre de l'article 29 de la loi Energie Climat.

Fiminco Real Estate Investment Management (ci-après « Fiminco REIM ») est agréée par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-16000014. A ce titre, elle peut fournir les services d'investissement

- de gestion de FIA au sens de la Directive AIFM,
- de conseil en investissement.

Au 31 décembre 2025, la Société gère l'OPCI « Foncière de la Comète », dont l'actif net s'élève à 84 503 854 €.

¹Accueil - Handilab Le premier pôle d'innovation handicap et autonomie

La société de gestion Fiminco REIM partage la vision environnementale, sociétale et de gouvernance de Groupe Fiminco, et la décline dans le cadre de la gestion de l'OPCI « Foncière de la Comète », seul véhicule qu'elle gère.

Cet OPCI dédié est détenu principalement par le Président et des entités de Groupe Fiminco. Il n'est pas commercialisé auprès d'une clientèle externe à Groupe Fiminco.

Consciente de l'importance des enjeux de durabilité, Fiminco REIM intègre à sa démarche d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La stratégie ESG repose en pratique sur l'intégration des critères environnementaux, sociaux ou de gouvernance dans les phases suivantes :

- identification des actifs ou des projets immobiliers,
- analyse des opportunités d'investissement,
- sélection des investissements et acquisition des actifs,
- suivi et gestion des investissements.

L'intégration des critères ESG est effectuée dès lors que Fiminco REIM dispose des éléments nécessaires à une analyse de ces critères et sur certains actifs, sans pour autant constituer un élément contraignant de sa politique d'investissement.

Cette approche couvre l'OPCI « Foncière de la Comète ».

Volet environnemental

Fiminco REIM s'attache à diminuer l'impact environnemental de ses immeubles, en œuvrant pour la réduction de leur consommation d'énergie et en contribuant à une gestion efficace des déchets.

Cet engagement s'est traduit notamment par l'obtention des certifications par certains des actifs détenus par l'OPCI. A titre d'exemple :

- le centre commercial de Romainville Paddock répond aux exigences des certifications HQE et BREEAM,
- deux bâtiments situés à Bagneux ont également obtenu la certification NF Habitat HQE et le niveau HQE « Très Performant » lors de leur évaluation.

Volet social

Fiminco REIM souhaite également favoriser la cohésion et l'intégration sociales en investissant notamment pour des communautés économiquement et/ou socialement défavorisées et en œuvrant pour les personnes atteintes de handicap.

Ainsi, en 2023 :

- le comité d'investissement a validé l'acquisition d'un immeuble dont le deuxième objectif était l'implantation du projet Handilab sur 35% de la surface,
- des travaux ont été validés sur un des immeubles détenu par le fonds afin de créer un accès PMR.

B. Contenu, fréquence et moyens utilisés par l'entité pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

Fiminco REIM met à disposition de ses clients les informations relatives à sa démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance à travers différents documents.

Sur demande, les documents sont communiqués aux souscripteurs de l'OPCI Foncière de la Comète via mail :

- le prospectus du véhicule,
- la notice d'information du véhicule,
- le reporting semestriel du véhicule,
- le rapport relatif à la prise en compte des critères ESG (ci-après « Rapport Article 29 de la loi énergie-climat »),
- le rapport annuel du véhicule.

C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'art. 8 et de l'art. 9 SFDR, et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par l'entité

L'intégration de critères ESG, telle que décrite au point A ci-dessus, concerne potentiellement l'intégralité des encours gérés par Fiminco REIM, soit 100 % de l'actif net de l'OPCI « Foncière de la Comète » (84 503 854 € au 31 décembre 2025), étant précisé que cette prise en compte ne constitue pas, à ce stade, un élément contraignant de la politique d'investissement de la Société. En effet, au 31 décembre 2025, la société Fiminco REIM gère un seul OPCI classé selon l'article 6 du règlement SFDR.

D. Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion

Cette section n'est pas applicable à Fiminco REIM, qui ne gère pas de mandats de gestion.

E. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG

Le Groupe Fiminco a signé une convention avec Est-Ensemble, le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis et l'Etablissement public de La Villette en décembre 2022, avec le Fonds Régional d'Art Contemporain (FRAC), pour prise en charge par le Groupe Fiminco, d'actions de médiation.

Ni la société de gestion Fiminco Reim, ni l'OPCI « Foncière de la Comète » n'ont adhéré à une charte, à un code ou à une initiative sur la prise en compte de critère ESG.

Cependant, certains actifs ont obtenu des labels comme l'opération « CITY OUTLET » sur un actif du portefeuille qui répond aux certifications suivantes :

- Certification NF HQETM Bâtiments Tertiaires, millésime 2015,
- Certification BREEAM International 2016.