



Charte ESG de RAISE REIM

Avril 2022

I. L'intégration ESG dans notre processus de gestion des investissements

A. 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 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.**

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

Aux côtés de la discipline financière et opérationnelle inhérente à la bonne exécution de la mission de gestion d'actifs qui lui est confiée, la société de gestion a placé les enjeux

environnementaux, sociétaux et de gouvernance au cœur de son action. Pour garantir la prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'acquisition des actifs, un comité créé début 2021 se réunira aussi fréquemment que nécessaire. Ce Comité est composé de 3 membres : Séverine Farjon, directrice générale et présidente de ce Comité, Stéphane Gardy directeur général délégué en charge du pôle Patrimoine et Cristina Teixeira attachée de direction.

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

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

a. 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.

b. En phase d'acquisition

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

c. 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.

d. Lors de la cession

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

II. L'ESG dans nos relations avec les parties prenantes

A. **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 :

GOVERNANCE :

- 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. Mise à disposition des compétences immobilières de la société de gestion afin d'accompagner de jeunes start-ups dans leur développement.
- Actions de mécénat annuelles à destination de la Fondation du Patrimoine Région Ile-de-France dont RAISE REIM est l'un des membres fondateurs.
- Soutien annuel à des associations caritatives choisies par les membres de l'équipe en fonction de leur sensibilité.

SOCIAL :

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

ENVIRONNEMENT :

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

B. Autres parties prenantes (Investisseurs, Clients et Fournisseurs)

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

III. 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 à travers la revue du compte-rendu des travaux du comité ESG

Périmètre d'application : L'ensemble des véhicules existants ou à venir gérés par RAISE REIM

Date : 20 avril 2022

Signature :

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is partially obscured by a horizontal line and appears to be 'P. H. -'. The middle signature is a stylized, cursive signature. The signature on the right is a large, circular, cursive signature.