

— 2022

**VALIMMO REIM**  
La gestion immobilière responsable pour la croissance des territoires

LA DEMARCHE  
D'INVESTISSEUR RESPONSABLE  
DE LA SOCIETE VALIMMO REIM



## 1, LE MOT DU PRESIDENT

Issue d'une famille industrielle d'entrepreneurs, VALIMMO REIM conçoit, construit et gère des bâtiments tertiaires (bureaux, commerces, activités professionnelles, loisirs) les plus finement adaptés aux besoins des entrepreneurs et des investisseurs responsables du territoire.

**Nous sommes convaincus que la croissance des entrepreneurs et du développement économique du territoire ne peut se faire que dans un monde plus (ou un environnement) juste et responsable.**

Nous sommes persuadés que l'avenir de nos métiers de « gestionnaire de fonds immobiliers » passe par la mise à disposition à nos locataires des compétences et services nécessaires à la prise en compte de l'environnement dans leurs lieux de travail, par l'accompagnement de l'émergence d'une filière de gestion et d'exploitation durable et par l'opportunité offerte aux investisseurs de participer à une transformation durable des actifs immobiliers qu'ils financent. Notre projet « LES AQUEDUCS » au cœur de la première technopole d'Europe, à Sophia Antipolis, présente un premier exemple de réalisation concrète démontrant notre création de « valeurs verte ».

C'est un engagement qui renforce nos actes de gestion, d'investissements et de gouvernance avec l'objectif de développer notre impact positif à long terme.

Cet engagement nous pousse aujourd'hui à aller plus loin en formalisant notre Démarche d'Investisseur Responsable (DIR). Celle-ci est le fruit d'un travail collectif, associant d'une part l'ensemble du comité de direction de l'entreprise et d'autre part un panel représentatif des principales parties prenantes de l'entreprise (locataires, collectivités territoriales, prestataires, partenaires financiers, etc.). Elle définit tant nos niveaux de préoccupation thématiques, que les actions concrètes que nous allons mettre en œuvre, ou encore leur intégration dans notre organisation opérationnelle et décisionnelle.

Fier de notre passé d'entrepreneur (capacité à innover de façon pragmatique), de notre positionnement (ancrage régional au plus proche des attentes réelles de nos locataires), de nos valeurs (acteur responsable pour la croissance des territoires) et de nos réalisations (qualité et adaptation de nos modes d'exploitation des actifs), **nous aurons à cœur de revoir cette démarche tous les trois ans à l'aune des retours d'expériences acquis et des évolutions de notre écosystème professionnel** (évolutions technologiques, réglementaires, culturelles, etc).

**François MOISON, Président de VALIMMO REIM**



**LES AQUEDUCS – Sophia Antipolis – Bureaux, année de livraison 2015 – Bâtiments en autoconsommation**





Signatory of:



Depuis le 16 février 2023, VALIMMO REIM, est devenue signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)**, soutenus par les Nations unies.

## 2, PRESENTATION DU DOCUMENT DIR

La **Démarche d'Investisseur Responsable (DIR)** de la société VALIMMO REIM est le document de présentation nos pratiques pour l'intégration des facteurs **Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)** dans notre activité de gestionnaire de fonds immobiliers.

Elle repose sur notre conviction, qui consiste à privilégier la recherche de réponses responsables et vertueuses, les plus adaptées aux besoins de nos partenaires et clients locataires, acteurs des territoires et investisseurs professionnels.

Cette démarche, résolument **pragmatique**, est basée sur une sélection d'actifs dont l'analyse des caractéristiques intrinsèques révèle une qualité initiale satisfaisante ou un fort potentiel d'amélioration sur le plan technique et/ou de l'exploitation.



**LE CUBE – Mouans Sartoux – Bureaux, siège social de VALIMMO REIM**



### 3, NOTRE DÉMARCHE D'INVESTISSEUR RESPONSABLE (DIR)

VALIMMO REIM est convaincue que l'investissement durable est multi-facette. Les solutions à apporter aux défis environnementaux doivent être adaptées, d'une part aux possibilités et **spécificités locales du territoire** dans lequel elles s'inscrivent, et d'autre part aux **acteurs locaux** et leur capacité à les mettre en œuvre.

Ainsi, nous pensons que la durabilité des investissements est à apprécier, **territoire par territoire** (les besoins et possibilités des investissements à destination des PME / PMI en régions ne seront jamais ceux des investissements immobiliers destinés à être utilisés par des grands utilisateurs en île de France), **activité par activité et fonds par fonds**.

Les thématiques ESG que nous avons privilégiées sont celles dans lesquelles nous croyons, de par notre histoire, nos constatations terrain et les nombreux échanges que nous menons avec l'ensemble de nos parties prenantes.

**Convaincu que les facteurs ESG ont un impact sur la performance financière, tant en termes de rentabilité que de gestion du risque**, et que ces facteurs évoluent dans la durée, en fonction des connaissances scientifiques et des évolutions environnementales déjà actées, notre DIR s'inscrit dans le temps long et sera mise à jour tous les trois ans.

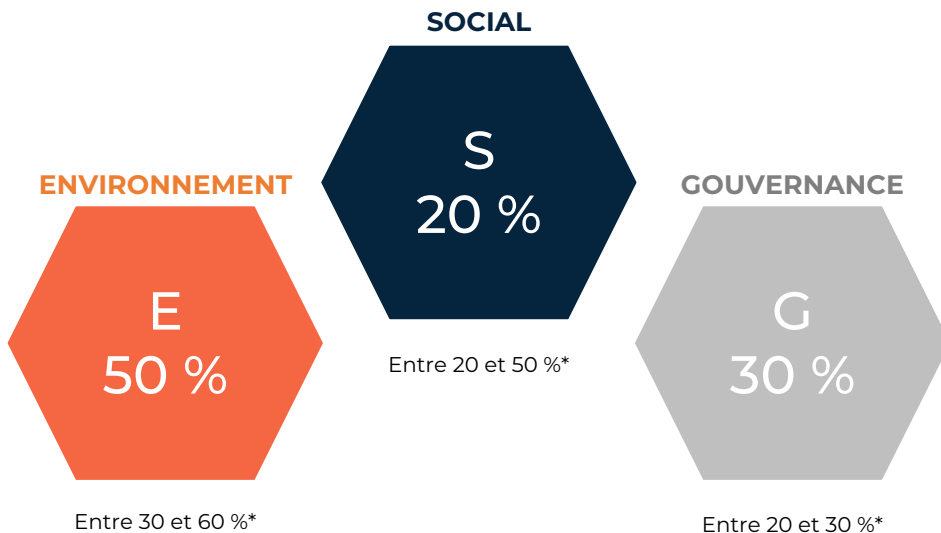
**VALIMMO REIM est persuadée que le changement climatique, la lutte contre celui-ci et l'adaptation des actifs à ses conséquences est le principal enjeu du 21<sup>ème</sup> siècle.**

Pour y apporter une réponse « globale », il est nécessaire que la lutte contre celui-ci se fasse sans nuire, dans le même temps, à la **préservation des ressources naturelles**, dans le respect de **l'éthique des affaires** et avec la **mobilisation de l'ensemble des parties prenantes**.

C'est pourquoi l'exclusion des secteurs économiques, a priori, ne nous semble pas pertinente, les interactions entre tous les secteurs étant à prendre en compte et aucun secteur n'étant à laisser de côté, tous pouvant bénéficier d'un immobilier plus adapté. Nous privilégions donc une **approche de type « Best in Progress »**.

Nos stratégies d'investissement et de gestion sont spécifiques à chacun de nos fonds tout comme nos ambitions en termes de définition de couple rentabilité / risque. Pour autant, dans une logique d'**amélioration continue** et d'homogénéité de gestion sur l'ensemble de nos fonds, notre DIR est basée sur un ensemble d'une **trentaine de critères ESG** que nous avons retenus, parmi lesquels nous en sélectionnons une quinzaine pour chacun des fonds en fonction de sa thématique d'investissement et de ses caractéristiques cibles (classe d'actifs, durée de détention cible, structuration).

#### Pondération moyenne des trois piliers ESG



\* : Fourchettes de pondération inspirées du label ISR immobilier

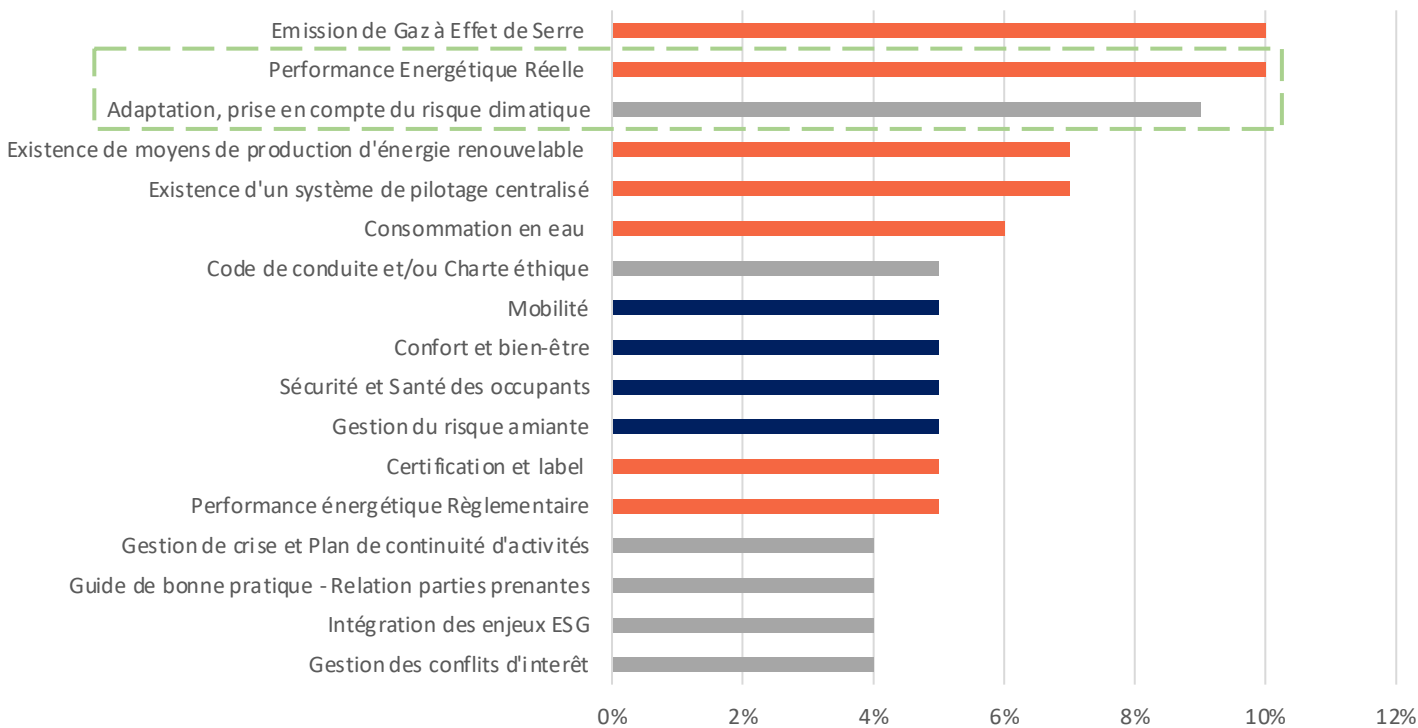


4, IMPACTS ATTENDUS

Conscient de notre rôle et de nos responsabilités **d'investisseur immobilier de long terme**, nous sommes convaincus de l'impact positif de notre DIR, d'une part sur la performance économique de nos fonds, tant par la meilleure adéquation de nos actifs aux attentes de leurs marchés locaux (divisibilité, positionnement en coûts global [loyer + charge], prestations ...), que par l'anticipation des risques induits par le changement climatique sur nos actifs (risque physique mais aussi de transition) , et d'autre part sur le développement de relations constructives et durables avec l'ensemble de nos parties prenantes (locataires, collectivités territoriales, prestataires, partenaires financiers, etc.).

Nous anticipons par ailleurs, du fait de la mise en cohérence de nos convictions et de nos actes, un impact positif de notre DIR sur les démarches similaires de nos parties prenantes. Nous espérons enfin participer, à travers notre DIR, à l'émergence de nouveaux modes constructifs, au déploiement d'innovations et de bonnes pratiques de gestion et plus généralement **au renforcement de la filière « immobilier durable »**.

IMPORTANCE DES ENJEUX ESG POUR VALIMMO REIM



- E** ENVIRONNEMENT
- S** SOCIAL
- G** GOUVERNANCE

**Enjeux en lien avec la Taxinomie :**  
 Atténuation : Performance énergétique réelle  
 Adaptation : Prise en compte du risque climatique





## 5. PILOTAGE ET DÉPLOIEMENT DE NOTRE DIR

**Certifié ISO 9001 depuis le 06 mars 2022, VALIMMO REIM place la satisfaction client, la qualité et l'amélioration continue au cœur de sa démarche d'investisseur.** Convaincu que notre DIR, pour porter pleinement ses fruits et faire sens, ne doit pas être une « surcouches » de procédures mais bien être prise en compte dans l'ensemble de nos actes au quotidien. Nous avons fait le choix de l'intégrer à chacun de nos processus métiers.

Ainsi, chaque processus métiers est désormais évalué, en plus de son évaluation annuelle « classique », sur sa capacité à prendre en compte et à respecter notre DIR. Notre démarche d'amélioration continue desdits processus tient ainsi compte de ces nouveaux objectifs.

De la même manière, notre DIR s'inscrivant dans le temps long, celle-ci sera revue et amendée selon un **cycle triennal**, afin de tenir compte de nos **retours d'expériences** (tant positifs que négatifs) et **des évolutions de notre écosystème professionnel** (évolutions technologiques, réglementaires, culturelles, etc.) mais aussi de notre propre compréhension des différents enjeux du changement climatique.

Le **comité de direction** ayant en charge l'administration générale de l'entreprise et notamment l'amélioration de l'ensemble de son système de management suivant la norme ISO 9001, ce dernier est directement impliqué dans la DIR de VALIMMO REIM.

Enfin, **l'information de notre clientèle (locataires des immeubles et investisseurs professionnels)** étant un élément structurant de notre démarche, VALIMMO REIM met un soin particulier à illustrer sa DIR et les actions concrètes qui en découlent. Vous pouvez retrouver l'ensemble de ces informations sur notre site internet : [www.valimmo-reim.com](http://www.valimmo-reim.com)



**BELVEDÈRE – Sophia Antipolis – Bureaux, année de livraison 2021 – Bâtiment en autoconsommation**



[www.valimmo-reim.eu](http://www.valimmo-reim.eu)



Adresses postales : Zone industrielle de l'Argile CS 40202 - 06372 Mouans Sartoux Cedex  
18 boulevard Malesherbes - 75008 Paris  
Siège social : Zone industrielle de l'Argile Lotissement l'Argile III - 06370 Mouans Sartoux Cedex  
F. : +33 (0)4 92 28 87 40 - SAS au capital de 1 580 000 € - RCS Cannes 494670557