

PRISE EN COMPTE DES RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE EN IMMOBILIER

Préambule

Les risques en matière de durabilité sont définis par le règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers comme étant « un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement ».

OREIMA, investisseur dans le secteur immobilier, prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. L'analyse du risque de durabilité selon OREIMA permet d'évaluer le risque associé et le caractère durable des opportunités d'investissements, non seulement sur la base de critères économiques et financiers, mais en intégrant également des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tant au moment de la décision d'investissement que dans les phases de gestion de l'actif considéré.

L'objectif de cette politique est de décrire la manière dont OREIMA intègre les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans ses processus de prise de décision d'investissement.

Cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des évènements extérieurs sur le rendement du produit,
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Intégration des risques de durabilité

Les risques en matière de durabilité peuvent avoir des effets sur la valeur du patrimoine et les revenus locatifs générés par les FIA gérés par OREIMA.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements, notamment dans une perspective à long terme privilégiée par la société. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissement des FIA gérés par OREIMA.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. OREIMA revoit son analyse d'exposition tous les ans.

Identification des risques de durabilité

OREIMA suit une politique d'investissement responsable selon laquelle les sujets ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance) sont intégrés dans les décisions d'investissement, la gestion des actifs et les décisions de développement.

OREIMA souhaite agir pour diminuer son exposition aux risques relatifs au changement climatique sur son entité et son patrimoine sous-jacent. La société de gestion s'est donc engagée dans un processus d'identification des risques, de leur priorisation par l'intermédiaire d'une évaluation méthodique et de la gestion de ces risques.

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

- Risques Aigus, liés à des événements climatiques, directs ou indirects
- Risque Chroniques, liés au changement climatique sur le long terme
- Risques juridiques et politiques
- Risques de marché
- Risques réputationnels

Risques de durabilité identifiés

RISQUES DE DURABILITE IDENTIFIES		
Risques physiques	Risques analysés	
Aigus et chroniques	Hausse du niveau de la mer Inondations Hausse de la température Canicules - tempêtes Dépollution (sols, amiante, etc...) Risques techniques (installations classées, sites Seveso)	
Risques de transition	Sous catégorie	Risques analysés
Politique et juridique Réputationnel Perte technologie Marché	Risques sociaux et de gouvernance	Accessibilité Sécurité Fraude/corruption/blanchiment Risque de non-conformité réglementaire Qualité du locataire Réglementation controversée Résilience
	Risques Environnementaux	Mesure des émissions gaz d'effet de serre Bilan carbone Consommation énergétique Biodiversité Rareté et coût des matières premières

Oreima, ayant son activité en France, dispose de nombreux outils d'évaluations des risques (PPRT, PPRN, DPE, diagnostics) et de nombreuses règles pour limiter ces risques : normes de construction très strictes sur divers plans (eg sismiques, etc ...).

Politique de gestion des risques de durabilité

L'objectif d'OREIMA est de délivrer des performances sur le long terme aux investisseurs, notamment en s'appuyant sur des considérations ESG et des objectifs de durabilité. Ces facteurs sont pris en compte par les équipes d'acquisition, de gestion, de contrôle des risques à travers :

- Les diligences d'investissement
- La procédure de gestion des actifs par les équipes d'asset management
- Les procédures de mise en place des travaux (SPS, sélection des prestataires)
- L'analyse des risques semestrielle
- Le benchmark au travers des rapports GRESB et PRI pour les fonds Oreima
- La mise en place d'un RCCI et d'un correspondant Tracfin

OREIMA s'est engagée, depuis sa création, dans une démarche de formalisation et de mise en œuvre d'une stratégie spécifique sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, via sa charte ESG (cf Charte ESG) et son manuel de procédures.

OREIMA améliore chaque année sa démarche de mesure de l'empreinte environnementale des actifs gérés, en particulier de leurs consommations énergétiques, et des émissions de gaz à effet de serre associés. Elle souhaite également quantifier l'exposition aux risques climatiques physiques de ses actifs détenus directement, grâce à des outils externes. OREIMA veut maîtriser l'impact environnemental de ses opérations de rénovation et de construction, via une réflexion globale sur le projet et des réalisations bas carbone.

Incidences négatives en matière de durabilité

OREIMA est inscrite dans une démarche visant à prendre en compte les « Principal Adverse Impacts » (PAI), et à se fixer des objectifs sur les principales incidences négatives de son activité de gestion d'actifs immobiliers.

Intégration des risques de durabilité à la politique de rémunération

La politique de rémunération d'OREIMA intègre des critères ESG mais n'intègre pas encore les risques en matière de durabilité. Une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour intégrer ces risques et définir les populations de collaborateurs concernées.