

RAPPORT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT RAPPORT SUR L'EXERCICE 2023

Oreima est un spécialiste de l'investissement immobilier en France, détenu à 100% par Infravia Partners. Ainsi depuis 2023, Oreima bénéficie de l'expertise et des talents de INFRAVIA, une société indépendante reconnue de private equity, spécialisée dans le secteur des infrastructures, de la technologie et des métaux critiques.

Agréée AIFM, la société Oreima est spécialisée dans le secteur de l'immobilier commercial en France, à Paris et en régions. Elle a des partenaires dans les principaux marchés européens.

La société est reconnue pour son expertise en investissement, en Asset Management et en gestion de fonds.

Issue du monde mutualiste, la société reste fidèle à ses racines en se consacrant loyalement et fidèlement au service de ses clients, en recherchant une juste répartition des bénéfices et portant une attention soutenue à la maîtrise des coûts.

Introduction - Rappel

Publié le 27 mai 2021, le décret d'application de l'article 29 de la loi énergie-climat encadre le reporting extra-financier des acteurs de marché français. L'article 29 introduit de nouvelles exigences par rapport à celles de l'article 173-VI en matière de transparence et de reporting sur les risques relatifs au changement climatique et à l'érosion de la biodiversité. Il définit les informations à publier sur la prise en compte dans la politique d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et sur les moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique.

Le périmètre d'application du dispositif est étendu par le décret d'application de l'article 29 et, désormais sont concernées par le dispositif toutes les sociétés de gestion de portefeuille françaises au titre :

- Des fonds qu'elles gèrent qu'ils soient ou non commercialisés en France, y compris les fonds de droit étranger ;
- Des mandats de gestion MIF qu'elles gèrent, quel que soit l'endroit où les actifs sont déposés, ainsi que les mandats d'arbitrage ;
- Du conseil en investissement qu'elles fournissent.

Au-delà de la SGP en tant qu'entité, les fonds et mandats dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros entrent dans le périmètre d'application de l'art. 29 LEC.

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

Depuis sa création, OREIMA, qui intervient dans le secteur de l'investissement immobilier, a mis en place une stratégie ESG alliant la performance économique avec le respect de l'environnement et des parties prenantes, au travers de sa « charte pour un développement équitable, durable et viable rédigée en 2007, et adaptée au fur et mesure de l'apparition de nouvelles réglementations. Ceci s'est traduit par une politique volontariste de certifications environnementales des bâtiments en portefeuille. Limiter notre empreinte carbone et favoriser la biodiversité en milieu urbain guident nos décisions.

Les trois piliers de la politique ESG d'OREIMA, Durabilité, Impact Bénéfique, sans obérer la Rentabilité – résumés les objectifs permanents de l'entreprise. Ils sont atteints grâce à l'utilisation de bonnes pratiques, telles que :

- Le respect des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), définis par les Nations unies, qui constituent la base de notre politique d'investissement et de gestion des risques ;
- La sélection de professionnels fiables, partenaires pour la rénovation et la sous-traitance. Ils sont sélectionnés sur leurs capacités techniques, leur intégration des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) et les valeurs qu'ils partagent avec nous ;
- La mise en place de relations durables et mutuellement bénéfiques avec les parties prenantes qui facilitent notre gestion immobilière ;
- Une communication transparente, alignée depuis 2012 pour la SGP sur les standards du GRI, « global reporting initiative », et pour nos fonds de la gamme OREIMA sur les standards INREV

Notre conviction est que cette approche fondée sur un développement durable et bénéfique favorise la rentabilité à long terme de nos investissements.

B. Moyens internes déployés par l'entité

L'importance des sujets ESG est au cœur de la stratégie d'investissement et de gestion d'OREIMA. La responsabilité de supervision et de décision en matière ESG est détenue par la Présidente d'Oreima avec le soutien actif de sa directrice générale, qui ont mis en place un Comité ESG.

La société de gestion encourage tous les membres de l'équipe à s'approprier ces sujets et être acteurs du développement de l'ESG au sein de la société et pour les actifs acquis et gérés. Des réunions plénières ESG sont mises en œuvre à ce sujet avec l'ensemble des collaborateurs.

En termes financiers, un budget est alloué pour les aspects ESG de la société de gestion ainsi que pour chacun des actifs immobiliers.

Les ressources techniques sont à la fois externes et internes. Au moment de l'investissement, un scoring ESG interne, évaluant la situation statique et la faculté d'agir pour améliorer l'investissement, est réalisé, ainsi que la sollicitation de données « expert » (risques, expertises indépendantes ...).

Pendant la détention de l'actif, des certifications environnementales seront mises en place et améliorées grâce à un plan d'actions issus des travaux des experts environnementaux missionnés (bureaux d'études) et des organismes certificateurs indépendants (par exemple Certivea), et des actions des asset managers de la société.

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

OREIMA est membre ou adhère aux organisations suivantes :

- GRESB (global real estate sustainability benchmark) , elle établit un reporting GRESB pour les fonds OREIMA III et OREIMA IV , communiqué aux investisseurs.
- INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate)
- UN PRI (united nations principles for responsible investment)
- ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier)
- GRI

Par ailleurs, deux employés ont reçu la formation pour être membres de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), un membre la formation SFAF, et trois employés la formation AMF.

En complément, sa dirigeante est membre des organisations suivantes :

- Club de l'Immobilier
- Cercle des Femmes de l'Immobilier

Oreima a signé en 2021 la Charte pour la parité promue par le Cercle des Femmes de l'Immobilier ; depuis lors, Oreima participe aux travaux de l'observatoire qui a été créé pour promouvoir cette charte.

Les aspects ESG sont régulièrement revus à différents niveaux :

- Senior management : définition de la stratégie et de l'approche ESG
- Conseil de surveillance du groupe : présentation de la politique ESG et échanges sur les meilleures pratiques.
- Asset managers : application de la stratégie ESG à chaque actif, supervision du plan d'action
- Equipe d'investissement : scoring ESG avant l'acquisition, étude et analyse
- Au cas par cas : des experts techniques peuvent être missionnés pour des missions spot d'analyse ou des objectifs

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

La Société de gestion s'engage à ne pas investir dans des activités liées à la production d'énergie fossile.

La société exerce ces droits de vote avec vigilance, indépendance et régularité (se référer à la politique de vote)

E. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

Les données sont disponibles dans le rapport sur les principales incidences négatives.

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, le cas échéant, pour les produits financiers dont les investissements sous-jacents sont entièrement réalisés sur le territoire français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du code de l'environnement

Soucieuse de son empreinte écologique, OREIMA fait réaliser depuis 2011 une étude annuelle par un cabinet d'audit externe suivant la méthodologie développée par l'ABC*, afin de disposer d'un rapport sur son Bilan Carbone. Celui-ci couvre la totalité des activités corporate d'OREIMA. Le rapport 2023 est en cours de production, et devrait avoir les effets des efforts de la société mis en place sur les derniers exercices

G. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité. L'entité fournit une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, en précisant le périmètre de la chaîne de valeur retenu, qui comprend des objectifs fixés à horizon 2030, puis tous les cinq ans, sur les éléments suivants

Dans le cadre de son activité, OREIMA continuera ses programmes d'investissements dans l'économie locale et cherchera à valoriser la qualité de son patrimoine pour permettre des usages responsables et durables. Notre programme d'investissement met ainsi l'accent sur l'adaptabilité et la flexibilité des bâtiments, toujours situés dans des localisations centrales et bien desservis en transports en communs. Nos programmes de valorisation environnementale continueront de constituer une part significative des capitaux investis. Des décisions ont été prises (politique de certification, typologie de partenaires) pour que les programmes de rénovation aient un impact carbone limité et fassent une part aussi généreuse que possible en milieu urbain à la biodiversité et à l'agriculture urbaine.

Lors des programmes de rénovation, qui ont porté en 2023 sur 2 immeubles, une étude spécifique sur l'impact du projet sur la biodiversité est effectuée afin de prendre en compte ces enjeux.

2 opérations de rénovation de OREIMA III ont fait l'objet de certifications BBKA et une du certificat Biodiver-city.

La certification Biodivercity II inclut dans son champ d'analyse :

- la diversité des écosystèmes : mur, terrasse ou toiture végétale, point d'eau, jardin, atrium...
- la diversité des espèces : végétaux, oiseaux, insectes...
- la relation à l'Humain : espaces à vivre, espaces où travailler, se reposer, jardiner...

Le label BBKA valorise les démarches bas carbone d'un bâtiment :

- Construction (mixité intelligente des matériaux, sobriété de la conception...)
- Exploitation (énergie faiblement carbonées, ENR...)
- Stockage carbone (présence de matériaux bio-sourcés)
- Economie circulaire (déconstruction sélective, réemploi de produits, la mutualisation des espaces, le potentiel de changement d'usage, le potentiel d'extension)

Les Capex (programmes de travaux significatifs) incluent des programmes de modification ou d'amélioration des sources d'énergies carbonées, des programmes de végétalisation des espaces extérieurs lorsqu'ils existent, des programmes de recyclages des déchets, l'implantation de parkings

a vélos ou de bornes électriques dans les parkings, avec un objectif de certifications environnementales des bâtiments post rénovation (HQE, BREEAM , effinergie patrimoine etc)

En 2023 OREIMA III a lancé ou poursuivi des travaux avec les objectifs d'améliorer, selon les cas, l'isolation thermique des bâtiments, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'améliorer la sécurité et/ou la gestion technique des bâtiments, de créer des espaces collaboratifs ou de repos au bénéfice des occupants, de créer des espaces de stationnement pour les vélos, et de végétaliser les cours .

Ils ont visé notamment un chantier de requalification environnementale du 176 rue Montmartre, a Paris qui a été primé lors des trophées BBCA au SIBCA 2022 (salon immobilier bas carbone) et qui a été également été certifié au niveau conception HQE (haute qualité environnementale) niveau excellent, Biodivercity et Wirescore (qualité digitale) et au 116 rue reaumur qui a également été primé lors des trophées BBCA au SIBCA 2023

OREIMA IV a quant à lui déposé des demandes d'autorisations administratives pour lancer la réhabilitation du 15 place de la madeleine, avec un programme d'isolation thermique conséquent , et de reconfiguration des locaux, et pour un établissement de formation au 40 rue des jeunes . celui-ci devrait viser un certificat Biodiver-city.

H. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

La société de gestion reconnaît le changement climatique comme un enjeu matériel majeur à prendre en compte dans la gestion et l'investissement. Sa stratégie se concentre sur l'évaluation des risques liés au climat afin d'améliorer la viabilité à long terme des investissements ainsi que sur l'analyse des impacts potentiels environnementaux et de déployer des plans d'atténuation.

Elle fournit à ces parties prenantes des diagnostics avant travaux (amiante, plomb, etc.) établis par des bureaux d'ingénierie qualifiés et des plans de prévention des risques naturels et technologiques (PPRN et PPRT) fournis par les préfetures. Elle applique rigoureusement leurs recommandations.

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

Au 31 décembre 2023, les fonds suivants sont classés article 8.

OREIMA III

OREIMA III oppci, filiale de OREIMA III

OREIMA IV

OREIMA IV oppci , filiale de OREIMA IV

PARIS CUATRO oppci , filiale de OREIMA IV

Information importante

Le présent document est un reporting réglementaire et n'est donc pas une communication à des fins promotionnelles. En conséquence les informations qui y sont contenues ne peuvent pas être considérées comme un conseil ou une recommandation en matière d'investissement.

OREIMA société de gestion de portefeuille dûment agréée par l'AMF sous le numéro GP-07000032, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé au 22 place de la Madeleine à Paris 08.