

THEOREIM

PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE DURABILITE ET DES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES AU SEIN DE THEOREIM

VERSION MAI 2022

1. Préambule

Le secteur du **Bâtiment** (et de l'**Immobilier**) est celui qui consomme **le plus d'énergie en France** (45% de la consommation d'énergie finale) et représente **le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES** (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses **multiples impacts environnementaux** et **sociaux**, le secteur du **Bâtiment/Immobilier** constitue donc un levier incontournable dans la préservation de **l'environnement** et dans **la transition écologique et sociale**.

Dans ce contexte, **la réglementation française et européenne** ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus **ambitieuse** et **contraignante** pour ce secteur et pour **les divers acteurs de l'Immobilier**, dont **les Sociétés de Gestion de Portefeuilles** (SGP).

Ainsi, **le Règlement (UE) 2019/2088**, dit « **Règlement Disclosure** » ou « **Règlement SFDR** », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de **nouvelles obligations de reporting**, et établit **des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne** en matière de **transparence** et de **communication d'informations extra-financières**.

En France, **l'article 29 de loi Energie-Climat**, en date du 8 novembre 2019, vient renforcer les exigences de transparence des **Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP) dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros** et des **fonds de plus de 500 millions d'euros d'encours**. Le décret d'application a été publié le 27 mai 2021.

Ce document a pour objectif de mettre en avant **la prise en compte** de cette nouvelle réglementation dans **le métier** et **les process** de **Theoreim**, à l'échelle de la société de gestion.

2. Risques de durabilité

2.1. Processus d'identification des risques de durabilité

Theoreim souhaite diminuer son exposition aux risques relatifs au changement climatique sur son entité et sur le patrimoine sous-jacent à ses investissements. Dans ce cadre, la société de gestion s'est 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 par la mise en place d'un plan d'action.

L'identification des risques en matière de durabilité adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une **veille sectorielle et réglementaire**.

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

Après avoir été identifiés, les risques ont été évalué de manière à les prioriser et à engager des actions sur les risques désignés comme les plus importants. La méthode d'évaluation s'appuie sur une évaluation de la probabilité d'occurrence du risque, et sur une évaluation de son impact. Ce dernier est analysé selon quatre prismes : impact financier pour la société de gestion, impact réglementaire, impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs), impact sur la réputation de la société. La multiplication de ces 2 facteurs permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Theoreim. L'analyse est renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Theoreim, afin de déterminer un niveau de priorité net.

2.2. Risques de durabilité identifiés

Thématique	Intitulé du risque	Description du risque	Catégorisation TCFD
Energie	Règlementations liées aux consommations énergétiques des actifs immobiliers	Des réglementations de plus en plus exigeantes en matière de consommations énergétiques s'appliquent pour les actifs immobiliers : Dispositif Eco-Energie Tertiaire pour les bâtiments tertiaires, opposabilité du Diagnostic de Performance Energétique pour les bâtiments résidentiels. Le non-respect de ces réglementations peut entraîner des sanctions financières, ainsi qu'une plus grande difficulté à louer et vendre les actifs.	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché
Carbone	Règlementations liées aux émissions de GES	La mise en place de réglementations sur les consommations énergétiques fait partie de l'ambition plus générale de la Stratégie Nationale Bas Carbone visant la neutralité carbone à l'échelle française à horizon 2050. Dans ce cadre, il est probable qu'une taxe carbone soit mise en place dans les années à venir. Celle-ci aurait un impact financier majeur, le prix du carbone étant en constante augmentation.	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché
Climat	Risques aigus	Le changement climatique va renforcer en France la fréquence des événements climatiques extrêmes comme les vagues de chaleur, les inondations et le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Tous ces événements posent un risque structurel pour les actifs immobiliers.	Risque physique
Climat	Risques chroniques	Le changement climatique induit également des variations pérennes de facteurs climatiques comme l'augmentation des températures. Celle-ci risque de réduire fortement le confort des occupants et de provoquer leur insatisfaction. A long termes, les réseaux et la structure pourraient aussi être endommagés.	Risque physique
Gestion des ressources	Raréfaction et augmentation du coût des matières premières	Le secteur du bâtiment est consommateur de matières premières pour ses opérations de développement et de ressources énergétiques pour ses phases d'exploitation. Ces ressources se raréfiant et devenant de plus en plus coûteuses, les coûts d'exploitation et de développement risquent d'augmenter.	Risque de transition : risque de marché
Biodiversité	Règlementations liées aux enjeux de biodiversité	La réglementation en matière de biodiversité, mais aussi les attentes des investisseurs, sont de plus en plus fortes : objectif de zéro artificialisation nette fixé par la Loi Climat & Résilience et obligation de définition d'une stratégie pour atteindre les objectifs internationaux en matière de biodiversité (Art. 29 de la Loi Energie-Climat). Le risque se manifeste par les sanctions relatives à ces réglementations, mais également par la difficulté à attirer les investisseurs.	Risque de transition : risque juridique et politique, risque de marché

THEOREIM

2.3. Politique de gestion des risques de durabilité

Theorem s'engage dans une démarche naissante de formalisation et de mise en œuvre d'une stratégie spécifique sur les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette stratégie se décline différemment sur les actifs détenus en propre et sur les actifs détenus indirectement via d'autres fonds immobiliers, à la mesure de la responsabilité de la société de gestion.

Theorem souhaite engager une démarche de mesure de l'empreinte environnementale des actifs qu'elle détient en propre, 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 un outil comme Bat-Adapt. Theorem souhaite également maîtriser l'impact environnemental de ses opérations de rénovation et de construction, via la réalisation d'un diagnostic PMD et/ou d'un diagnostic écologique, sur les sites prioritaires pour lesquels ces actions sont réglementaires.

En parallèle des actions mises en œuvre sur les actifs détenus en direct, Theorem a la volonté d'améliorer le taux de couverture de la donnée collectée auprès des gestionnaires de fonds pour les actifs sous-jacents.

3. Principales incidences négatives

En cohérence avec sa volonté d'afficher une **stratégie ESG claire** et de **certains de ses fonds article 8 ou 9** au sens du Règlement SFDR, Theorem fait le choix de prendre en compte et de déclarer les principales incidences négatives à l'échelle de la société de gestion.

3.1. Description de la politique d'identification et de priorisation des principales incidences négatives

Theorem souhaite s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine sous-jacent à ses investissements. C'est dans cet objectif que la société de gestion a mis en place un processus d'identification et de priorisation des principales incidences négatives causées par son patrimoine sous-jacent sur les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance externes.

L'identification des principales incidences négatives adaptées au secteur de l'immobilier s'appuie, dans un premier temps, sur une **veille sectorielle et réglementaire** qui permet d'identifier les grands enjeux du marché.

Dans un second temps, elle s'appuie sur une **analyse fine du parc immobilier sous-jacent aux activités de Theorem**, via des grilles ESG adaptées aux différentes activités. Theorem a construit deux grilles ESG amenée à évoluer périodiquement. Les données collectées grâce à la mise en œuvre de ces grilles permettent de prioriser les incidences négatives causées par Theorem sur les facteurs externes et de prioriser les actions à initier pour les réduire.

Theorem priorise les incidences négatives qu'elle cause en évaluant la probabilité de chaque incidence, ainsi que son impact (en termes d'ampleur, de portée et de réversibilité). Les incidences sont évaluées de manière brute, sans prise en compte des actions déjà menées par Theorem, puis de manière nette, en prenant en compte ces actions.

3.2. Description des principales incidences négatives prises en compte

Catégorie	Dénomination	Description
Energies fossiles	Activités liées aux énergies fossiles	L'utilisation des énergies fossiles est aujourd'hui reconnue comme l'un des facteurs aggravant de la crise climatique. Afin d'atténuer au maximum le changement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, il est nécessaire de diminuer cette utilisation. La Taxinomie Européenne exclut ainsi des activités dites « vertes » les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles.
Consommations énergétiques	Inefficacité énergétique	Les consommations énergétiques des actifs immobiliers représentent, de manière générale, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre le plus important. L'exploitation des bâtiments représente donc une source importante d'émissions de gaz à effet de serre. Celles-ci peuvent être drastiquement diminuées en améliorant l'efficacité énergétique des actifs.
Emissions de gaz à effet de serre	Empreinte carbone	Le secteur du bâtiment représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, participant ainsi au changement climatique. La réduction des émissions de gaz à effet de serre est une action atténuative nécessaire pour poursuivre les objectifs internationaux de réduction de ces émissions, tels que les Accords de Paris.
Ressources naturelles	Surexploitation des ressources naturelles	Les opérations de rénovation et de réhabilitation conduites sur les actifs immobiliers consomment de grandes quantités de ressources naturelles. Celles-ci participent donc à la raréfaction des ressources naturelles non renouvelables.
Biodiversité	Artificialisation des sols	Les activités immobilières sont l'un des facteurs majeurs d'artificialisation des sols, causant ainsi une perte importante de biodiversité, particulièrement en milieu urbain. Elles menacent également les services écosystémiques.

3.3. Politiques de diligence raisonnable

Dans le cadre de sa démarche ESG naissante, Theoreim s'engage dans une démarche de mesure des potentielles incidences négatives de ses actifs en propre sur l'environnement.

En particulier, Theoreim a la volonté de mesurer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre pour ses actifs détenus en direct. En cas de travaux de construction ou de rénovation, la société de gestion a la volonté de réduire son empreinte environnementale, notamment via la réalisation d'une étude écologique et/ou d'un diagnostic PMD sur les projets prioritaires, soumis réglementairement. Theoreim est également à la recherche d'une relation de proximité avec ses locataires, consciente des enjeux croissants d'image et de réputation.

En parallèle des actions mises en œuvre sur les actifs détenus en direct, Theoreim a la volonté d'améliorer le taux de couverture de la donnée collectée auprès des gestionnaires de fonds pour les actifs sous-jacents.

Enfin, Theoreim s'engage à exclure à hauteur de 90% les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture d'énergies fossiles, conformément à la définition donnée dans le Règlement 2020/852 (Taxinomie Européenne).

3.4. Adhésion à des standards nationaux et internationaux

Theoreim fait partie de la Commission ISR de l'ASPIM et souhaite s'engager dans la démarche des Principles for Responsible Investment (PRI) sous l'égide de l'ONU d'ici 2022.

4. Intégration des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération

Dans le cadre des objectifs individuels de ses collaborateurs, **Theoreim** va mettre en place, courant 2022 concernant les objectifs 2023, **un objectif qualitatif** de « mise en œuvre et déploiement des enjeux dits ESG ». Il s'appliquera à chaque fonction en prise avec les décisions d'investissement et de gestion des actifs de la société, soit pour :

- ⇒ Les membres de la Direction Générale ;
- ⇒ Les membres votants du Comité d'Investissement ;
- ⇒ Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Ainsi, les collaborateurs sont sensibilisés à la notion de risque de durabilité et peuvent contribuer à la performance à long terme des investissements de la société.
