

Responsabilité

Responsable de la politique	Risk Manager extra-financier (à recruter)
Service	Gestion des risques extra-financiers
Correspondant relais	Matthieu Urruty

Champ d'application de la politique

Cette politique est applicable à tous les fonds gérés par la société de gestion Theorem, notamment les fonds labélisés ISR.

Contrôles de 1^{er} niveau

L'ensemble des collaborateurs de l'équipe immobilier de Theorem + AM et PM externes

Risk Manager extra-financier (à recruter)

Liste des outils/applications utilisés	Archivage (oui/non)	Emplacement d'archivage
Cartographie des risques extra-financiers	oui	Microsoft 365

Gestion des mises à jour de la politique

Version	Date	Statut	Auteur	Nature des modifications
1.0	01/09/2022	Validée	Wild Trees	Création
2	06/01/2023	Validée	Theorem	Mise à jour
3	03/05/2023	Validée	Theorem	Mise à jour

1. Préambule

Créée en 2020, Theorem est une société de gestion indépendante agréée AMF/AIFM spécialisée dans la création, et la gestion de fonds immobiliers, destinés à des investisseurs institutionnels, privés et au grand public.

La société de gestion Theorem, qui se caractérise par des valeurs de long-terme, d'engagement et de transparence, est également convaincue, qu'au-delà des performances financières, il est de la responsabilité de chacun d'œuvrer dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux de durabilité. A ce titre, elle souhaite contribuer à l'amélioration des performances environnementales et sociales de l'ensemble de ses actifs gérés directement ou indirectement tout en assurant une bonne gouvernance de ses véhicules d'investissement.

2. Objectif de la politique de gestion des risques extra-financiers

La politique de gestion des risques extra-financiers (ESG) a pour objectif de définir les actions pertinentes à mettre en œuvre pour limiter les incidences des risques susceptibles d'exister et/ou les risques déjà identifiés.

Dans le cadre de cette démarche d'engagement et de transparence, Theorem a mis en place, une cartographie des risques extra-financiers visant à identifier les principaux risques relatifs aux actifs détenus par ceux-ci.

3. Outil de gestion des risques extra-financiers : la cartographie des risques extra-financiers

De façon générale, l'identification des risques en matière de durabilité adaptés au secteur de l'immobilier s'appuie sur une **veille sectorielle et réglementaire**.

La mise en place et l'utilisation de cet outil qui est la cartographie des risques, permet d'identifier parmi l'ensemble des risques issus des veilles sectorielles et réglementaires, les risques extra-financiers susceptibles d'être supportés par les fonds gérés, notamment les fonds labélisés ISR au travers de leurs actifs immobiliers et surtout de leur déterminer un niveau de priorité au regard des actions déjà mises en place par Theorem.

Cette cartographie est mise à jour annuellement lors du Comité ESG.

La classification des risques par typologie au sein de la cartographie, s'appuie sur les **recommandations de la TCFD¹** :

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

¹ Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

4. Les actions à mettre en place sur les risques jugés prioritaires

Après avoir été identifiés, les risques sont évalués de manière à les prioriser et à engager des actions sur ceux désignés comme les plus importants.

La méthode d'évaluation au sein de la cartographie des risques 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 règlementaire,
- impact sur la satisfaction des parties prenantes (locataires, collaborateurs),
- impact sur la réputation de la société.

La multiplication de ces 2 facteurs (probabilité x impact), permet de déterminer un niveau de priorité brut, ne tenant pas compte des actions mises en œuvre par Theorem.

L'analyse est renouvelée, en prenant en compte les actions déjà mises en œuvre par Theorem, afin de déterminer un niveau de priorité net.

C'est selon ce niveau de priorité net que les risques les plus importants sont identifiés.

a) Risques relatifs au changement climatique

Les risques liés aux conséquences du changement climatique sont incertains et peuvent impacter très fortement les actifs immobiliers et leurs usagers.

L'augmentation de la gravité et de la récurrence des catastrophes naturelles peut entraîner une dévalorisation de l'actif. Certains aléas peuvent nécessiter des travaux d'aménagements afin d'assurer la pérennité du bâti (inondations, fortes pluies, vagues de chaleur, ...).

On distingue ici 4 sous-types de risques prioritaires parmi les **risques aigus et risques chroniques** sur lesquels Theorem s'engage à définir des actions qu'elle pourrait mettre en place afin de les limiter.

- Exposition de l'actif aux inondations ;
- Exposition de l'actif aux vagues de chaleur ;
- Exposition de l'actif au Retrait-Gonflement des argiles (RGA) ;
- Exposition de l'actif à la hausse des températures.

Pour diminuer l'impact de ces risques, la société de gestion met en place une cartographie de l'exposition des risques physiques du patrimoine détenu en direct par les fonds de Theorem sur les aléas cités ci-dessus.

b) Risques liés à l'empreinte environnementale

Les risques liés à l'empreinte environnementale des actifs sont d'ordre juridiques et politiques, mais aussi d'image. Il s'agit principalement de respecter des mesures gouvernementales ou encore de suivre les bonnes pratiques de marché qui ont pour but de préserver l'environnement. La non prise en compte de ces mesures peut entraîner des conséquences financières pour le propriétaire de ces actifs.

On distingue ici 4 sous-types prioritaires de **risques réglementaires** sur lesquels Theorem définit pour l'ensemble de ses fonds gérés, des actions de réduction qui pourront être mises en œuvre.

- Obligation de réduire la consommation des bâtiments ;
- Réglementations liées aux émissions de GES ;
- Artificialisation des sols plus réglementée ;
- Utilisation de produits dangereux.

Pour réduire l'impact de ces risques la société de gestion mesure notamment la performance énergétique du patrimoine détenu en direct par les fonds de Theorem pour en améliorer la connaissance et effectuer une veille est pour diminuer le risque réglementaire.

c) Risque lié à la non-conformité à la réglementation ESG

Les réglementations ESG à l'échelle européenne peuvent évoluer rapidement et devenir de plus en plus contraignante, notamment avec l'apparition du règlement SFDR par exemple.

Il s'agit d'un **risque réglementaire**, à savoir le non-respect des réglementations en vigueur.

La société de gestion met en place une veille réglementaire adaptée aux pays dans lesquels ses véhicules gérés possèdent des actifs en exploitation, ou dans les pays où elle vise à en acquérir pour ses fonds.

d) Risque lié à la gestion des ressources

La gestion des ressources peut être impactée par toutes sortes d'événements : crise, changement climatique, pénurie. Il est important de repérer les problèmes liés à l'approvisionnement pour mieux anticiper les pénuries de matières premières. On identifie ici un **risque de marché**.

La SGP pourra réaliser des diagnostics Produits Matériaux Déchets sur les rénovations soumises à la loi Anti-Gaspillage et Economie Circulaire, conformément à la réglementation.

5- Contrôles

a. Contrôle 1^{er} niveau

Les collaborateurs de l'équipe immobilier ainsi que, le cas échéant les AM et les PM externes sont les premiers concernés par ce contrôle 1^{er} niveau.

En effet, après identification et évaluation dans la cartographie des risques extra-financiers existants ou pouvant exister sur les actifs des fonds gérés par Theorem, les personnes concernées par ce contrôle 1^{er} niveau procèdent à la réalisation effective des actions identifiées dans cette cartographie.

En cas de nécessité, ces derniers peuvent réaliser les actions complémentaires listées dans cette politique et dans la cartographie et en informer le Risk Manager extra-financier.

Les personnes concernées informent également le Risk Manager extra-financier de toute situation inattendue survenu lors de la réalisation des actions et de l'existence de risques non mentionnés dans la cartographie des risques.

Le contrôle 1^{er} niveau est réalisé dans un second temps par le Risk Manager extra-financier, qui :

- S'assure de la bonne application des actions habituellement mises en place et des actions complémentaires pouvant être mise ne place ;
- S'assure que les actions mise effectivement mis en place soient adaptées aux risques identifiés ; Adresse un rapport au Comité ESG dans lequel il mentionne si nécessaire, les points nécessitant une mise à jour de la cartographie des risques extra-financiers et/ ou de la politique de gestion des risques.

b. Le comité ESG

Le comité ESG de Theorem se réunit trimestriellement et se compose de membres de la direction de Theorem, de gérants de fonds, du Risk manager extra financier, et du RCCI.

Ce comité a à sa charge :

- La revue et la mise à jour de la méthodologie ESG, de la présente politique de gestion des risques ESG, de la cartographie des risques extra-financiers, et de la politique d'engagement ESG des parties prenantes ;
- Suivre et valider la performance ESG des actifs compris dans le reporting ESG ;
- Revoir et valider les plans d'amélioration et les budgets associés de ces mêmes actifs ;
- Valider l'intégration de ces budgets dans le Business Plan de chacun de ces actifs.

De façon annuelle, le Comité ESG fait une analyse du rapport de risques extra-financiers annuel et du rapport d'audit fait par l'auditeur ISR.

c. Contrôle 2nd niveau

Le contrôle permanent est réalisé par la RCCI interne et/ou son prestataire chargé d'assistance (Agama conseil) dans le cadre du plan de contrôle annuel défini et validé par le Président de Theorem.

Le contrôle permanent 2nd niveau porte sur le dispositif ESG /ISR, notamment sur :

- la politique d'engagement,
- le code de transparence,
- le rapport article 173/ article 29 LEC,
- le dispositif de conformité et le contrôle des risques en matière ESG/ ISR,
- la méthodologie ESG dans la sélection et le suivi des investissements,
- les moyens humains et techniques mis en place dans le cadre de ce dispositif.

Ce contrôle permet ainsi de s'assurer également :

- Du respect de la politique de gestion des risques extra-financiers par les personnes concernées par le contrôle 1^{er} niveau ;
- De la tenue effective du comité ESG à minima annuellement ;
- De la mise à jour annuelle de la cartographie des risques extra-financiers par le comité EGG ;
- De la mise à jour annuelle de politique de gestion des risques par le comité ESG.
- Du respect de la démarche ISR, ainsi que des obligations issues du référentiel du label ISR et relatives à tous les fonds gérés labélisés ISR.

d. Contrôle 3^{ème} niveau (contrôle périodique)

Theorem a défini avec son prestataire Agama Conseil un plan de contrôle périodique triennal comprenant un contrôle portant sur le dispositif ESG/ISR.

Le contrôle périodique sert en effet, à faire une analyse des contrôles permanents réalisés au second niveau et le cas échéant à faire des recommandations pour une mise en conformité effective.

e. L' Audit ISR

Un audit est également réalisé par un auditeur externe agréé de façon annuelle sur tous les fonds de Theorem qui font l'objet d'une labélisation ISR. Cet audit donne lieu à un rapport d'audit généré et transmis à Theorem.