

RAPPORT SUR LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES 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

Les Principales Incidences Négatives (PAI) ont été définies par l'UE comme "des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique". Les PAI sont les conséquences négatives des décisions d'investissement sur l'Environnement, le Social ou la Gouvernance (ESG), ils constituent une déclinaison du principe "Do No Significant Harm" (DNSH) visant à éviter les effets négatifs significatifs sur les objectifs environnementaux de la Taxonomie, comme ceux des investissements durables de la réglementation SFDR.

Ces facteurs de durabilité sont axés sur le climat et plus largement sur les questions environnementales tout en prenant en compte les dimensions sociales et de gouvernance : droits des salariés et de l'homme, lutte contre la corruption ou transparence de l'information délivrée. Les acteurs des marchés financiers sont tenus d'établir un rapport sur les principaux indicateurs d'incidences négatives.

A. Résumé des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

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

Par ailleurs, la Société de Gestion n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La société de gestion prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (d'un Energy Performance Certificate de C ou moins performant) ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « best-in-progress » poursuivie par la Société de Gestion, une amélioration de la performance des actifs immobiliers est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs de mesure des principales incidences négatives.

B. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité et comparaison historique

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	2022	2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0,00%	0,00%	Le portefeuille est investi dans des actifs de bureaux, mixtes, résidentiels, de commerce ou des actifs de loisirs	La stratégie d'investissement est inchangée
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique au sens de la réglementation	96,51%	83,00%	Le portefeuille est investi dans des actifs existants ne bénéficiant pas de certificats A ou B pour lesquels des travaux de rénovation peuvent être engagés, sans pour autant atteindre un niveau de DPE A ou B.	Le cas échéant, les programmes de rénovation se poursuivent.
Les données 2022 et 2023 ont couvert 100% des actifs gérés directement ou indirectement.						
Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires : indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers						
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	2022	2023	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000206	0,000154	La politique de gestion des actifs intègre une attention particulière à la consommation énergétique avec des objectifs ambitieux en terme de réduction de consommation.	Ces politiques de gestion des actifs immobiliers intégrant des mesures visant à la réduction de la consommation énergétique seront poursuivies.

Les données 2022 ont couvert 79% des actifs gérés directement ou indirectement. Les données 2023 en ont couvert 83%

C. Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs 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.

Les politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives incluent :

- La procédure d'investissement
- Le scoring ESG
- La procédure de choix des prestataires

D. Politique d'engagement

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. Références aux normes internationales

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

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, et depuis participe aux travaux de l'observatoire qui a été créé pour promouvoir cette charte.

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.