

**RISQUE DE DURABILITE
IMMOBILIER
9 MARS 2021**

LF REM



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

Le règlement (UE) 2019/2088 du 27 novembre 2019 concernant la publication d'informations relatives au développement durable dans le secteur des services financiers, tel que modifié (« **SFDR** »), régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations environnementales, sociales et de gouvernance (« **ESG** »), ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable.

Intégration des risques en matière de durabilité par LF REM dans le cadre de sa gestion

La société de gestion estime que le fonds est confronté à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques liés au changement climatique
2. Risques physiques liés au changement climatique
3. Risques de transition liés au changement climatique
4. Risques liés à la biodiversité
5. Risques réputationnels
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux

Risques liés au changement climatique

En matière climatique la Société de gestion identifie trois types de risques: i) les risques de responsabilité résultant d'une éventuelle action juridique intentée contre le fonds, ii) les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et iii) les risques de transition liés aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : évolutions juridiques, réglementaires et politiques, modification de l'offre & de la demande, innovations & ruptures technologiques, perception des clients et parties prenantes quant à la contribution à la transition.

La Société de gestion intègre les risques et les opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à gérer les risques de manière plus complète et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs.

La Société de gestion estime qu'à court et moyen terme ce sont essentiellement les risques de transition qui pourront affecter les investisseurs. Si néanmoins l'élévation de la température s'avérait conséquente, les risques physiques deviendraient prédominants.

1. Risques de contentieux et de responsabilité liés au changement climatique

Le risque de responsabilité lié au changement climatique correspond à un risque de contentieux à la suite d'une éventuelle action juridique pour non-respect de la réglementation environnementale. Si les normes environnementales sont nombreuses, les fondements les plus probables d'une éventuelle action juridique seraient liés au non-respect des exigences en matière de réduction des consommations énergétiques fixées par le dispositif éco-énergie tertiaire, et/ou le code de l'environnement en matière de pollution des sols. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

L'engagement de La Française qui va bien au-delà des contraintes réglementaires minimise ce risque. Pour la société de gestion, le métier de gérant doit s'exercer autrement, en s'appuyant sur la conviction qu'il n'y a pas d'investissement rentable qui ne soit durable.

Dans le cadre de la politique de gestion des risques et des contentieux, à l'apparition d'un éventuel contentieux, des mesures financières peuvent être prises de manière à anticiper l'impact éventuel de ce risque sur le fonds à terme (tels que quantification du risque et provisionnement des sommes nécessaires à la couverture de ce risque). Une synthèse de ces mesures financières sera annexée au rapport périodique du fonds.

2. Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique se manifeste notamment par des aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs du fonds et/ou d'impacter leur occupation. Ces risques pourraient venir affecter la valorisation des actifs du fonds.

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent à l'exposition des actifs du fonds à l'un des aléas climatiques dont les plus significatifs sont, pour des biens immobiliers situés en Europe :

- Les vagues de chaleur, qui peuvent dégrader le confort thermique et endommager les réseaux ;
- Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent augmenter le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, peuvent exposer les actifs à des risques d'incendie ;
- Les retraits et gonflement des argiles qui peuvent dégrader les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés ;
- Les inondations, qui peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement de réseaux en sous-sol ;
- Les submersions marines qui peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltration d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, qui amplifient les dégâts sur les bâtiments ;

Les risques physiques sont évalués au niveau de chaque actif, en fonction de leur localisation exacte et de leurs caractéristiques propres, avec un horizon à 2030.

Ces risques sont minimisés par l'utilisation lors de chaque acquisition d'actif situé en France métropolitaine, d'un outil cartographique qui comporte trois volets :

- Une cartographie des risques climatiques qui permet de connaître l'exposition des risques climatiques
- Une analyse de sensibilité basée sur des éléments techniques ou opérationnels concernant le bâtiment et sa gestion

Un diagnostic de vulnérabilité qui s'appuie sur l'analyse croisée des données d'exposition et de sensibilité

Les éléments techniques ou opérationnels pris en compte par cet outil sont les suivants :

- | | | |
|------------------------------|------------------------------------|--|
| • Adresse précise de l'actif | • Activité | • Bâtiment ERP |
| • Type de façade | • Présence de protections solaires | • Types d'isolation |
| • Type de toiture | • Type de fondations | • Présence de vide sanitaire |
| • Type de ventilation | • Présence de sous-sol | • Présence d'équipements sensibles au sous-sol |
| • Surface artificialisée | • Type de gestion d'espaces verts | • Forme de végétalisation des espaces verts |
| • Surface d'espaces verts | | |

Une synthèse du niveau d'exposition (qui consiste en un score de risque allant de 0 à 100) du fonds à chaque aléa climatique sera annexée au rapport périodique du fonds.

Dans un premier temps, seuls seront consolidés l'exposition aux aléas climatiques liés aux acquisitions de l'année. Dans un délai de trois ans (exercice 2023), la société de gestion consolidera l'exposition aux aléas climatiques d'au moins 90% des actifs du fonds pondérés en valeur.

Lorsqu'un actif est jugé très exposé à un risque physique, des actions adaptatives, dont le coût est chiffré, sont incluses dans le budget prévisionnel et peuvent de ce fait, avoir un impact direct sur le rendement de l'actif. Ces actions sont nécessaires pour préserver la valorisation de l'actif sur le long terme. Par exemple pour les vagues de chaleur, il s'agit de s'assurer du bon dimensionnement des équipements apportant de la fraîcheur, de la

possibilité de mise en place de nouveaux systèmes de ventilation naturelle, de la qualité des vitrages, de la présence d'ombrages, etc...

Une synthèse du coût des actions adaptatives déployées sur l'année pour minimiser les risques physiques des actifs du fonds à horizon 2030 sera annexée au rapport périodique du fonds.

3. Risques de transition liés au changement climatique

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition du fonds aux évolutions induites par la transition écologique. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et de marchés carbone plus contraignants qui entraîneraient une augmentation du prix de la tonne CO². Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

Le risque de transition le plus probable mais à long terme tient à l'éventuelle taxation des émissions de CO² qui seraient excédentaires par rapport aux seuils fixés par la réglementation nationale prise en application des Accords de Paris (Stratégie Nationale Bas Carbone pour la France - SNBC)

La seule réglementation prise en application de la SNBC pour le segment immobilier est à ce jour le dispositif éco énergie tertiaire. La sanction prévue en 2030 est de 7 500 euros par actif qui n'aurait pas respecté les objectifs du dispositif. Ce risque s'avère minime s'agissant des actifs du fonds, dans la mesure où le fonds tient compte, au quotidien de cet objectif, dans sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Par ailleurs, aucune taxation du carbone n'est anticipée au niveau du fonds en 2021.

Risques liés à la biodiversité

L'érosion de la biodiversité a comme le réchauffement climatique des effets sur les écosystèmes et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Si l'érosion de la biodiversité peut avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers, les incidences négatives que pourraient avoir l'exploitation et/ou la construction des actifs de nos fonds sur la biodiversité semblent plus significatives.

LF REM analysera selon le calendrier réglementaire les principales incidences négatives en matière de durabilité sur ce risque.

Risques réputationnels

Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un événement négatif sur l'image d'une organisation. Un problème, qu'il soit lié à l'environnement, aux conditions de travail ou de sécurité, ou d'éthique peut s'avérer dramatique pour la bonne réputation et donc la liquidité de notre fonds. Les deux événements les plus probables pouvant entraîner un risque réputationnel pour le fonds sont la survenue d'un accident mettant en danger la vie d'autrui sur l'un des actifs et la mise en lumière de pratiques non durables en matière environnementale, sociale, sociétale et/ou de gouvernance de l'un de nos fournisseurs.

1. Risque réputationnel lié à la sécurité sur nos actifs :

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif, mais est particulièrement prégnant pendant les phases de construction ou de travaux sur l'actif.

Ce risque est minimisé par des chartes de chantiers sécurisés systématiques lors des phases de constructions ou des travaux sur les actifs, qui visent à réduire au maximum les risques en termes de sécurité.

2. Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs

Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif.

Ce risque est minimisé par notre politique de choix d'un prestataire ou fournisseur. Le fonds sélectionne avec rigueur ses relations d'affaires et veille à éviter tout conflit d'intérêt.

La société de gestion s'engage à être et apparaître indépendante dans les décisions prises dans le cadre des relations entretenues avec ses partenaires et à exercer une vigilance constante envers nos contreparties sans préjuger de leur fiabilité. Pour réduire ce risque, la société de gestion a mis en place une procédure d'évaluation des tiers.

3. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux :

Le risque de corruption et de blanchiment de capitaux correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier du fonds.

Nombre de réglementations ont été mises en place (LCB/FT, Sapin 2, RGPD, etc..) qui globalement assurent en France des pratiques saines des métiers de la gestion financière et immobilière. Il est important d'exercer une vigilance permanente.

Ce risque est minimisé par nos politiques active anti-corruption, de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. La société de gestion s'est notamment dotée d'un ensemble de référents éthiques (Correspondant anticorruption, correspondant Tracfin, référent LCB/FT, RSSI, RCCI, , DPO etc.) pour accompagner et conseiller les collaborateurs afin d'assurer une efficacité maximale à la remontée des opérations à risque.

(lien : [Code de bonne conduite GLF - 2021 \(calameo.com\)](#))

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Cette publication est destinée aux investisseurs professionnels et non-professionnels au sens de la directive MIF. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leurs auteurs à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française et LF REM ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.



128, bd Raspail 75006 Paris – France - Tél. +33 (0)1 44 56 10 00
480 871 490 RCS PARIS

www.la-francaise.com

