



Politique d'intégration des risques de durabilité

Juin 2023





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.

La présente déclaration traite de la prise en compte par CARYATID SGP des risques de durabilité dans sa politique d'investissement et de gestion.

Les **risques de durabilité** désignent les événements ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'ils surviennent, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs **de durabilité** désignent les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

1. Présentation de CARYATID SGP

CARYATID SGP est une société de gestion de portefeuille indépendante spécialisée en immobilier. CARYATID SGP développe et structure des solutions d'investissement, de gestion et de valorisation au plus près des besoins de ses clients, investisseurs professionnels (institutionnels et privés). CARYATID SGP porte des projets d'investissement qui donnent du sens pour l'ensemble des parties prenantes : investisseurs, utilisateurs et usagers et acteurs locaux.

Valeurs et nos engagements de CARYATID SGP :

- **Indépendance** : CARYATID SGP est contrôlée par ses associés fondateurs. Elle formule des conseils et apporte des solutions adaptées aux besoins réels, aux profils de risques et aux intérêts exprimés par ses clients.
- **Rigueur et expertise** : sur la base de la forte expérience de ses équipes, CARYATID SGP mène des analyses méticuleuses et exhaustives (approches immobilières, financière, extra-financières, réglementaires...) autour des problématiques rencontrées et déploie des stratégies adaptées.
- **Ethique et transparence** : CARYATID SGP inscrit sa pratique professionnelle dans le respect des meilleurs standards déontologiques de place (ASPIM, AFG, RICS...).
- **Responsabilité et engagement en matière d'ESG** : CARYATID SGP est déterminée à prendre pleinement sa part à la transition écologique, l'immobilier constituant un levier essentiel des mutations en cours.

CARYATID SGP accorde une importance particulière à la justice sociale qui est une dimension essentielle de la transition écologique et pour laquelle elle a développé une approche spécifique.

Soucieux des enjeux écologiques et transparentes vis-à-vis de chacune de ses parties prenantes CARYATID SGP intègre les critères ESG dans ses protocoles et stratégies d'investissement ; CARYATID SGP développe en outre une approche de durabilité qui combine :



- Une vision rigoureuse et holistique de ses investissements en matière d'indicateurs ESG, fondée sur une compréhension fine de ses parties prenantes.
- Une approche exigeante de sa propre responsabilité sociale de gérant et d'asset manager dans la mise en œuvre de son activité.

Cette approche est déclinée de manière différenciée selon les fonds (ISR, articles 6, 8 ou 9 SFDR), les classes d'actifs, stratégies et services que CARYATID SGP déploie pour le compte de ses clients.

2. Principes généraux d'intégration des risques de durabilité

La politique de Caryatid SGP en matière de risques de durabilité s'inscrit dans sa politique générale d'engagement responsable. 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.

La société de gestion estime que ses activités et produits financiers sont susceptibles d'être confrontés à plusieurs risques en matière de durabilité. Ils sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Cette politique impacte notamment :

- La documentation précontractuelle et périodique.
- Les procédures d'investissement.
- La politique de gestion des risques de la SGP.
- La politique de rémunération de ses collaborateurs, par l'intégration des facteurs de durabilité dans leurs objectifs annuels.

La politique générale de Caryatid SGP en matière de risques de durabilité est déclinée selon les différents produits et services financiers qu'elle est susceptible de mettre en œuvre.

Elle est remise à jour régulièrement en fonction de l'environnement ESG dans lequel la société et ses produits d'insèrent.

3. Méthode d'appréhension des risques de durabilité

CARYATID SGP analyse les risques de durabilité de ses investissements :

- A travers une décomposition des risques selon les aléas auxquels ils sont soumis, les facteurs d'exposition et de vulnérabilité.
- A travers une liste de critères ESG faisant intervenir plusieurs techniques d'analyse : étude de l'actif, projections climatiques, analyses de controverses, etc.
- Sur la base d'un recensement des sources externes les plus pertinentes au regard de l'actif et de la stratégie d'investissement.

Le 05/07/2018, l'Observatoire de l'immobilier durable (OID) avec la collaboration de Better Buildings Partnership et Sinto, a établi des critères permettant d'effectuer une due diligence responsable. En clair, ce terme désigne l'ensemble des vérifications environnementales, sociales et de gouvernance qu'effectue le potentiel investisseur avant l'acquisition d'un actif immobilier. Cela permet d'élaborer une

fiche d'identité de l'actif afin de mieux cibler les enjeux qui s'y rattachent. Sur la base de ces critères, la société de gestion CARYATID SGP a élaboré sa propre matrice de risques. Elle identifie 3 types de risques :

- I) Les risques physiques liés notamment au changement climatique.
- II) Les risques de transition liés aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone que ce soit en matière réglementaire ou de standards attendus par le marché.
- III) Les risques de responsabilité et de réputation résultant par exemple d'une éventuelle action juridique intentée contre le fonds.

La société de gestion intègre les risques et opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à maîtriser les risques et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs. CARYATID SGP met en œuvre une veille globale permettant l'appropriation par les équipes des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Ces risques sont hiérarchisés en fonctions des produits et services financiers, des typologies d'actifs et des stratégies d'investissement.

I. Les risques physiques

Le changement climatique et écologique se manifeste par des aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs du fonds et/ou d'impacter leur activité et leurs usagers. Ces risques pourraient affecter directement ou indirectement la valorisation des actifs du fonds. Ils recouvrent notamment :

- Les aléas physiques liés au changement climatique, causés par exemple par les perturbations des températures, les dynamiques littorales, les feux de forêts, les mouvements de terrain, les précipitations et inondations, le retrait et gonflement des argiles, etc.
- Les aléas d'origine anthropique comme la pollution ou l'exposition au bruit.

Ces risques sont étudiés lors de chaque acquisition d'actif, via une méthode intégrant plusieurs volets :

1. **Une identification des aléas physiques** en fonction de la situation géographique de l'actif, mais aussi de l'évolution des conditions futures (projections climatiques, environnement urbain...), à des échelles de temps cohérentes avec l'horizon de l'investissement. Notre grille prend en compte des aléas naturels et anthropiques.
2. **Une analyse de l'exposition** du bâtiment et de ses usagers.
3. **Un diagnostic de vulnérabilité** prenant en compte les caractéristiques physiques du bâtiment mais aussi organisationnelles de son activité.
4. **Une synthèse du risque et l'indication de plans d'actions** le cas échéant.

II. Les risques de transition

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition du fonds aux évolutions induites par la transition écologique. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

Ce risque correspond à l'évolution des lois, règlements et normes imposant des contraintes nouvelles sur les investissements, notamment en matière de taxation du carbone, de situation du bâtiment au regard du décret tertiaire et de ses évolutions, ainsi qu'à des enjeux liés à une faible flexibilité d'usage



future, etc. lesquels rendraient le bâtiment obsolète, imposeraient des travaux de mise en conformité importants ou imposeraient des charges d'exploitation nouvelles.

Selon les actifs et les politiques des fonds, Caryatid SGP peut utiliser des outils comme les trajectoires de décarbonation CRREM.

III. Les risques de responsabilité et de réputation

- Les risques de responsabilité sanitaire et de sécurité

Le risque de responsabilité sanitaire correspond à un risque de contentieux à la suite d'une éventuelle défaillance du bailleur dans ses obligations sanitaires au titre de la qualité de l'air et de l'eau intérieur, au regard de la sécurité des usagers liée aux incendies, aux risques de chutes, etc.

- Les risques de responsabilité liés à son devoir de vigilance en matière environnementale, sociale ou de gouvernance

Le devoir de vigilance est défini par la capacité de la Société de Gestion à prévenir le préjudice dont souffre un tiers mais pour lequel elle a à la fois la connaissance et un pouvoir d'action sur la personne à l'origine de ce préjudice, même si elle n'en est pas la source.

3. Les risques de responsabilité réputationnelle

Le risque de responsabilité lié réputationnel correspond à un risque de réputation lié à des activités ou relations contractuelles faisant l'objet de controverses importantes. CARYATID SGP utilise des outils comme des listes d'exclusion ou des analyses de controverses.

4. Les risques de responsabilité de gouvernance

Le risque de responsabilité de gouvernance correspond à un risque de contentieux lié au blanchiment de capitaux, à la corruption et au financement du terrorisme, des montages financiers non conformes aux codes de déontologie des affaires, notamment les principes d'éthique des affaires de l'OCDE. Ces sujets sont également couverts par la procédure de LCB-FT de la SGP.