

Rapport annuel Article 29 de la Loi énergie-climat

Exercice 2021

Décembre 2022



Sommaire

- I. Démarche générale de la société de gestion 3
 - Liste des produits durables4
 - Adhésion de l’organisme à une charte, un label, etc.4
 - Communication en matière d’ESG auprès des investisseurs4
- II. Moyens internes..... 5
 - Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées.....5
 - Outils techniques et informatiques.....5
 - Action de renforcement des capacités internes5
- III. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de la SGP..... 6
 - Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance6
 - Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération6
 - Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d’administration6
- IV. Stratégie d’engagement auprès des parties prenantes du groupe STAM 7
 - Stratégie d’engagement et politique de vote7
 - Relations et engagements envers les clients investisseurs :.....7
 - Relation et engagements envers les prestataires :.....7
 - Relation et engagements envers les locataires :.....7
 - Relations avec d’autres parties prenantes :.....8
- V. Investissements « durables » et investissement dans les énergies fossiles..... 8
- VI. Stratégie d’alignement avec l’Accord de Paris 8
- VII. Stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité 9
- VIII. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques 10
- IX. Plan d’amélioration continue 11

Rapport Article 29 Loi énergie-climat

Rapport en application de l'article 29 de la loi énergie-climat du 8 novembre 2019 et du décret n°2021-663 du 27 mai 2021 sur l'exercice 2021 de la société STAM France Investment Managers.

I. Démarche générale de la société de gestion

Les informations visées à l'article 29 portent sur STAM France Investment Managers (STAM FIM), en qualité de société de gestion de portefeuille. STAM FIM est détenue à 100% par STAM Europe. Ensemble STAM FIM et STAM Europe forment le groupe STAM (STAM).

En tant qu'investisseur de l'immobilier et gestionnaire d'actifs, STAM FIM est conscient du rôle clé du secteur de l'immobilier dans la lutte contre le changement climatique et plus largement dans la protection de l'environnement. D'un point de vue social, la société a également à cœur de mettre à disposition des actifs dont le confort et le bien-être pour les occupants sont de qualité. Enfin, le groupe STAM a décidé de prendre des engagements au niveau de la société dans les pratiques de gouvernance, de la gestion des ressources humaines et des achats. STAM souhaite faire de ces objectifs une priorité dans la gestion de ses activités et créer de la valeur pour l'ensemble de ses parties prenantes, grâce à une gamme complète de stratégies d'investissement alliant rendement financier et performance extra-financière.

Ainsi, STAM a entamé en 2022 la formulation de sa stratégie RSE/ESG avec la prise en considération de ses enjeux environnementaux, sociaux, de gouvernance et de ressources humaines. STAM s'engage dès lors à atteindre des objectifs mesurables dans ces quatre domaines à horizon 2026.

De manière à appréhender au mieux les enjeux liés à la performance et aux risques extra-financiers, STAM a réalisé une matrice de matérialité, résultat d'un diagnostic incluant l'ensemble des collaborateurs ainsi que certaines parties prenantes externes. L'identification d'enjeux ESG pertinents s'est réalisé au travers d'analyses de divers référentiels, labels et engagements ESG clés du secteur immobilier et des réglementations en vigueur. Des entretiens ont été menés avec les membres de la direction, l'ensemble des collaborateurs et certaines parties prenantes externes. Cette matrice de matérialité a permis de sélectionner les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) prioritaires pour STAM. 13 enjeux au total ont donc été identifiés comme prioritaires et sur lesquels STAM s'engage à porter une attention particulière.

| Domaines ESG | Enjeux prioritaires pour STAM |
|-----------------|--|
| Environnement | Energie |
| Environnement | Carbone |
| Environnement | Résilience climatique |
| Environnement | Economie circulaire & déchets |
| Environnement | Biodiversité |
| Environnement | Gestion de l'eau |
| Social | Santé et bien-être des collaborateurs |
| Social | Développement des compétences et engagement des collaborateurs |
| Social | Evolution des carrières et rémunérations |
| Social/Sociétal | Sécurité, santé et services aux occupants des bâtiments |
| Gouvernance | Intégration des enjeux ESG dans l'offre et la politique d'investissement |
| Gouvernance | Éthique des affaires et conformité |
| Gouvernance | Gouvernance interne de la RSE |

Liste des produits durables

STAM FIM souhaite que tous ses futurs nouveaux fonds commercialisés répondent aux exigences de « l'article 8 » au sens du Règlement Disclosure (SFDR). La société va également réaliser une étude d'alignement de ses actifs sous gestion avec le référentiel établi par la taxonomie verte européenne et partagera l'état du portefeuille dans les communications ESG à destination des clients et investisseurs.

La SGP ne dispose d'aucun produit à ce jour dit « article 8 » ou « article 9 ».

Adhésion de l'organisme à une charte, un label, etc.

STAM a rédigé sa propre charte d'investissement responsable en 2022. Elle a pour objectif de partager les ambitions et la démarche du groupe dans la prise en compte des critères ESG dans le cadre de ses investissements. Cette charte est disponible sur le site internet de STAM à l'adresse suivante : www.stam-europe.com

STAM Europe est également signataire de la charte en faveur de la parité hommes-femmes dans l'immobilier, initiée par le Cercle des Femmes de l'immobilier.

Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

La société souhaite communiquer auprès de ses investisseurs en matière d'ESG à travers :

- Section du site internet dédiée aux engagements RSE/ESG de STAM Europe à venir courant 2023

- Charte d'investissement responsable (voir ci-dessus)
- Rapports trimestriels et annuels des fonds
- Rapport RSE annuel de la société de gestion

II. Moyens internes

Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées

Comme décrit dans sa stratégie RSE/ESG et sa charte d'investissement responsable, une gouvernance adaptée et les ressources humaines adéquates sont progressivement mises en place.

STAM a mis en place un comité dédié qui se rassemble de manière trimestrielle depuis janvier 2023. Ce comité est constitué du Président-directeur général, de tous les Directeurs de pôle et de l'équipe ESG dédiée (voir ci-dessous), qui intègre donc le comité en apportant leur vision des travaux et de l'amélioration de la performance des actifs. C'est un moment d'échange collectif permettant de suivre l'avancée des plans d'action. Lors de ces rendez-vous trimestriels, chaque membre du comité présente les avancées des différentes actions en cours comme définies dans le plan d'action global. Le comité sera aussi un lieu d'échange sur les nouvelles réglementations, les innovations et autres sujets ESG.

Aussi, pour assurer un suivi opérationnel régulier, une équipe ESG de trois personnes assistant également aux comités ESG s'est constituée. 50% du temps de travail de l'une d'elle est alloué au bon déploiement de la stratégie ESG du groupe et deux autres sont membres expertes de la commission ISR de l'ASPIM.

Outils techniques et informatiques

Des outils internes ont été développés dans le cadre de la définition de la stratégie RSE/ESG. STAM s'est appuyé sur l'expertise de consultants externes, notamment pour formaliser la grille d'évaluation ESG des actifs, fondée sur l'analyse de matérialité et qui sert d'outil d'évaluation des actifs en portefeuille. Cette grille est établie pour évaluer la performance ESG de 100% des actifs, lors des acquisitions, avant et après rénovations et dans leur gestion. Un format de rapport RSE ainsi que des KPIs de suivi ont été définis.

STAM pourrait à l'avenir formaliser le recours à un outil de gestion énergétique pour automatiser le processus de collecte, de suivi et de pilotage des consommations d'énergie du portefeuille d'actifs sous gestion.

Action de renforcement des capacités internes

Conscients de l'importance d'impliquer tous les collaborateurs dans cette démarche pour la concrétiser, le groupe STAM soutiendra la formation de ses collaborateurs sur les thématiques ESG et ajoutera des critères ESG dans les évaluations annuelles. Ceci permettra par ailleurs

d'encourager l'engagement des collaborateurs ainsi que la création d'une synergie de collecte, gestion et fiabilisation des données ESG.

L'ensemble des collaborateurs du groupe STAM a d'ores et déjà été formé aux sujets relatifs au développement durable et à l'intégration des enjeux ESG dans leur activité dans le cadre de la formulation de la stratégie ESG/RSE à horizon 2026 du groupe. Cette formation a été dispensée par des professionnels indépendants disposant d'une expertise reconnue en matière d'ESG.

III. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de la SGP

Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

La stratégie RSE/ESG du groupe STAM et le plan d'action global qui en a résulté ont été insufflés par une équipe mobilisée, soutenus par le Président du groupe, avec l'appui d'une expertise externe. Elle a été validée auprès de la direction puis de l'ensemble des collaborateurs. Chaque objectif a été attribué à une équipe ou une personne référente. Le bon déploiement de la stratégie RSE/ESG résultera donc de l'implication de chacun dans l'application des tâches confiées. Aussi, l'équipe responsable de la démarche ESG pilotera et veillera à la concrétisation de chaque objectif par chaque équipe ou personne référente en suivant régulièrement son avancée.

Le comité ESG sera assuré par le président, les directeurs de pôles et l'équipe ESG dédiée du groupe STAM. Ce comité a lieu tous les trimestres et a pour mission, entre autres, de suivre les avancées sur la documentation, la mise en place du plan d'action global, les évaluations ESG en phase de due-diligence, les nouveaux outils, les nouvelles réglementations, les innovations et autres sujets ESG.

Au niveau des actifs, les décisions d'investissement en phase d'acquisition intégreront une évaluation et un score ESG pour l'opération. Au long de la gestion de l'actif, les scores ESG sont intégrés dans le pilotage. Ces scores ESG permettent de mettre en évidence la pertinence des plans d'action spécifiques définis au préalable.

Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

La politique de rémunération n'intègre pour l'instant pas de facteurs ESG mais cela pourrait évoluer dans le futur.

Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration

Il n'y a pas de conseil d'administration chez STAM FIM.

IV. Stratégie d'engagement auprès des parties prenantes du groupe STAM

Stratégie d'engagement et politique de vote

Une stratégie d'engagement de STAM est mise en place auprès de ses parties prenantes.

Les parties prenantes externes de la SGP ont notamment été consultées dès les premières étapes de définition de la démarche RSE/ESG par le biais d'entretiens qualitatifs. Ces consultations ont abouti à l'identification des enjeux ESG les plus pertinents pour la société et ses activités et à la construction de la matrice de matérialité de STAM.

Comme défini dans la charte d'investissement responsable, STAM communique sur les engagements pris :

Relations et engagements envers les clients investisseurs :

STAM s'engage à mettre en place un dialogue simplifié sur sa démarche ESG et à faciliter l'échange d'informations avec ses clients investisseurs car ils représentent une partie essentielle des bénéficiaires de la démarche responsable menée.

Dans cette optique, STAM s'engage dans l'évaluation récurrente des critères ESG dans la gestion de ses actifs immobiliers mais aussi dans une transparence renforcée en publiant un reporting RSE/ISR annuel sur ses activités. STAM se place ainsi dans une logique d'anticipation des risques et d'amélioration de l'impact positif, allant au-delà de la conformité réglementaire. La méthodologie et l'analyse ESG des actifs pourront être communiquées sur demande des investisseurs. Cela inclut les rapports de due diligence, les grilles d'évaluation, les plans d'action et les résultats du suivi régulier.

En outre, STAM s'engage à communiquer prochainement sur la mise en œuvre de sa politique d'investissement ESG dans son rapport annuel et à souligner les progrès pertinents. Plus largement, STAM s'engage à communiquer de façon annuelle sur l'évolution du patrimoine ainsi que sur ses nouvelles initiatives.

Relation et engagements envers les prestataires :

STAM accorde une grande importance aux performances et engagements RSE et ESG des prestataires. Lors des processus de sélection, la société a comme ambition d'intégrer systématiquement des critères RSE et ESG dans 90% des achats corporate pour les fournisseurs, à partir d'un montant seuil. De même dans la sélection des prestataires intervenant au niveau des actifs, les critères RSE et ESG seront systématiquement pris en compte. Pour cela, une politique de sélection des prestataires intégrant des éléments relatifs à la protection de l'environnement, au traitement des déchets, aux sujets de dépollution, d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal a été définie.

Relation et engagements envers les locataires :

Pour STAM, les locataires et utilisateurs finaux des actifs tertiaires sont au centre des préoccupations : le groupe veille à leur satisfaction mais souhaite également les impliquer dans la démarche d'investissement responsable.

Pour assurer la satisfaction des occupants, STAM a prévu la mise en place d'un questionnaire de satisfaction auprès des locataires et met en place un plan de progression spécifique afin d'atteindre le plus haut niveau de satisfaction possible tout en préservant l'équilibre des engagements.

Concernant l'inclusion des locataires dans la démarche ESG, et dans une logique de coopération, STAM gère des actions leur permettant de réduire leur empreinte sur l'environnement en adaptant leurs usages et leurs consommations.

Pour aller plus loin dans leur implication et sensibilisation, STAM va mettre en place des comités verts annuels, des webinaires ou événements de sensibilisation et des guides de bonnes pratiques éco-responsables pour chacun de ses actifs. Ces réunions, et en particulier les comités verts, seront l'occasion d'échanger avec les occupants sur la performance environnementale et énergétique de l'actif et de discuter des actions d'amélioration possibles et envisageables. Enfin, dans le cadre du renouvellement des baux, l'ajout d'annexe environnementale à ceux-ci formalise l'engagement des locataires envers les sujets de durabilité. Par ce biais, les locataires s'engagent à agir, promouvoir et améliorer la durabilité des actifs immobiliers gérés par le groupe STAM.

Relations avec d'autres parties prenantes :

En outre, STAM Europe s'engage à soutenir au moins 2 associations qui seront choisies à l'issue d'une enquête interne auprès des collaborateurs, de manière à créer des partenariats alignés avec les valeurs et les engagements de STAM Europe.

Du fait de son activité, STAM ne dispose pas de politique de droits de vote.

V. Investissements « durables » et investissement dans les énergies fossiles

Part des encours « durables » (alignés sur la Taxonomie européenne) et des encours dans des entreprises actives dans les énergies fossiles.

Non applicable en 2022.

VI. Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris

Afin de respecter l'Accord de Paris visant un réchauffement climatique à +1,5° d'ici 2100, STAM est conscient que le secteur immobilier doit se réinventer et s'aligner sur une trajectoire bas carbone. Pour cela, STAM a pris des engagements au sein de sa stratégie ESG à horizon 2026 en matière de réduction de son empreinte carbone en formalisant comme indicateur l'alignement sur la trajectoire de l'Accord de Paris pour les scopes 1 & 2 d'ici 2030. Pour permettre cette analyse, le groupe s'engage à réaliser un bilan carbone global de ses activités, sur les scopes 1 & 2 dans un premier temps, et le scope 3 dans un second temps (courant 2024).

Ainsi, STAM intègre dans son fonctionnement les exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et s'inscrit dans les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).

A la réduction de l'empreinte carbone s'ajoute la prise en compte de la performance énergétique de son portefeuille. Le groupe STAM prend comme engagement la baisse de la consommation énergétique du parc de bâtiments sous gestion de 30% à horizon 2026 et s'engage à respecter l'obligation réglementaire Eco Energie Tertiaire, plus communément appelée Décret Tertiaire (réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments existants à usage tertiaire d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050).

La grille ESG du groupe STAM permet d'évaluer la performance énergétique des actifs à leur acquisition. Une attention y est portée sur la provenance de l'énergie, notamment en analysant au niveau du bâtiment le pourcentage d'énergie consommée provenant de sources renouvelables. Un plan d'action visant l'amélioration de la performance énergétique des actifs pourra être produit pour favoriser la gestion durable des actifs.

Des plans d'action visant à réduire les émissions de GES et de consommations énergétiques sont définis, grâce à la réalisation d'audits énergétiques. Pour améliorer la performance énergétique du bâtiment, STAM pourra sélectionner des fournisseurs durables pour les actifs sous gestion et étudier la possibilité d'installer des sources d'énergies renouvelables sur ses actifs pour limiter le recours aux énergies carbonées sur toute ou partie des consommations des parties communes. Dans le cadre de futurs investissements, STAM prendra en considération le recours aux énergies renouvelables du bâtiment.

En guise de prise en considération de la performance énergétique et dans une logique d'amélioration de ses actifs, la société pense à labelliser 30% de ses actifs BREEAM-in-Use, a minima niveau « Good ».

VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

STAM a conscience du déclin de la biodiversité et de l'importance de préserver la faune et la flore existante tout en participant à sa restauration dans la mesure du possible sur un patrimoine bâti.

La préservation de la biodiversité est un enjeu de durabilité important. En ce sens, STAM a intégré un enjeu de « biodiversité et de préservation des écosystèmes naturels » avec :

- un objectif pour favoriser la biodiversité,
- un objectif pour veiller à entretenir les espaces extérieurs végétalisés (désignant tout jardin/terrace/mur/toit végétalisé, ou une combinaison de ceux-ci) du portefeuille d'actifs sous gestion de façon responsable.

Des actions progressives ont été décidées pour atteindre ces objectifs, en commençant par calculer la part d'espaces végétalisés sur l'ensemble du portefeuille du groupe STAM (à l'aide du remplissage de la grille ESG) comme indicateur de biodiversité. Afin de faire appel à des expertises extérieures spécialisées, des prestataires externes pourront être sollicités, tels que des écologues, par exemple pour identifier les actifs sur lesquels il est pertinent de mettre en place des actions de préservation de la biodiversité. La réflexion sur les actions adéquates à

mettre en place pourra également être externalisée, tout en maintenant une logique de concertation avec les responsables du groupe STAM mobilisés sur le sujet. Les écologues pourront proposer des stratégies à court/moyen/long terme, des indicateurs de suivi de la biodiversité, des mesures d'impact et proposer des plans d'action en cohérence avec le site étudié.

Concernant l'entretien des espaces végétalisés de façon responsable, une première étape consiste à définir les règles de gestion écologique des espaces verts. Viennent ensuite la signature d'avenants aux contrats des entreprises en charge de l'entretien des espaces végétalisés ou l'identification de nouveaux prestataires pour finalement appliquer la gestion responsable des espaces verts. La « gestion responsable » des espaces verts consiste en la mise en œuvre des pratiques d'entretien respectueuses de l'environnement et de la biodiversité, à savoir :

→ Le zéro pesticides : consiste à n'utiliser aucun pesticide. Il engendre un travail manuel plus important mais moins fréquent.

→ L'utilisations de produits biologiques comme le compost, le mulch ou le paillage écologique favorisant la qualité, la fertilité et la teneur en eau des sols.

→ Un travail de gestion différenciée en fonction des usages

Concernant l'installation d'habitats pour la faune, seront installés à titre d'exemple et lorsque les infrastructures le permettent, des hôtels à insectes, des ruches, des nichoirs, des gîtes à chauves-souris, des abris à hérissons, du bois mort sous forme de branches et/ou de bûches entreposées en extérieur.

STAM pourra continuer de se former sur le sujet de la biodiversité et éventuellement mettre en place des stratégies biodiversité sur certains actifs plus avancées que les mesures déployées actuellement.

VIII. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

STAM intègre les risques en matière de durabilité dans ses processus de décision d'investissement en accord avec le Règlement Disclosure (UE) 2019/2088 fixant des règles sur les exigences attendues sur la transparence en matière d'intégration des risques de durabilité pour les produits financiers.

Une première étape d'identification des risques ESG les plus pertinents pour le groupe STAM permet l'intégration et la cartographie des risques ESG de la société. Afin de les appréhender, des procédures de suivi et d'évaluation de ces risques seront mises en place courant 2023. Aussi, pour limiter l'impact environnemental du parc, des plans d'action avec priorisation d'amélioration sont définis.

Les risques climatiques du portefeuille sous gestion ou à l'acquisition sont évalués par des outils comme Bat-ADAPT et R4RE sur tous les actifs du groupe STAM et par des études d'analyse d'impact. L'outil BIODI-Bat permet de cibler les risques liés à l'érosion de biodiversité.

IX. Plan d'amélioration continue

Plan d'amélioration continue, notamment l'identification des opportunités d'amélioration, des actions correctives correspondantes (par rapport aux résultats de la mesure d'alignement des portefeuilles, par exemple) et des changements stratégiques et opérationnels effectués.

Non applicable en 2022.