

Rapport annuel Article 29 de la Loi énergie-climat

Exercice 2022

Septembre 2023



Sommaire

I. Démarche générale de la société de gestion	3
Liste des produits durables	4
Adhésion de l'organisme à une charte, un label, etc.....	4
Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs.....	5
II. Moyens internes	5
Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées	5
Action de renforcement des capacités internes	7
III. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau de la gouvernance de la SGP	7
Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	7
Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération	7
Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration.....	8
IV. Stratégie d'engagement auprès des parties prenantes du groupe STAM	8
Stratégie d'engagement et politique de vote.....	8
Relation et engagements envers les locataires :.....	9
Relation et engagements envers les prestataires :.....	9
V. Investissements « durables » et investissement dans les énergies fossiles	10
Part des encours durables alignés sur la taxonomie européenne	10
Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles	10
VI. Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris.....	10
VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité	11
VIII. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques	12

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 mis en place en 2022 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

Depuis fin 2022, la notation ESG des actifs est intégrée au processus d'investissement pour 100% des acquisitions, toute typologies confondues, via la due diligence.

Intégrer les critères ESG dans les décisions d'investissement permet de gérer les risques futurs tout en améliorant la performance des actifs dans un contexte réglementaire qui évolue rapidement.

L'analyse ESG à l'acquisition est structurée autour de deux piliers :

- La notation ESG interne, au moyen d'une grille ESG
- L'évaluation des risques climatiques par le biais de l'outil Bat-ADAPT de l'OID

L'outil de notation ESG de STAM compte une trentaine d'indicateurs, qui peuvent varier en fonction des classes d'actifs immobilières (bureau / résidentiel / logistique).

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 est adhérente de l'observatoire de l'immobilier durable. L'OID est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

STAM est membre de l'ASPIM

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.

En 2023, STAM deviendra membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui est une association qui participe activement à la montée en puissance des thématiques ESG en France et à l'international, par un programme d'actions sur le terrain et auprès des pouvoirs publics.

Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

La stratégie ESG ayant été définie en 2022, la société de gestion STAM FIM commencera sa mise en œuvre en 2023, le premier rapport extra-financier sera établi sur l'année 2023 et publié en 2024.

- STAM prévoit de mettre en place les modes de communication suivants : Section du site internet dédiée aux engagements RSE/ESG de STAM Europe (2023 – 2024)
- Charte d'investissement responsable (2022)
- Intégration des données extra-financières dans les rapports trimestriels et annuels des fonds (2023)
- Rapport RSE annuel de la société de gestion (2024)

II. Moyens internes

Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées

Ressources internes

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.

Afin de déployer sa stratégie ESG et pour assurer un suivi opérationnel régulier, STAM s'appuie sur une équipe ESG constituée de trois personnes :

- une salariée alloue 50% de son temps de travail au bon déploiement de la stratégie ESG de STAM, deux autres sont membres expertes de la commission ISR de l'ASPIM

et allouent 25% de leur temps de travail au bon déploiement de la stratégie ESG de STAM.

En complément de l'équipe ESG dédiée, les personnes impliquées dans la démarche sont :

- L'ensemble de l'équipe Acquisition de STAM Europe. Ils participent à la complétude de la grille ESG ;
- L'ensemble des Asset Managers de STAM Europe, qui participent à l'implémentation de la stratégie ESG sur les actifs, à la bonne communication des initiatives et des avancées ESG de la Société de Gestion auprès des investisseurs et des locataires ;
- Les Property Managers, qui exécutent les business plans des actifs sous la responsabilité des Asset Managers ;
- Les Gérants de la société de gestion STAM FIM qui s'assurent de la bonne application des stratégies ;
- La Direction Juridique/Conformité qui impacte la documentation réglementaire des fonds gérés par STAM FIM et qui s'assure du respect des procédures ainsi que de la conformité réglementaire.

STAM mettra en place un comité dédié qui se rassemblera de manière trimestrielle à compter de janvier 2023.

Ce comité sera constitué du Président-directeur général, de tous les Directeurs de pôle et de l'équipe ESG dédiée (voir ci-dessous). Chacun apportera sa vision des travaux et les axes d'amélioration de la performance des actifs. Il s'agira d'un moment d'échange collectif permettant de suivre l'avancée des plans d'action. Lors de ces rendez-vous trimestriels, chaque membre du comité présentera 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.

Ressources financières et techniques

Les dépenses associées à la définition de la stratégie ESG en 2022 sont de l'ordre de 190 000 euros en 2022, ce qui représente environ 1,85% des encours totaux de la société de gestion STAM FIM, étant précisé que ces dépenses sont intégralement supportées par STAM Europe.

En effet, des outils ont été développés en internes dans le cadre de la définition de la stratégie RSE/ESG. Pour ce faire, STAM s'est appuyé sur l'expertise de consultants externes pour formaliser notamment 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, de pilotage et de reporting des données ESG, dont les 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 soutient la formation de ses collaborateurs sur les thématiques 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 pilote et veille 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 intègrent 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

STAM privilégie une approche responsable de la gestion d'actifs, conciliant recherche de performances financières et respect des critères ESG dans l'analyse et les décisions d'investissement prises.

La politique de rémunération de la société de gestion STAM FIM est cohérente et promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, les règlements ou les documents constitutifs des portefeuilles que STAM FIM gère.

STAM intégrera dès janvier 2023 des enjeux liés à l'ESG dans les objectifs professionnels fixés aux collaborateurs, permettant d'impliquer l'ensemble d'entre eux dans la démarche extra-financière. Cette démarche permettra d'encourager l'engagement des collaborateurs ainsi que la création d'une synergie de collecte, gestion et fiabilisation des données ESG.

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

La société de gestion STAM FIM ne dispose ni d'un conseil d'administration ni d'un conseil de surveillance.

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 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 mis en place un questionnaire de satisfaction auprès des locataires de ses actifs tertiaires et souhaite mettre 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.

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.

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

Part des encours durables alignés sur la taxonomie européenne

L'analyse de l'alignement à la taxonomie des actifs gérés par la société de gestion STAM FIM n'a pas encore été menée.

Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles

Aucun investissement mené par STAM n'est exposé dans le secteur des combustibles fossiles.

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

STAM reconnaît que ses activités d'investissement et de gestion d'actifs ont des impacts négatifs sur l'environnement et tient donc à contribuer à la décarbonation du secteur immobilier, qui contribue à hauteur d'environ 43% des consommations d'énergie et 23% des émissions de CO₂ en France en 2021 (Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-performance-environnementale-du-batiment>).

Afin de respecter l'Accord de Paris visant un réchauffement climatique limité 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 dans le cadre 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, STAM 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 de gestion envisage de labelliser 30% de ses actifs tertiaires BREEAM-in-Use, a minima niveau « Good ». En 2022, un programme de labélisation BREEAM-in-Use a été lancé sur l'ensemble du portefeuille d'actifs de bureaux.

L'alignement de la trajectoire carbone des fonds d'actifs immobiliers avec les objectifs des accords de Paris sera évalué et la méthodologie du CRREM sera privilégiée.

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, pour ce faire, des indicateurs permettant de mesurer ces objectifs ont été établis et sont les suivants :

- % d'espaces verts sur la surface totale du portefeuille
- % des actifs ayant mis en place des actions pour favoriser la biodiversité

- % du portefeuille ayant une démarche responsable pour l'entretien des espaces végétalisés (gestion écologique)

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 niochirs, des gîtes à chauves-souris, des abris à hérissons, du bois mort sous forme de branches et/ou de bûches entreposées en extérieur.

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

Par ailleurs, dans le cadre de son objectif de labélisation de ses actifs tertiaires BREEAM-in-Use, des critères liés à la préservation de la biodiversité seront aussi pris en compte.

VIII. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Le risque en matière de durabilité se définit comme un évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

STAM intègre une analyse des 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 permettra l'intégration dans sa Procédure de gestion des risques 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 et revues annuellement. 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.