



Spirit REIM SERVICES

Société par Actions Simplifiée au capital de 6 260 000 €

12 avenue André Malraux 92300 LEVALLOIS PERRET

Société de gestion portefeuille agréée par l'AMF sous le n°GP-20000044 avec effet au 18/12/2020

RCS NANTERRE 880 873 666

---

## RAPPORT ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT

EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

---

*Ce rapport est établi conformément aux dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code Monétaire et Financier. Son contenu reprend les informations dont la publication est prévue pour les organismes ayant moins de 500 millions d'euros de total bilan ou d'encours.*

### A. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

#### A.1. Résumé de la démarche

Les risques en matière de durabilité peuvent être considérés comme des événements ou des situations 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 des actifs immobiliers.

Conformément au règlement SFDR, Spirit REIM Services intègre dans l'ensemble de ses décisions d'investissements immobiliers, et pour l'ensemble des produits gérés, une analyse des risques en matière de durabilité.

Ces risques ont été recensés dans les cinq grandes catégories suivantes :

- les risques physiques liés au changement climatique,
- les risques de transition,
- les risques de responsabilité liés à des facteurs extra-financiers,
- les risques liés à la biodiversité, et
- les risques réputationnels.

Le détail de ces risques et la manière dont ceux-ci sont pris en compte par la Société de Gestion dans les décisions d'investissements sont présentés dans « la politique d'intégration des risques en matière de durabilité » mise à disposition sur le site internet de la Société de Gestion : <https://spirit-reim-services.fr>



A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

La prise en compte des critères relatifs aux objectifs ESG concerne l'OPPCI Esprit Pierre Résidences, fond labellisé ISR et classifié article 8 au sens du règlement SFDR. Il est précisé que ce fond ne s'adresse qu'à une clientèle professionnelle.

L'OPPCI Esprit Pierre Résidences a été immatriculée le 26 avril 2022.

Les investisseurs de l'OPPCI Esprit Pierre Résidences ont été informés que la stratégie adoptée pour la poche immobilière intégrait des critères ESG dans le processus de sélection des actifs immobiliers dans le cadre de la documentation précontractuelle et plus précisément le prospectus.

L'OPPCI a établi son premier rapport ESG en 2023. Ce document actualisé en 2024 rappelle les objectifs ESG du fond, la méthodologie d'évaluation, les engagements de la Société de Gestion ainsi qu'une évaluation ESG pour chacun des actifs de son patrimoine au 31 décembre 2024. Ce rapport ESG a été communiqué directement aux associés par mail et mis à disposition sur leur espace sécurisé du site internet de la Société de Gestion.

Les associés bénéficient également d'une information périodique mise à disposition selon les mêmes moyens que le rapport ESG annuel.

Concernant les deux « Autres FIA », et consécutivement à l'audit réalisé le 31 mars 2024, la Société de Gestion précise que l'organisme certificateur a émis une décision favorable à l'attribution du Label ISR pour les fonds ESPRIT PIERRE et ESPRIT PIERRE PLUS. Les investisseurs de ces deux fonds seront régulièrement tenus informés des performances ESG des fonds les concernant en 2024.

A.3. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG ainsi qu'une description sommaire de ceux-ci

Comme indiqué précédemment, l'OPPCI Esprit Pierre Résidences a obtenu sa labellisation ISR à effet du 3 mai 2022.

Le second audit de suivi par l'organisme certificateur (AFNOR) s'est déroulé en juin 2024, attestant d'une situation conforme à l'attendu. Le dernier audit de renouvellement du label est intervenu le 31/03/2025.

Par ailleurs, afin de mesurer la performance ESG des immeubles, la Société de Gestion a développé un outil d'évaluation qui permet d'établir un score ESG pour chacun des actifs, traduit sous forme de note allant de 0 (la moins bonne) à 100 (la meilleure). La première notation d'un actif intervient au moment de son acquisition, puis sera mise à jour régulièrement tout au long de sa détention par l'OPPCI. Dépendamment de sa notation

ESG initiale, un actif immobilier se verra attribué un plan d'action visant à réduire son exposition aux principaux risques de durabilité, améliorer sa notation dans le temps et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs ESG de l'OPPCI Esprit Pierre Résidences.

Pour rappel, l'OPPCI Esprit Pierre Résidences a décidé de se focaliser sur les objectifs ESG suivants :

- Réduction et maîtrise de la consommation d'énergie des occupants et plus globalement de l'empreinte environnementale du bâtiment,
- Gestion optimisée de la consommation d'eau,
- Bien être et confort des locataires/utilisateurs,
- Facilité d'accès aux immeubles (proximité des transports, développement d'infrastructures pour accueillir des mobilités électriques ou douces),
- Lutte contre l'obsolescence des actifs et sensibilisation des parties prenantes clés vers des pratiques environnementales et sociétales vertueuses.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de la Société de Gestion repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération choisie pour l'OPPCI Esprit Pierre Résidences traite à égalité les enjeux E et S, et traite l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

| Piliers           | Pondérations choisies |
|-------------------|-----------------------|
| Environnement (E) | 40%                   |
| Social (S)        | 40%                   |
| Gouvernance (G)   | 20%                   |

Pour concilier la recherche de performance avec le développement de pratiques socialement responsables, l'OPPCI Esprit Pierre Résidences met en œuvre une politique immobilière permettant une amélioration de la performance et de la durabilité du portefeuille. Pour se faire, les critères ESG mis en œuvre pour l'OPPCI sont appréciés selon une combinaison d'approches en « sélection » et en « amélioration ».

- Une approche en « sélection » pour les actifs dits « best in class » : mettant en avant les immeubles les mieux notés et bénéficiant de performances particulièrement durables sur les piliers environnementaux, sociaux et de gouvernance. Le patrimoine dont la note sera supérieure à la note seuil sera considéré comme « Best in class » et la Société de Gestion s'attachera à maintenir à minima la note moyenne de cette poche. Cette poche devrait constituer la majorité du portefeuille.
- Une approche en « amélioration » de note pour les actifs dits « best in progress » : les actifs concernés par cette stratégie sont des immeubles avec de bonnes perspectives d'amélioration de leurs pratiques et performances ESG et dont la note

ESG est inférieure à la note seuil que le fonds s'est fixé. La Société de Gestion mettra en place des plans d'actions visant à améliorer significativement la note moyenne de la poche « Best in Progress » à échéance 3 ans. Cette poche devrait être minoritaire au sein du portefeuille.

Loin d'être une contrainte que s'impose l'OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme.

Cette politique de notation ESG des actifs s'accompagne en outre d'une politique d'engagement afin de promouvoir le dialogue avec les principales parties prenantes de l'immeuble (i.e. property manager, promoteurs, locataires, prestataires de travaux) afin de les accompagner dans l'identification et la mise en œuvre de bonnes pratiques socialement responsables.

Également en principaux faits marquants de l'année 2024, les fonds ESPRIT PIERRE et ESPRIT PIERRE PLUS (toutes deux de nature juridique SCI et de catégorie « Autres FIA ») gérés par la Société de Gestion ont chacun été labélisés ISR le 31 octobre 2023. Les audits de suivi ISR sur ces deux fonds sont intervenus le 28/11/2024.

De façon davantage détaillée sur les caractéristiques et piliers constitutifs du label :

#### SCI ESPRIT PIERRE :

##### Pilier Environnemental

Objectif principal de réduction et de maîtrise de la consommation d'énergie des occupants. Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment (dispositifs de réduction et de suivi des consommations énergétiques, renforcement du tri des déchets, minimiser l'impact des bâtiments sur l'érosion de la biodiversité etc...).

Objectif principal de la gestion optimisée de la consommation d'eau (dispositifs de réduction et de suivi des consommations d'eau, mise en place de récupérateur d'eau de pluie etc...).

##### Pilier Social

Objectif de contribuer au bien-être, au confort et à la sécurité de tous nos locataires/utilisateurs au sein de nos actifs : accessibilité des immeubles par les transports en commun, infrastructures des mobilités douces, favoriser les espaces de convivialité et de bien-être des occupants, sécurisation des sites, accessibilité et disposition en faveur des PMR.

##### Pilier de Gouvernance

Objectif de lutte contre l'obsolescence des actifs pour leur permettre de s'adapter aux besoins des utilisateurs et de sensibilisation des parties prenantes clés vers des pratiques

environnementales et sociétales vertueuses (fort potentiel de réversibilité, sensibilisation des parties prenantes).

La note seuil est de 59 et la pondération des piliers est la suivante :

| Exigences relatives à la méthodologie d'évaluation ESG | Environnement | Social/Sociétal | Gouvernance |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------|
| Part du domaine concerné dans la note ESG globale      | 53%           | 24%             | 24%         |

#### SCI ESPRIT PIERRE PLUS :

La SCI Esprit Pierre a été labellisée ISR en date du 31 octobre 2023. Les objectifs relatifs aux trois piliers sont les suivants :

##### Pilier Environnemental

Objectif principal de réduction et de maîtrise de la consommation d'énergie des occupants. Réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment (dispositifs de réduction et de suivi des consommations énergétiques, renforcement du tri des déchets, minimiser l'impact des bâtiments sur l'érosion de la biodiversité etc...).

Objectif principal de la gestion optimisée de la consommation d'eau (dispositifs de réduction et de suivi des consommations d'eau, mise en place de récupérateur d'eau de pluie etc...).

##### Pilier Social

Objectif de contribuer au bien-être, au confort et à la sécurité de tous nos locataires/utilisateurs au sein de nos actifs : accessibilité des immeubles par les transports en commun, infrastructures des mobilités douces, favoriser les espaces de convivialité et de bien-être des occupants, sécurisation des sites, accessibilité et disposition en faveur des PMR.

##### Pilier de Gouvernance

Objectif de lutte contre l'obsolescence des actifs pour leur permettre de s'adapter aux besoins des utilisateurs et de sensibilisation des parties prenantes clés vers des pratiques environnementales et sociétales vertueuses (fort potentiel de réversibilité, sensibilisation des parties prenantes).

La note seuil est de 59 et la pondération des piliers est la suivante :

| Exigences relatives à la méthodologie d'évaluation ESG | Environnement | Social/Sociétal | Gouvernance |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------|
| Part du domaine concerné dans la note ESG globale      | 55%           | 21%             | 24%         |

Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi 2019-1147 relative à l'énergie et au climat fournissent les informations prévues au a), b), d) et e) du 1° du III de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

Liste des produits financiers et part globale, en pourcentage, des encours sous gestion prenant en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans le montant total des encours gérés par l'entité :

| Libellé fonds                                            | Nature juridique | Classification du produit selon le Règlement SFDR | Encours au 31/12/2024 (M€) | % des encours gérés par la SGP |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES                           | OPPCI (SPPPICAV) | Article 8                                         | 28,46                      | 10,72 %                        |
| SCI ESPRIT PIERRE                                        | SCI              | Article 8                                         | 119,8                      | 45,15 %                        |
| SCI ESPRIT PIERRE PLUS                                   | SCI              | Article 8                                         | 117,11                     | 44,12 %                        |
| Montant total des encours gérés par Spirit REIM Services |                  |                                                   | 265,37                     |                                |

Les entités assujetties aux obligations de publication de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat fournissent les informations prévues au c) du 1° du III de l'article D. 533-16-1. du code monétaire et financier.

\*\*\*\*\*