

Rapport annuel Article 29 de la Loi énergie-climat

Exercice 2024

Juin 2025



Sommaire

1. Démarche générale	4
1.1. Présentation de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et stratégie d'investissement.	4
1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte	5
1.3. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) (respectivement, produits qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales et produits qui ont pour objectif l'investissement durable)	6
1.4. 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, en cohérence avec le d) de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR - Règlement (UE) 2019/2088)	6
2. Moyens internes déployés	7
2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées	7
2.1.1. <i>Ressources internes</i>	7
2.1.2. <i>Ressources financières et techniques</i>	8
2.2. Actions menées en vue de renforcement des capacités internes	8
3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance	9
3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance	9
3.2. Inclusion dans la politique de rémunération	9
3.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance	9
4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs	10
4.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement	10
4.2. Présentation de la politique de vote et bilan	10
4.3. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre	10
4.4. Bilan de la politique de vote	10

4.5. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel	10
4.6. Stratégie d'engagement auprès des parties prenantes.	10
4.6.1. <i>Relations et engagements envers les clients investisseurs</i> :.....	10
4.6.2. <i>Relation et engagements envers les locataires</i> :.....	11
4.6.3. <i>Relation et engagements envers les prestataires</i> :.....	11
5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles	11
5.1. Part des encours durables alignés sur la taxonomie européenne	11
5.2. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles	11
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre	12
6.1. Objectif quantitatif à horizon 2030	12
6.2. Méthodologie utilisée et indicateurs	13
7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité ...	14
8. Informations sur la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques.	

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 2024 de la société STAM France Investment Managers France (STAM FIM), en qualité de société de gestion de portefeuille, agréée AMF sous le n° GP-08000012. STAM FIM est détenue à 100% par la société STAM Europe. Ensemble STAM FIM et STAM Europe forment le groupe STAM (STAM).

1. Démarche générale

1.1. Présentation de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et stratégie d'investissement.

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, 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 FIM 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, dans une démarche volontariste, 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 2022, la notation ESG des actifs est intégrée au processus d'investissement pour 100% des acquisitions, toute typologies confondues, via la due diligence. Selon la notation, un plan d'action est mis en place afin d'améliorer la performance des actifs immobiliers sur le moyen et long termes dans le cadre de leur gestion. Une note cible à atteindre est déterminée.

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

Cette grille s'adapte à la typologie d'actif évalué (bureaux, logements, logistique, commerce) et comprend entre 23 et 20 critères selon la typologie d'actif et son état (exploitation ou construction/rénovation).

1.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs, affiliés, cotisants, allocataires ou clients sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte

STAM a commencé à mettre en œuvre sa stratégie ESG fin 2022.

Le premier rapport annuel extra-financier a été établi sur l'exercice 2023 et a été publié en 2024.

En outre, STAM communique en matière ESG auprès des investisseurs par le biais de réunions périodiques et des différents reportings, tels que les rapports de gestion trimestriels et celui présenté lors de la réunion annuelle des actionnaires.

STAM a mis en place des modes de communication sur son site internet dédiés aux engagements RSE/ESG de STAM Europe, telle que sa charte d'investissement responsable et son rapport RSE annuel qui sera publié au plus tard le 30 juin 2024.

1.3. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) (respectivement, produits qui promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales et produits qui ont pour objectif l'investissement durable)

Au 31 décembre 2024, STAM FIM gère 4 fonds dits « Article 6 » au sens du Règlement Européen (UE) 2019/2088 (dit « SFDR ») qui n'ont donc pas d'objectif d'investissement durable ou des caractéristiques environnementales ou sociales promues.

L'encours de ces fonds représente 919 370 000 euros.

STAM FIM souhaite que tous ses futurs nouveaux fonds commercialisés répondent aux exigences de « l'article 8 » au sens du SFDR. Dans ce cadre, la société réalisera 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.

1.4. 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, en cohérence avec le d) de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR - Règlement (UE) 2019/2088)

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.

En 2023, STAM est devenue adhérente de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui a pour but d'accélérer la transition écologique du secteur de l'immobilier en France et à l'international. STAM participe ainsi aux réflexions sur des sujets tels que la sobriété, la biodiversité, ou encore l'adaptation au changement climatique. STAM participe également au Baromètre de l'Immobilier Durable, qui fournit aux acteurs du marché une étude sur les progrès du secteur en matière de développement durable.

STAM est membre de l'ASPIM.

En 2021, STAM a signé la Charte de la Parité Homme-Femme dans l'Immobilier. STAM participe ainsi à produire des données d'analyse du secteur en matière de parité et contribue donc à faire avancer les réflexions sur le sujet.

Concernant ses engagements associatifs, STAM soutient les associations :

- « *Toit à Moi* » qui a pour objectif de loger des personnes sans abri, tout profil confondu. L'association, devenu également foncière, les accompagne ensuite dans leurs objectifs (se soigner, se former, trouver un emploi...) afin de les rendre autonomes de manière durable. Pour ce faire, la foncière achète des appartements et s'aide des dons pour rembourser leurs emprunts. Toit à Moi possède aujourd'hui 62 appartements dans des zones de mixité sociale, a sorti 165 personnes de la rue et continue son développement partout en France.

- S.P.A. qui est l'association la plus sollicitée pour s'occuper des animaux de compagnie abandonnés. 45 000 animaux sont sauvés chaque année grâce à elle. En plus de ses actions de lutte contre l'abandon, elle réalise notamment des enquêtes pour démanteler des réseaux de trafic d'animaux ainsi que sur des cas de maltraitance. Elle est également mobilisée dans la sensibilisation auprès des citoyens.

Depuis juin 2022, Café Joyeux, entreprise qui agit pour l'inclusion professionnelle et la formation de personnes en situation de handicap, est devenu le fournisseur de café de STAM.

STAM accueille régulièrement des alternants dans ses équipes afin de soutenir leur intégration dans la vie professionnelle.

En 2024, STAM a collaboré avec l'association YouCare France à l'occasion de deux journées de bénévolat sur le site de la Demeure Monday à Périgny (94). Le 25 juin, nos équipes ont participé à la réhabilitation de ce lieu, destiné à accueillir des personnes en grande précarité dans un parcours de réinsertion par les métiers horticoles, tout en soutenant activement la protection de la biodiversité et des animaux abandonnés. Les travaux réalisés ont couvert des tâches variées telles que le nettoyage du site, la mise en sécurité des espaces, et le sauvetage d'érables replantés dans la pépinière. Une seconde journée solidaire a eu lieu le 2 octobre, avec l'appui de nos partenaires, autour de nouvelles actions concrètes (aménagement, entretien paysager, préparation du chantier des serres, etc.). Pour chaque participant, un don de 40 € a été versé à YouCare afin de renforcer l'impact de notre engagement. Ces actions s'inscrivent pleinement dans notre volonté de soutenir des initiatives porteuses de sens, combinant inclusion sociale, préservation de l'environnement et bien-être animal.

2. Moyens internes déployés

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées

2.1.1. Ressources internes

Comme décrit dans sa stratégie RSE/ESG et sa charte d'investissement responsable, une gouvernance adaptée et les ressources humaines adéquates se 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.

Depuis janvier 2023, STAM a mis en place un comité dédié qui se rassemble de manière trimestrielle.

Ce comité est composé du Président-directeur général, de tous les Directeurs de pôle et de l'équipe ESG dédiée (voir ci-dessous). Lors de ces rendez-vous trimestriels, chacun apporte sa vision des travaux et les axes d'amélioration de la performance des actifs. Il s'agit d'un moment d'échange collectif permettant de suivre l'avancée des plans d'action. Chaque membre du comité présente les avancées des différentes actions en cours comme définies dans le plan d'action global. Le comité est aussi un lieu d'échange sur les nouvelles réglementations, les innovations et autres sujets ESG.

2.1.2. Ressources financières et techniques

Les dépenses associées à la mise en œuvre de la stratégie ESG en 2024 sont de l'ordre de 161 742 euros, ce qui représente environ 0,02 % des encours totaux de la société de gestion STAM FIM, étant précisé que ces dépenses sont intégralement supportées par STAM Europe.

2.2. Actions menées en vue 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.

En 2023, les collaborateurs de STAM ont participé à l'atelier d'intelligence collective « Fresque de la Diversité ». Cet atelier permet d'expérimenter les mécanismes cognitifs à l'œuvre en matière de discriminations, de découvrir des approches visant à les réduire, de débattre sur leur portée et leurs limites, tout en acquérant un vocabulaire commun pour nouer un dialogue constructif et faire émerger une société plus inclusive et plus apaisée.

Dans le cadre du calcul de l'empreinte carbone de STAM au niveau de l'entreprise et de ses fonds, les équipes ont participé à deux séances de formation et sensibilisation sur les sources d'émissions de GES dans le but d'acquérir une maîtrise du sujet dans notre gestion des fonds et dans notre quotidien professionnel.

A travers une expérience immersive proposé par l'Atelier 2 tonnes, STAM a sensibilisé ses collaborateurs aux actions permettant de réduire l'empreinte carbone personnelle et collective.

Trois collaborateurs de STAM ont obtenu la Certification AMF – Finance Durable dans le but de maîtriser les réglementations applicables en matière de développement durable appliqué à la finance.

3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance

3.1. 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, soutenue 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 résulte 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 est 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.

Dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers, les scores ESG sont intégrés dans le pilotage, afin d'améliorer leur performance sur le moyen et le long termes. Ces scores ESG permettent de mettre en évidence la pertinence des plans d'action spécifiques définis au préalable.

Par ailleurs, dans le cadre du Décret Tertiaire et de son objectif de labellisation de ses actifs tertiaires BREEAM-in-Use, STAM a réalisé différents audits environnementaux et a élaboré des programmes de travaux favorisant les économies d'énergies.

3.2. Inclusion dans la politique de rémunération

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 a intégré des objectifs liés aux enjeux ESG parmi les objectifs professionnels fixés aux collaborateurs, permettant d'encourager leur engagement ainsi que la création d'une synergie de collecte, gestion et fiabilisation des données ESG.

3.3. Intégration des critères ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ou de surveillance

La société de gestion STAM FIM n'est dotée ni d'un conseil d'administration ni d'un conseil de surveillance.

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs

4.1. Périmètre des entreprises concernées par la stratégie d'engagement

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, STAM ne s'est dotée, ni d'une politique, ni d'une stratégie d'engagement actionnarial.

Présentation de la politique de vote et bilan

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, STAM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

4.2. Bilan de la stratégie d'engagement mise en œuvre

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, STAM n'a pas mis en œuvre de stratégie d'engagement actionnarial.

4.3. Bilan de la politique de vote

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents des fonds qu'elle gère, STAM ne s'est pas dotée d'une politique de vote.

4.4. Décisions prises en matière de stratégie d'investissement, notamment en matière de désengagement sectoriel

Compte tenu de la typologie des actifs sous-jacents et dans le cadre de la mise en œuvre des stratégies d'investissement des fonds qu'elle gère, STAM n'a pas prévu, à ce jour, d'exclusions sectorielles.

4.5. Stratégie d'engagement auprès des parties prenantes.

Une stratégie d'engagement 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.

4.5.1. 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 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.

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

5.1. Part des encours durables alignés sur la taxonomie européenne

A ce jour, la société de gestion de portefeuille STAM FIM n'est soumise qu'à l'article 29 de la Loi Energie - Climat, dans la mesure où les fonds gérés sont déclarés dits « Article 6 » au sens du Règlement SFDR et n'ont donc pas d'objectif d'investissement durable ou des caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Compte tenu de ce qui précède, STAM n'est pas en mesure de communiquer sur la part des encours durables alignés sur la taxonomie européenne.

5.2. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles

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

6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

6.1. Objectif quantitatif à horizon 2030

STAM reconnaît que ses activités d'investissement et de gestion d'actifs ont des impacts 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 a fait réaliser en 2023 un bilan carbone global de ses activités, sur les scopes 1 & 2.

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 tertiaire de bâtiments sous gestion de 30% à horizon 2026 et s'engage à respecter l'obligation réglementaire Eco Energie Tertiaire - 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, un programme de labélisation BREEAM-in-Use a été lancé sur l'OPPCI MADELEINE composé d'actifs immobiliers tertiaire. En 2024, 60% des encours totaux de l'OPPCI MADELEINE géré par STAM FIM ont obtenu cette labélisation, en incluant les actifs livrés avec des certifications environnementales liées à leur construction.

6.2. Méthodologie utilisée et indicateurs

L'évaluation de l'alignement à l'Accord de Paris et à la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) joue un rôle structurant dans la stratégie d'investissement de STAM FIM. En particulier, la trajectoire carbone (CRREM) est utilisée dès la phase d'acquisition pour évaluer la soutenabilité carbone de chaque actif, en complément des audits « décret tertiaire ». Elle permet d'identifier les actifs à risque de stranded asset (hors trajectoire climatique) et d'anticiper les besoins en CAPEX de rénovation énergétique. Ces éléments sont intégrés dans les décisions d'investissement et dans les business plans d'actifs.

Cette approche est complémentaire des autres critères ESG suivis dans le cadre de la stratégie globale de STAM, notamment :

- La performance énergétique initiale du bâtiment (DPE, consommation réelle),
- Le taux d'énergie renouvelable utilisée,
- La labellisation environnementale (ex. BREEAM-in-Use, certifications de construction),
- Et les indicateurs sociaux (ex. accessibilité, gestion des risques santé-sécurité) et de gouvernance (implication des locataires, transparence dans la gestion).

La trajectoire carbone (CRREM) agit donc comme un indicateur climatique central, venant objectiver les performances de décarbonation des actifs en cohérence avec les objectifs internationaux et nationaux. Elle permet à STAM d'ajuster sa gestion technique et stratégique des actifs pour rester sur une trajectoire 1,5°C.

À titre d'illustration, en 2024, 73% des encours totaux de l'OPPCI MADELEINE géré par STAM FIM sont alignés avec la trajectoire 1,5°C des Accords de Paris pour les scopes 1 et 2 à horizon 2030.

6.3. Enfin, les résultats de l'évaluation CRREM et des audits énergétiques sont utilisés pour prioriser les plans d'actions ESG, fixer des cibles de réduction concrètes, et suivre l'impact environnemental de façon consolidée au niveau des fonds. Ce dispositif sera renforcé dans les années à venir avec un suivi régulier de l'alignement des encours au fil de leur évolution technique et d'usage.

6.4. Changements dans la stratégie d'investissement en lien avec l'alignement à l'Accord de Paris et politique charbon / hydrocarbures non-conventionnels

En 2024, STAM a poursuivi la consolidation de sa stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris en renforçant le suivi des actifs existants au regard de la trajectoire carbone CRREM et de la performance énergétique.

Concernant la politique relative au charbon thermique et aux hydrocarbures non-conventionnels, STAM FIM confirme ne pas détenir d'exposition directe ou indirecte à ces secteurs.

6.5. Actions de suivi des résultats et des changements intervenus

Les résultats des audits énergétiques et des évaluations CRREM sont intégrés dans la planification ESG des actifs (business plans, budgets CAPEX, actions techniques). Le comité ESG suit régulièrement les avancées liées aux plans d'action Décret Tertiaire, à la performance énergétique, et à l'alignement carbone.

Ce suivi permet d'ajuster les décisions de gestion technique, notamment en matière de rénovation, optimisation des consommations énergétiques, choix des fournisseurs et arbitrage d'actifs en cas de non-conformité persistante.

6.6. Fréquence d'évaluation, calendrier et facteurs d'évolution retenus

Les évaluations d'alignement seront mises à jour à réception des CAPEX décrits dans les rapports trajectoire DEET, CRREM.

7. 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/terrasse/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 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 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.

8. Informations sur la démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques.

8.1. Informations sur le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques ESG

STAM a mis en place un processus structuré d'identification, d'évaluation et de gestion des risques liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ce processus s'intègre pleinement au cadre général de gestion des risques de l'entité.

STAM a identifié ces risques dans le cadre d'analyses qu'elle a menées et a établi, sur cette base, une cartographie des risques de durabilité qui intègre les dispositifs de maîtrise des risques ainsi que leur impact financier potentiel.

La priorisation des risques est réalisée via cette cartographie des risques de durabilité, mise à jour régulièrement dans le cadre des comités ESG, qui assurent un suivi opérationnel et stratégique.

8.2. Description des principaux risques ESG pris en compte et analysés

Pour rappel, 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.

Afin d'appréhender ces risques, STAM a identifié les risques suivants :

- Le risque physique climatique résulte directement des effets du changement climatique (augmentation en fréquence et intensité des vagues de chaleur, des inondations, des sécheresses, des submersions marines, des tempêtes et vents violents et autres phénomènes extrêmes).
- Le risque physique lié à l'érosion de la biodiversité : Le bâtiment peut avoir un impact négatif sur la biodiversité. Un bâtiment construit peut modifier le fonctionnement de l'écosystème local et fragiliser les continuités écologiques terrestres et aquatiques au travers de l'artificialisation des sols. L'effondrement de la biodiversité peut se traduire par des conséquences financières importantes pour les actifs immobiliers, affectant leur valeur, leur attrait pour les acheteurs et locataires potentiels.
- Le risque de pollution des ICPE : Toute installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est susceptible de créer des risques (accidentels ou chroniques) pour les tiers, de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement (eau, air, sol) tels que des incendies, des explosions, des fuites de substances toxiques, des émissions atmosphériques polluantes, des rejets d'eaux usées contaminées, des contaminations des sols, des accidents industriels, ...
- Le risque de transition se réfère aux impacts financiers qui résultent des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone sur les acteurs économiques. Il s'agit des risques liés aux changements politiques, juridiques, technologiques et commerciaux mis en œuvre pour atténuer le changement climatique et s'y adapter. Ces changements imposent aux entreprises de lourds investissements, susceptibles de faire peser un risque sur la stabilité financière, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.
- Le risque de responsabilité concerne tous les impacts financiers résultant d'éventuelles poursuites en justice pour avoir contribué au changement climatique ou pour ne pas avoir suffisamment pris en compte les risques climatiques. L'attention croissante de la société civile se traduit entre autres par une multiplication des recours en justice, afin de pousser les organisations à se responsabiliser face aux enjeux environnementaux.
- Le risque social concerne la relation de la Société de Gestion avec ses parties prenantes, telles que les employés, les clients investisseurs, les locataires, les prestataires, fournisseurs etc. Il inclut notamment la protection des personnes en matière de santé, de sécurité, de protection et de bien-être, ...
- Le risque de gouvernance fait référence aux risques potentiels qu'une entreprise peut rencontrer en raison de pratiques de gouvernance inadéquates. Ces risques peuvent découler de divers facteurs, tels que : manque de transparence, mauvaise gestion des risques, manque d'éthique, ... ces risques peuvent avoir un impact négatif important sur une entreprise.

8.3. Indication des secteurs économiques, zones géographiques concernés et fréquence de revue du cadre de gestion des risques

STAM gère un portefeuille immobilier diversifié couvrant plusieurs secteurs (bureaux, résidentiel, logistique, commerce) principalement en France, avec une sensibilité spécifique aux risques climatiques et environnementaux des zones géographiques où sont situés les actifs.

La cartographie des risques de durabilité est revue au fil de l'eau dans le cadre des comités ESG afin d'ajuster les évaluations en fonction de l'évolution des contextes réglementaires, techniques et de marché.

8.4. Informations sur le plan d'action visant à réduire l'exposition aux risques ESG

Un plan d'action détaillé est établi à partir des audits ESG réalisés sur chaque actif, avec priorisation des mesures selon le niveau de risque et la faisabilité.

Ce plan comprend notamment :

- Des audits réguliers (à l'acquisition et en gestion courante).
- La mise en place de travaux d'amélioration énergétique et environnementale.
- Le recours à des outils spécifiques d'évaluation des risques climatiques (Bat-ADAPT sur la plateforme R4RE).
- Le suivi des indicateurs ESG.
- La formation des équipes et la sensibilisation des parties prenantes.

8.5. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques ESG

L'estimation quantitative des impacts financiers des risques ESG est intégrée dans la cartographie globale des risques de durabilité. Toutefois, la quantification précise par type de risque reste un défi méthodologique.

8.6. Indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les méthodologies utilisées pour l'identification et la gestion des risques ESG sont régulièrement revues lors des comités ESG afin de garantir leur adéquation avec les meilleures pratiques et évolutions réglementaires. À ce jour, aucune modification significative n'a été apportée, mais une veille permanente est assurée pour intégrer rapidement toute amélioration nécessaire.

Annexe E — Indicateurs quantitatifs ESG

Dans le cadre de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat, la SGP présente ci-dessous un état des indicateurs environnementaux sur son portefeuille de 4 fonds dits « Article 6 » au sens du Règlement Européen (UE) 2019/2088.

Indicateurs Environnementaux

Indicators	Results in 2024				Objective
	Office	Residential	Logistics	Retail	
Measuring the portfolio's energy footprint (kWhFE/sqm.year)	119	238	TBC	127	Measure the portfolio's energy footprint
% of reduction in energy consumption achieved	-40% ⁽¹⁾	-14% ⁽²⁾	0%	-53% ⁽³⁾	-30%
% of assets with an EPC = or > E	100%	80%	42%	0%	No EPC < E
Carry out a global carbon assessment of STAM's activities	100%	100%	100%	100%	Measure STAM's carbon footprint
Portfolio carbon footprint (KgCO2eq/sqm.year)	7	41	TBC	14	Reduce STAM's carbon footprint
% of portfolio assets aligned with the Paris Agreement's 1.5°C trajectory for scopes 1 & 2 by 2030	72%	TBC	TBC	0%	Align every asset with a 1.5°C trajectory
% of tertiary assets certified BREEAM-in-Use or BREEAM Construction level Good or higher	50%	NA	83%	0%	30%

% of green areas over total land in the portfolio	5%	3%	TBC	5%	Promote biodiversity
% of assets equipped with ergonomic waste sorting systems	100%	100%	100%	100%	100%

⁽¹⁾ Represents the evolution of average actual energy consumption data in 2024 vs. average energy consumption data for each asset's reference year in the Tertiary Decree (office asset coverage: 90%)

⁽²⁾ EPC 2024 data vs EPC 2023 data

⁽³⁾ Represents the evolution of actual energy consumption data in 2024 vs. energy consumption data for reference year in the Tertiary Decree

Indicateurs sociaux

Indicators	Results in 2024				Objective
	Office	Residential	Logistics	Retail	
Tenant satisfaction*	NA	NA	NA	NA	Satisfaction score >75%.
% of assets with low-carbon mobility devices (charging stations for EV / bicycle parking)	100%	94%	92%	100%	Encouraging low-carbon mobility
Number of WiredScore-certified assets	2	NA	NA	NA	Certify one office asset every 2 yrs
% of (tertiary) leases including ESG clauses	64%	NA	64%	0%	Include ESG clauses in all new leases
% of assets subject to air quality measurement	43%	0%	81%	0%	100%

* Satisfaction questionnaires were sent out to tenants, but the response rate was insufficient, so the results are not representative and will not be communicated this year.

Indicateurs Gouvernance

<i>Indicators</i>	<i>Results</i>
<i>% of acquisitions in 2024 subject to ESG analysis</i>	<i>No acquisitions</i>
<i>% of corporate supplier contracts with ESG clauses</i>	<i>100%</i>
<i>% of supplier contracts for real estate assets with ESG clauses</i>	<i>On going</i>
<i>Number of ESG Committee meetings over 2024</i>	<i>4</i>
<i>Integration of sustainability risks into STAM's investment policies</i>	
<i>% of new vehicles deemed Art 8 by SFDR</i>	<i>No new vehicles</i>
<i>% of assets aligned with European taxonomy</i>	<i>TBD</i>