

Rapport LOI ENERGIE CLIMAT - Article 29

30/06/2022

Présentation de la démarche générale de la SGP sur la prise en compte de critères ESG notamment dans la politique et la stratégie d'investissement.

En préambule, rappelons que **Spirit REIM Services** intervient depuis décembre 2020 en tant qu'investisseur sur le marché immobilier pour le compte de clients professionnels français.

Elle gère actuellement un autre FIA sous forme de SCI, un FIA sous forme d'OPPCI (SPPPICAV) ainsi qu'un mandat immobilier pour un encours cumulé de 58,5M€ au 31/03/2022.

Libellé fonds	Type de fonds	Nature juridique	Encours au 31/03/2022 (M€)	Prise en compte des risques de durabilité?	Prise en compte de critères ESG ?
SCI ESPRIT PIERRE PLUS	Autre FIA	SCI	23,24	OUI	NON
OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES	FIA	OPPCI (SPPPICAV)	10,56	OUI	OUI
Mandat Compagnie Financière Savoy	N/A	SA	24,72	OUI	NON

Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la stratégie d'investissement :

Tous
fonds

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 ces 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>

Prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement :

OPPCI ESPRIT
PIERRE
RESIDENCES

SPIRIT REIM SERVICES est persuadée que la sélection et la gestion des actifs immobiliers doit intégrer des principes de durabilité fondés sur l'Environnement, le Social et la Gouvernance (ESG) qui contribuent à la fois à la performance de l'OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES, mais aussi à la transition écologique et sociale. Ainsi, chaque actif fait l'objet d'une mesure de performance ESG, préalablement à son acquisition, et également au cours de sa détention.

Afin de mesurer la performance ESG des immeubles, SPIRIT REIM SERVICES 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 la SPPICAV.

ESPRIT PIERRE RESIDENCES 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 SPIRIT REIM SERVICES repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération choisie pour l'OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES 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 RESIDENCES 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 la SPPICAV 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.

Moyens humains :

Depuis 2021, Spirit REIM Services a mis en place un groupe de travail ISR composé de l'ensemble des directeurs métiers de la SGP (Asset Management, Fund Management, Property Management, RCCI).

Ce groupe de travail a la charge de suivre et de promouvoir les enjeux ESG en interne et aux sein des portefeuilles gérés, tout particulièrement pour le fonds ESPRIT PIERRE RESIDENCES, qui a obtenu le label ISR.

Au sein de ce fonds, l'équipe suit et analyse les performances ESG de chaque actif immobilier et adressera annuellement à l'ensemble des investisseurs un rapport de synthèse des performances sur l'année écoulée.

Les travaux sont matérialisés au sein d'un comité ISR, qui se réunira autant que nécessaire et a minima une fois par an.

Principaux critères ESG pris en compte dans la stratégie d'investissement de l'OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES :

ENVIRONNEMENT	Suivi des consommations d'énergie
	Mise en place de dispositifs de réduction des consommations énergétiques
	Etude de faisabilité pour l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables
	Suivi des consommations d'eau
	Mise en place de dispositifs de réduction des consommations d'eau
	Calcul du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) - taux d'artificialisation de la parcelle
	Mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité
	Optimisation du tri & flux séparés sur le site
SOCIAL	Nombre de lignes de transport en commun à proximité
	Mobilité électrique
	Mobilité douce / vélo
	Mise en place de dispositifs favorisant la sécurité des locataires
	Convivialité
GOUVERNANCE	Remise d'un livret d'accueil des "bonnes pratiques ESG" aux preneurs
	Remise et signature d'une charte d'engagement ESG aux preneurs
	PROMOTEUR ou PRESTATAIRE TRAVAUX - Cahier des charges comprenant une clause sur le réemploi, l'utilisation de matériaux locaux / biosourcés / recyclés / recyclables / bas carbone
	Intégration d'une charte chantier propre avec les prestataires de travaux
	Potentiel de réversibilité de l'actif
	Vulnérabilité de l'actif : exposition aux risques de retrait et gonflement des argiles, inondation par remontée des nappes / par ruissellement ou débordement des cours d'eau / par submersion sous-marine

Communication et information des investisseurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte dans la stratégie d'investissement

Tout d'abord, et comme mentionné précédemment, la prise en compte de critères E, S et G n'intervient que pour l'OPPCI Esprit Pierre Résidences, fonds labélisés ISR et classifié article 8 au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) qui ne s'adresse qu'à une clientèle professionnelle.

Rappelons également que ce fonds a été agréé en septembre 2021, et n'a été constitué que récemment (immatriculation le 26 avril 2022).

De ce fait aucun reporting extra-financier n'a encore été communiqué aux investisseurs.

Néanmoins, les investisseurs ont été informés des objectifs extra-financiers et des moyens mis en œuvre par la SGP de manière précontractuelle via la documentation commerciale du fonds et le Prospectus.

Il est d'ores et déjà prévu de mettre à disposition des investisseurs, via un espace sécurisé du site internet de la SGP, un rapport ESG. Ce rapport sera transmis annuellement, la première échéance étant fixée au 31/12/2022.

Part des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du règlement SFDR par rapport au total des encours gérés par la SGP

Libellé fonds	Type de fonds	Nature juridique	Classification du produit selon le Règlement SFDR	Encours au 31/03/2022 (M€)	% des encours gérés par la SGP
OPPCI ESPRIT PIERRE RESIDENCES	FIA	OPPCI (SPPICAV)	Article 8	10,56	18,05%