



POLITIQUE

INTÉGRATION DES RISQUES EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Mise à jour le 18 septembre 2023

Mise en œuvre des articles 3 à 6 du Règlement Européen (UE) No 2019/2088 « règlement Disclosure » et de l'article 29 de la Loi Energie-Climat.

Le Règlement Européen n°2019/2088 « règlement Disclosure », entré en vigueur depuis le 10 mars 2021, régit les exigences de transparence relatives :

- à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement,
- à la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable,
- à la publication d'informations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG),
- à la publication d'informations relatives au développement durable.

Conformément à l'art. 3 du Règlement « S.F.D.R. » et à l'art. L. 533-22-1 du Code Monétaire et Financier (issu de l'art. 29 de la Loi Énergie-Climat), « **les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement** »

La présente politique vise donc à présenter les modalités d'intégration des risques en matière de durabilité et des effets négatifs sur le développement durable dans le processus de prise de décision d'investissement de SPIRIT REIM SERVICES pour le compte des F.I.A. qu'elle gère.

Les principaux risques en matière de durabilité

Définition

L'art. 2 du Règlement « S.F.D.R » définit le risque de durabilité comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

L'art. L.533-22-1 du Code Monétaire et Financier inclue dans les risques de durabilité, en particulier, les risques associés au changement climatique ainsi que ceux liés à la biodiversité.

A ce jour, SPIRIT REIM SERVICES a identifié 5 catégories de risques en matière de durabilité qui pourraient avoir une incidence sur les investissements réalisés :

- Les risques physiques liés au changement climatique,
- Les risques de transition,
- Les risques de contentieux et de responsabilité,
- Les risques liés à la biodiversité,
- Les risques réputationnels.

SPIRIT REIM SERVICES s'attache à prendre en compte chacun de ces risques potentiels en amont de toute décision d'investissement.



POLITIQUE

1) Les risques physiques liés au changement climatique

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent aux aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs détenus par le fonds ou d'en impacter leur occupation.

Au final, ces risques pourraient avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers concernés et impacter la rentabilité du fonds pour les investisseurs.

Compte tenu des zones géographiques dans lesquelles SPIRIT REIM SERVICES investit, les actifs immobiliers pourraient être exposés aux aléas climatiques suivants :

- Les vagues de chaleur (canicules) qui peuvent dégrader significativement le confort thermique des usagers et causer d'importants dégâts sur les réseaux,
- Les inondations qui peuvent affecter la structure des bâtiments ainsi que les réseaux par des infiltrations d'eau,
- Les mouvements de terrains (effondrements, éboulements, glissements, érosions, ...),
- Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent provoquer des dégradations sur les structures et, à proximité des forêts, peuvent exposer les actifs à des risques d'incendie,
- Les cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique,
- Les séismes.

Exemple(s) :

- *La perte de valeur d'un actif immobilier ayant été touché par une vague de sécheresse importante, entraînant une dégradation de la structure du bâtiment.*
- *Des vagues de chaleurs consécutives, liées au réchauffement climatique, causant une dégradation significative des conditions d'occupation d'un actif, générant le départ de nombreux locataires, et donc une perte de revenus pour le fonds.*

Bien que l'approche de SPIRIT REIM SERVICES en matière d'investissement soit principalement une approche financière, les risques en matière de durabilité d'un actif sont également considérés lors du processus de décision.

Ces risques de durabilité sont analysés de manière dépendante à la situation géographique du bien immobilier concerné et à son environnement. L'objectif est d'identifier tout risque physique lié au changement climatique qui pourrait avoir des répercussions néfastes à moyen ou long terme sur l'actif.

Les risques d'impact des aléas naturels sur les bâtiments sont appréciés par SPIRIT REIM SERVICES, au travers :

- Des diagnostics réglementaires,
- Des rapports de missions diligentées auprès de prestataires sur demande de SPIRIT REIM SERVICES (audits techniques, environnementaux, rapports sur les risques de pollution, etc.),
- L'analyse de bases de données publiques (CASIAS, BASIAS et BASOL accessibles depuis le site www.georisques.gouv.fr)
- Un diagnostic de vulnérabilité climatique des bâtiments (via l'outil BAT-ADAPT/ R4RE hébergé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable).



POLITIQUE

2) Les risques de transition

Les risques de transition sont principalement liés à l'évolution de la réglementation induite par la transition écologique, notamment la mise en application des Accords de Paris.

Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et de marché carbone plus contraignants, qui pourraient venir augmenter l'éventuelle taxation des émissions de CO² excédentaires par rapport aux seuils fixés par la réglementation nationale en application des Accords de Paris¹. Ces risques pourraient venir amoindrir la rentabilité financière du produit.

Les seules réglementations prises en application de la SNBC pour le segment immobilier sont à ce jour, d'une part, le dispositif éco énergie tertiaire (« Décret Tertiaire »), qui prévoit, à partir de 2030, une sanction de 7500€ par actif qui n'aurait pas respecté les objectifs du dispositif et, d'autre part, le décret « BACS » (Building Automation & Control Systems) relatif à l'installation de système d'automatisation et de contrôle de bâtiment dans le secteur tertiaire.

Exemple(s) :

- *A long terme, existence d'un risque de taxation des émissions carbone excédentaires par rapport aux seuils fixés par les Accords de Paris. Cette taxation impacterait la rentabilité du fonds concerné.*
- *Les nouvelles obligations imposées par le dispositif éco énergie tertiaire peuvent entraîner la réalisation de travaux non prévus initialement sur le parc immobilier existant, détenu par le fonds. La mise en œuvre de ces travaux peut avoir un impact sur le rendement du fonds concerné.*

A long terme, le risque de transition le plus probable réside dans l'éventuelle taxation des émissions de CO² qui seraient supérieures aux seuils fixés par la réglementation nationale en application des Accords de Paris.

SPIRIT REIM SERVICES a entrepris une démarche globale d'amélioration de la consommation des actifs gérés qui s'inscrit dans le cadre du dispositif éco énergie tertiaire.

Dans le cadre de l'entrée en vigueur du « Décret Tertiaire », SPIRIT REIM SERVICES reportera les données de consommation énergétiques des actifs gérés sur la plateforme OPERAT (<https://operat.ademe.fr/>).

A court ou moyen terme, aucune taxation du carbone n'a été anticipée au niveau des fonds.

A moyen terme, SPIRIT REIM SERVICES doit également voir à l'installation des systèmes d'automatisation et de contrôles des bâtiments de son parc immobilier dans les délais légaux applicables

¹ (Stratégie Nationale Bas Carbone -SNBC)



POLITIQUE

3) Les risques de contentieux et de responsabilité

Le risque de responsabilité lié au changement climatique correspond à un risque de contentieux à la suite d'une éventuelle action juridique pour non-respect de la réglementation environnementale.

Bien que SPIRIT REIM SERVICES veille en permanence à la mise en œuvre et au respect de la réglementation environnementale, la quantité et la complexité des normes exposent toutefois les fonds gérés à un risque d'action juridique.

A ce jour, les fondements les plus probables d'une action juridique pourraient être liés au non-respect de la réglementation en matière de réduction des consommations énergétiques fixé par le dispositif éco énergie tertiaire, ou par le code de l'environnement en matière de pollution des sols.

Ces différents risques pourraient conduire à un contentieux qui pourrait se traduire par la mise en place de mesures financières qui pénaliseraient la rentabilité du produit.

Exemples :

- *L'exploitation d'actifs de type I.C.P.E ou I.O.T.A, qui de part leur nature pourrait avoir des impacts sur l'environnement et/ou présenter des dangers (pollution des eaux, des sols, de l'air, incendies, explosion, ...) pourrait être source de contentieux, en cas de non-respect de la réglementation environnementale.*

SPIRIT REIM SERVICES s'engage à respecter l'ensemble des contraintes réglementaires applicables en matière de développement durable. En outre, SPIRIT REIM SERVICES met en œuvre des actions de maintien de la biodiversité adaptées à la situation particulière de chaque actif (par exemple, exclusion des produits phytosanitaires et/ou fauche tardive, pose de nichoirs, etc.).

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la SGP prévoit que des mesures financières peuvent être mises en place de manière à anticiper l'impact éventuel d'un contentieux sur le fonds concerné (provisionnement des sommes nécessaires à la couverture de ce risque).

Les mesures financières significatives mises en place seront annexées au rapport des fonds concernés.

4) Les risques liés à la biodiversité

L'érosion de la biodiversité environnante aux actifs immobiliers augmente le risque de voir les aléas climatiques liés au réchauffement se produire. Ce risque pourrait avoir un impact sur la qualité et l'hygiène des actifs, pouvant impacter leur valorisation.

Exemple(s) :

- *La présence d'espèces envahissantes pourrait nécessiter un traitement spécifique générant un surcout dans l'exploitation de l'actif, impactant sa valorisation et indirectement celle du fonds qui le détient.*



POLITIQUE

Bien que difficilement détectables, SPIRIT REIM SERVICES mettra tout en œuvre pour anticiper les risques liés à la biodiversité en amont de toute prise de décision d'investissement.

En cas de doute, des missions spécifiques pourraient être diligentées auprès de prestataires.

La consultation des bases CASIAS, BASIAS et BASOL disponibles sur le site Géorisques permettra également de minimiser ce risque (www.georisques.gouv.fr).

5) Les risques réputationnels

Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un évènement négatif sur l'image d'une organisation.

De nombreux évènements peuvent avoir un impact important sur la réputation, tels que :

- Le non-respect de la réglementation environnementale,
- Le non-respect des conditions de travail ou de sécurité,
- Le non-respect des règles et principes éthiques.

La survenance d'un de ces évènements peut avoir des conséquences néfastes sur la réputation de la société de gestion, pouvant se répercuter sur les fonds qu'elle gère.

SPIRIT REIM SERVICES a identifié plusieurs catégories de risques réputationnels :

➤ **Risques liés à la sécurité sur les actifs immobiliers**

Il s'agit principalement du risque qu'un accident mettant en danger la vie d'autrui survienne.

Bien que ce risque puisse survenir tout au long de la durée de vie d'un actif, il est particulièrement important pendant les phases de construction ou de travaux.

Exemple(s) :

- *La responsabilité de la société de gestion et des fonds qu'elle gère peut être recherchée en cas de délégation des travaux et de l'entretien des immeubles à des prestataires ne garantissant pas la sécurité et les bonnes conditions de travail de ses employés*

SPIRIT REIM SERVICES portera une attention particulière au respect des règles de sécurité, spécialement lors des phases de construction ou de travaux, en s'assurant par exemple de l'existence de chartes de chantiers sécurisés.

➤ **Risques liés au choix des fournisseurs**

Tout au long de la vie d'un actif, SPIRIT REIM SERVICES fera appel à des prestataires ou fournisseurs externes afin d'assurer la bonne gestion et conservation des actifs immobiliers gérés.



POLITIQUE

Une défaillance opérationnelle observée sur l'un des prestataires pourrait avoir un impact réputationnel sur la société de gestion.

Exemple(s) :

- *Par phénomène de contagion, la réputation de la société de gestion peut être impactée par la défaillance / condamnation d'un prestataire qu'elle aurait mandaté pour assurer l'entretien ou les travaux de certains de ses actifs.*

Afin de minorer ce risque SPIRIT REIM SERVICES sélectionnera avec rigueur les différents prestataires et exercera une vigilance constante pour s'assurer de leur fiabilité.

Ces prestataires, considérés comme essentiels feront l'objet d'une évaluation régulière, et seront sélectionnés de manière indépendante par appels d'offre.

➤ **Risques liés à la corruption et au blanchiment des capitaux**

Le risque de corruption et de blanchiment de capitaux correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Les sanctions associées à ces risques pourraient impacter la rentabilité financière du Fonds concerné.

Exemple(s) :

- *La responsabilité de la société de gestion et des fonds qu'elle gère peut être recherchée dans le cas où un locataire participerait à des opérations de blanchiment de capitaux.*

En France, les risques liés à la corruption et au blanchiment de capitaux au sein des métiers de la gestion financière et immobilières sont bien encadrés par la réglementation (LCB/FT, SAPIN 2, RGPD, ...).

SPIRIT REIM SERVICE minimise ce risque en intégrant dans son dispositif :

- Une procédure de Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme,
- Des procédures spécifiques à l'entrée en relation avec les différents tiers (investisseurs, locataires, contreparties, ...)
- Des fonctions de déclarant/correspondant TRACFIN,
- D'un outil de vérification que les parties prenantes de la SGP n'ont ni été arrêtées ni été condamnées pour des crimes financiers ou organisés, ou des faits de corruption et n'ont pas fait l'objet de presse négative notamment en lien avec l'environnement et les droits de l'Homme et du travail.



POLITIQUE

Communication aux investisseurs

Le règlement « Disclosure » impose une communication adaptée aux investisseurs selon les caractéristiques des fonds prévus aux articles 6, 8 et 9.

Art. 6 : Vise les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Art. 8 : Vise les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Art. 9 : Vise les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

A ce jour, SPIRIT REIM SERVICES ne gère qu'un fonds classifié en article 6, et celui-ci n'est pas ouvert à la commercialisation.

L'information précontractuelle concernant la gestion des risques en matière de durabilité ne s'applique donc pas.