

# ARTICLE 29 LOI ENERGIE CLIMAT

Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019

Décret n°2021-663 du 27 mai 2021



SOCIETE : BAGAN REIM  
ADRESSE : 21, Avenue de l'Opéra, 75001 Paris  
N° AGREMENT : GP-13000003

Rapport au titre de l'exercice 2024

**TABLE DES MATIERES**

- 1. Présentation de la démarche générale dans la prise en compte de critères ESG ..... 3
- 2. Mise en œuvre de la loi dite « rixain » ..... 3
- 3. Reportings extra-financiers à l’attention de la clientèle des fonds gérés par BAGAN REIM..... 4
- 4. Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR ..... 4
- 5. Prise en compte des critères ESG dans le processus de prise de décision pour l'attribution de nouveaux mandats de gestion par les entités mentionnées aux articles L.310-1-1-3 et L.385-7-2 du Code des assurances ..... 4
- 6. Engagements de Place de BAGAN REIM et de ses OPPCI ..... 4
- 7. .... 4
- 8. DECLARATION concernant LES PRINCIPALES INCIDENCES négatives en matière de durabilité..... 5

## 1. PRESENTATION DE LA DEMARCHE GENERALE DANS LA PRISE EN COMPTE DE CRITERES ESG

BAGAN REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l’Autorité des marchés financiers pour la gestion de FIA (soumission intégrale aux dispositions de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d’investissement alternatifs).

Dans le cadre des stratégies d’investissement qu’elle met en œuvre pour le compte de l’ensemble de ses portefeuilles sous gestion BAGAN REIM tient compte à la fois des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité et, dans l’hypothèse où ils sont pertinents, de risques extra-financiers qui sont susceptibles d’avoir un impact sur les autres risques.

Bien que BAGAN REIM n’intègre pas systématiquement de critères extra-financiers, formels environnementaux, sociaux et de gouvernance, dans sa stratégie d’investissement et le processus de sélection de ses actifs immobiliers, elle reste tout de même sensible à certains risques en matière de durabilité. Ainsi, il peut arriver que concomitamment à l’analyse des éléments financiers, les processus de prise de décisions de BAGAN REIM incluent l’analyse de critères extra-financiers pertinents afin de privilégier une sélection basée sur des éléments environnementaux, sociaux et de gouvernance (« **ESG** »), sans toutefois que ces critères soient alignés sur ceux de l’Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental.

Cette analyse de critères ESG peut ainsi contribuer directement à la décision d’acquérir un nouvel actif immobilier ou d’octroi de financements complémentaires en vue d’améliorer les performances d’un actif immobilier déjà détenu en portefeuille.

En effet, BAGAN REIM est convaincue que la prise en compte de critères ESG peut avoir, dans certains cas et sur le long terme, un impact sensible sur le rendement de nos Organismes de Professionnel de Placement Collectifs en Immobilier puisque dans le cadre de nos stratégies d’investissement, la décision d’acquérir des actifs immobiliers Value-Add ou Core + est prise en fonction non seulement de leur rendement et de leur localisation, mais aussi de critères liés à leur état technique et à leurs performances environnementales.

Nous procédons par la suite à des opérations de réhabilitation ou de transformation qui améliorent leur empreinte énergétique. Une amélioration accrue grâce au partenariat noué avec E-GREEN, société innovante qui valorise les données de notre parc en plans d’actions d’efficacité énergétique.

Pour autant et dans la mesure où ces critères ESG, d’une part, ne sont pas systématiquement utilisés par BAGAN REIM dans ses stratégies d’investissement, d’autre part, ne sont pas alignés sur ceux de l’Union européenne en matière économiques durables sur le plan environnemental, BAGAN REIM a tout de même formalisé une politique relative à la thématique de l’ESG. Elle est disponible pour les investisseurs/partenaires sur le site internet de BAGAN REIM.

[Mentions légales - Bagan REIM \(bagan-reim.fr\)](https://www.bagan-reim.fr).

## 2. MISE EN ŒUVRE DE LA LOI DITE « RIXAIN »

En outre, conformément aux dispositions de l’article 8 bis de la loi n°2021-1774 du 24 décembre 2021, dite loi « Rixain », BAGAN REIM s’est fixé en matière de représentation équilibrée femme/homme des objectifs basés sur une approche inclusive et non discriminante, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d’investissement.

A fin 2024, Bagan REIM employait 7 personnes, dont deux collaboratrices.

### **3. REPORTINGS EXTRA-FINANCIERS A L'ATTENTION DE LA CLIENTELE DES FONDS GERES PAR BAGAN REIM**

Tout au long de l'exercice 2024, BAGAN REIM a respecté l'ensemble de ses obligations de transparence à l'égard de sa clientèle. Cette démarche de communication est d'ailleurs essentielle dans l'instauration et le maintien de la relation de confiance que la société entretient avec les investisseurs.

BAGAN REIM a rédigé l'ensemble des publications réglementaires auxquelles elle est assujettie au titre de ses obligations en lien avec la thématique de la finance durable et conformément à la catégorisation de ses OPPCI à la lumière de la réglementation applicable.

Du fait du volume des encours de ses OPPCI ainsi que de sa stratégie en matière d'intégration des risques de durabilité, BAGAN REIM n'est que partiellement assujettie aux obligations de reporting extra-financiers.

### **4. LISTE DES FIA SOUS GESTION REpondant A LA DEFINITION DES FONDS ARTICLE 8 ET 9 DU REGLEMENT SFDR**

La gamme des fonds actuellement gérés par BAGAN REIM comprend trois Organismes Professionnels de Placement Collectif en Immobilier, à savoir :

- BLUE STONE INVEST
- BAGAN REGIONS 2
- BAGAN ACTI CITY

Ils ne répondent pas aux conditions des articles 8 et 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (« SFDR ») puisqu'ils sont classés « Article 6 ».

Dans la mesure où les critères ESG ne sont pas systématiquement pris en compte par BAGAN REIM dans le cadre de sa politique et des stratégies d'investissement qu'elle met en œuvre, BAGAN REIM actuellement pas en mesure d'identifier la part globale des encours sous gestion prenant en compte des critères ESG dans le montant total des encours gérés par la société.

Les autres FIA dénommés « PEI » et gérés par BAGAN REIM sont considérés « article 6 » même s'ils ne sont pas soumis au règlement SFDR.

### **5. PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LE PROCESSUS DE PRISE DE DECISION POUR L'ATTRIBUTION DE NOUVEAUX MANDATS DE GESTION PAR LES ENTITES MENTIONNEES AUX ARTICLES L.310-1-1-3 ET L.385-7-2 DU CODE DES ASSURANCES**

Cette section n'est pas applicable à BAGAN REIM.

### **6. ENGAGEMENTS DE PLACE DE BAGAN REIM ET DE SES OPPCI**

Afin de donner une nouvelle envergure à une stratégie d'investissement plus responsable, BAGAN REIM mène depuis 2015 des démarches de certification BREEAM.

#### **7.**

BREEAM est l'acronyme de Building Research Establishment Environmental Assessment Method (méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments). Cette certification qui nous vient de Grande-Bretagne a été créée en 1990 pour, comme son nom l'indique, mesurer l'impact environnemental des bâtiments. L'objectif est de faire évoluer l'industrie du BTP vers une conception plus

écologique des travaux et de l'architecture. Aujourd'hui, la certification BREEAM est utilisée dans quatre-vingt-trois pays.

La certification BREEAM prend en compte plusieurs critères pour analyser les bâtiments. La liste desdits critères est la suivante :

- La gestion de l'énergie ;
- La gestion de l'eau dans le bâtiment ;
- Son niveau de pollution ;
- L'utilisation de processus innovants ;
- La valorisation des déchets ;
- Les matériaux utilisés ;
- L'écosystème (paysage et écologie) dans lequel le bâtiment s'intègre ;
- Le management ;
- L'accès des usagers à des transports durables ;
- La santé et le bien-être des occupants.

## **8. DECLARATION CONCERNANT LES PRINCIPALES INCIDENCES NEGATIVES EN MATIERE DE DURABILITE**

L'article 4 du règlement (UE) 2019/2088 « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers oblige à la transparence concernant la prise en compte ou on des principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Ces obligations sont particulièrement encadrées concernant les acteurs des marchés financiers dépassant en date de clôture de bilan le critère du nombre moyen de 500 salariés. En particulier, la déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité doit s'accompagner de la publication d'indicateurs précis visés à l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2022/1288 lesquels couvrent notamment les 14 PAI (principal adverse impacts) : il s'agit des incidences négatives en matière de durabilité, c'est-à-dire les impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales, et de personnel, de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption

BAGAN REIM étant une société de gestion de moins de 500 salariés, la prise en compte des PAI s'effectue sur une base volontaire. La société de gestion n'est donc pas tenue de prendre en compte les incidences négatives en matière de durabilité.

Bien que BAGAN REIM puisse être amené à prendre en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, il a été décidé de ne pas prendre en compte les principales incidences négatives.

Il est à noter que BAGAN REIM suit de près les évolutions réglementaires et les travaux de place afin d'être en mesure de prendre en compte les principales incidences négatives dans son activité dans un futur proche. La décision relative à la prise en compte des principales incidences négatives sera revue annuellement.