

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 2025

TABLE DES MATIERES

1. Informations relatives à la démarche générale	3
1.1 - Présentation de la démarche générale dans la prise en compte de critères ESG	3
1.2 - Mise en œuvre de la loi dite « rixain »	4
1.3 - Reporting extra-financiers à l'attention de la clientèle des fonds gérés par BAGAN REIM	4
1.4 - Liste des FIA sous gestion répondant à la définition des fonds article 8 et 9 du Règlement SFDR	4
1.5 - 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
1.6 - Engagements de Place de BAGAN REIM et de ses Fonds sous gestion	5
2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR BAGAN REIM	5
2.1 - Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à l'ESG.....	5
2.2 - Actions menées en vue d'un renforcement des capacités internes	5
3. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE.....	6
4. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES.....	6
5. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS	7
6. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE.....	7
7. INFORMATIONS SUR LES DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES	7
8. DEMARCHE D'AMELIORATION ET MESURES CORRECTIVES	7

1. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE GENERALE

1.1 - 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.

BAGAN REIM procède 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 néanmoins 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 \(bagan-reim.fr\)](http://bagan-reim.fr).

1.2 - MISE EN ŒUVRE DE LA LOI DITE « RIXAIN »

En outre, conformément aux dispositions de l'article L533-22-2-4 du Code Monétaire et Financier, BAGAN REIM s'est fixé un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes, en particulier parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement.

Au 31/12/2025, l'effectif atteint un total de 10 ETP, dont 30 % de femmes.

1.3 - REPORTING EXTRA-FINANCIERS A L'ATTENTION DE LA CLIENTELE DES FONDS GERES PAR BAGAN REIM

Tout au long de l'exercice 2025, 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.

Pour tous les éléments de communication aux investisseurs, la société se repose à ce jour exclusivement sur les rapports annuels des fonds ou tout autre moyen de communication ponctuel spécifique.

1.4 - 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, au 31 décembre 2025, 3 Fonds catégorisés « Article 6 » au sens du règlement délégué 2019/2088/UE (ou « SFDR ») dont les encours cumulés sont inférieurs à 500 millions d'euros à savoir :

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

Ces Fonds n'ont pas vocation à ce jour à adopter une stratégie d'intégration systématique des objectifs et/ou critères ESG. Par extension, aucun des fonds gérés ne prend en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement en matière de risque de durabilité (PAI).

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 n'est 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.

1.5 - 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 dans la mesure où elle ne dispose pas de l'agrément.

1.6 - ENGAGEMENTS DE PLACE DE BAGAN REIM ET DE SES FONDS SOUS GESTION

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

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.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX MOYENS INTERNES DEPLOYES PAR BAGAN REIM

2.1 - DESCRIPTION DES RESSOURCES FINANCIERES, HUMAINES ET TECHNIQUES DEDIEES A L'ESG

L'équipe de gestion de BAGAN REIM est constituée de 3 gérants financiers. La société de gestion ne prend pas en compte dans ses décisions d'investissement les critères ESG. BAGAN REIM ne dispose pas d'une équipe dédiée à la prise en compte des critères ESG dans ses stratégies d'investissement mises en œuvre pour le compte des fonds gérés.

En l'absence de prise en compte des risques de durabilité dans sa politique d'investissement, BAGAN REIM n'est pas en mesure de déterminer conformément au point 2° du point III de l'article D. 533-16-1 du Code monétaire et financier :

- ✓ Les montants (en euros et en pourcentage) des budgets liés aux données ESG rapportés aux encours totaux gérés ;
- ✓ Les montants (en euros et en pourcentage) des investissements en R&D, prestataires externes et fournisseurs de données, des formations, etc., rapportés aux encours totaux gérés.

2.2 - ACTIONS MENEES EN VUE D'UN RENFORCEMENT DES CAPACITES INTERNES

A ce stade, BAGAN REIM ne mène pas de réflexions sur la capacité à constituer une équipe dédiée à l'ESG dans la mesure où elle ne considère pas que les critères ESG ont un impact significatif sur la performance des entreprises étudiées et en portefeuilles.

En cas de besoin, les collaborateurs de BAGAN REIM peuvent notamment assister à des conférences et événements externes en lien avec ces thématiques.

3. INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

3.1 - CONNAISSANCES, COMPETENCES ET EXPERIENCE DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

BAGAN REIM est représentée, administrée et dirigée par Jean-Christophe VIGUIÉ. L'autre dirigeant effectif est Stéphane AUBIN.

Les 2 représentants de la société sont des personnes disposant des compétences et de l'honorabilité nécessaire pour gouverner la société de gestion.

3.2 – POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément au Règlement Délégué 2019/2088/UE et notamment l'article 5, la société doit intégrer dans sa politique de rémunération les « risques de durabilité ». Les risques de durabilité sont définis par le règlement délégué 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 » (art. 2 du règlement délégué SFDR).

Au regard de son activité et notamment de la gestion de ses fonds classés « Article 6 », BAGAN REIM n'intègre pas les risques de durabilité à sa politique de rémunération

3.3 – INTEGRATION DES CRITERES ESG DANS LE REGLEMENT INTERNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU DE SURVEILLANCE DE L'ENTITE

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, cette section n'est pas pertinente pour BAGAN REIM.

4. INFORMATIONS RELATIVES A LA TAXONOMIE EUROPEENNE ET AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

4.1 – PART DES ENCOURS CONCERNANT LES ACTIVITES EN CONFORMITE AVEC LES CRITERES D'EXAMEN TECHNIQUE DEFINIS AU SEIN DU REGLEMENT TAXONOMIE ET SES NORMES TECHNIQUES

Compte tenu de l'absence d'alignement à la Taxonomie Européenne des fonds gérés, BAGAN REIM n'est pas en mesure de communiquer sur les montants (en euros et le pourcentage) des encours de la SGP investis durant la période dans des investissements alignés sur la Taxonomie européenne.

4.2 – PART DES ENCOURS DANS DES ENTREPRISES ACTIVES DANS LE SECTEUR DES COMBUSTIBLES FOSSILES AU SENS DU REGLEMENT TAXONOMIE

Au regard de l'activité uniquement immobilière de BAGAN REIM, la société de gestion estime que 0€ (donc 0%) sont investis dans des entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles.

5. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PREVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

5.1 – INFORMATIONS CONCERNANT BAGAN REIM ET LES ACCORDS DE PARIS

Dans la mesure où aucun des fonds gérés ne prennent en compte de critères relatifs à l'environnement, la société de gestion n'a adhéré à aucun des principes de limitation du réchauffement climatique prévus par les accords de Paris.

6. INFORMATIONS SUR LA STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIES A LA BIODIVERSITE

6.1 – INFORMATIONS CONCERNANT BAGAN REIM ET LA BIODIVERSITE

BAGAN REIM n'a, pour le moment, pas mis en place de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité, ni mené d'analyse précise de sa contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité.

7. INFORMATIONS SUR LES DEMARCHES DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

7.1 – INFORMATIONS CONCERNANT BAGAN REIM ET LA GESTION DES RISQUES DE DURABILITE

Bien que BAGAN REIM puisse être amenée à prendre en compte les facteurs de durabilité dans ses décisions d'investissement, BAGAN REIM tient principalement compte des risques financiers (incluant, notamment, les risques de marché, de liquidité et de contrepartie), des risques opérationnels, des risques de non-conformité dans le cadre des stratégies de gestion qu'elle met en œuvre.

8. DEMARCHE D'AMELIORATION ET MESURES CORRECTIVES

BAGAN REIM ne mène pas actuellement de réflexion sur la prise en compte futur des critères de durabilité.

La société n'exclue toutefois pas que cette position puisse évoluer en fonction des avancées sur le sujet.