

Rapport 2021 – Article 29 Loi Energie Climat

- **1. Démarche Générale**

a/ La politique de développement durable de Balzac REIM repose sur notre engagement à atténuer les impacts de nos actions sur l'environnement.

Depuis sa création en 2007, Balzac REIM adhère aux principes Environnementaux – Sociaux – et de Gouvernance, et adapte ses comportements au quotidien par des actes concrets.

Dans le cadre de ses investissements, Balzac REIM cherche systématiquement une approche concrète respectant ces critères, et ainsi obtenir des résultats durables sur le long terme, afin de contribuer à un monde meilleur.

Depuis l'origine, toutes les opérations immobilières de Balzac REIM pour le compte de ses clients ont fait l'objet d'une analyse très stricte des aspects environnementaux.

A ce jour, quasiment tous les immeubles sous gestion bénéficient d'une certification environnementale construction, ou sont en cours d'étude pour obtenir in fine une labellisation exploitation. Ces certifications – renouvelées par des organismes tiers -nous permettent d'analyser les performances durables de chaque immeuble, et de les améliorer le cas échéant, ou du moins de sensibiliser les locataires.

Ainsi, les locataires de nos immeubles et leurs personnels sont assurés de bénéficier de la sécurité, et de la santé au travail assurant une quiétude et un bien-être sur la durée.

Nous avons parfaitement conscience que nous pouvons toujours mieux faire, mais nous estimons que si les contraintes doivent être surmontées le plus possible, il reste néanmoins des zones sensibles à concilier avec les impératifs de chacun, mais continuellement doivent être améliorés.

Cependant, la pédagogie, la compréhension, et enfin la conviction doivent aider à atténuer le comportement humain sur la planète.

Compte tenu de la faible disponibilité, qualité, et homogénéité des données fournies par les entreprises et les locataires, les éléments fournis par Balzac REIM sont à prendre avec précaution voire n'ont pu être réalisés.

b/ A ce jour, nous n'avons pas de fonds sur lequel nous communiquons des informations ESG pour lever des fonds. Nous ne gérons que des fonds dits professionnels, et nous cherchons à ce que nos immeubles gérés disposent d'une certification environnementale, ou en capacité de l'obtenir.

c/ Au 31 décembre 2021, nous ne disposons pas de fonds classés article 8 ou article 9 selon SFDR.

d/ N/A

e/ Au 31 décembre 2021 Balzac REIM n'est pas adhérente aux PRI (Principes pour l'Environnement Responsable) sous l'égide de l'ONU. Son adhésion a été validée le 24 juin 2022.

- **2-1. Moyens internes déployés**

Balzac REIM poursuit depuis de longues années une démarche dite environnementale tant dans son comportement au quotidien, que dans ses investissements et son asset management d'actifs immobiliers.

Ainsi, Balzac REIM a installé son siège social en 2019 dans un ensemble immobilier de bureaux bénéficiant du label HQE avec mention exceptionnelle au niveau traitement des déchets, et bornes électriques en sous-sols.

Cette installation a permis d'apporter un confort de travail aux salariés de Balzac REIM, l'immeuble étant un îlot de format quadrilatère entre une grande place et trois voies de circulations.

Par ailleurs, les salariés bénéficient d'un RIE ouvert sur une très large cour aérée avec espaces verts, terrasses, leur permettant de réaliser des pauses au calme loin des bruits du quotidien.

Depuis plus de cinq ans, les trois dirigeants et une partie des collaborateurs utilisent des vélos électriques pour leurs déplacements, les plus longs trajets étant effectués en véhicule hybride acquis en 2019.

Lors de notre emménagement, nous avons équipé nos locaux de mobiliers en bois provenant d'une coopérative du pays-basque, et avons donnés nos anciens équipements à des associations.

C'est ainsi que l'ensemble des collaborateurs mettent en pratiques les critères ESG dans leur quotidien, mais aussi dans leurs analyses de dossiers tant à l'acquisition qu'à la gestion des actifs qu'ils gèrent.

A l'investissement, l'équipe pratique un audit technique par un spécialiste qui repose sur une visite de l'immeuble avec un chiffrage détaillé des actions à mener dans le futur soit pour améliorer les équipements, soit pour adapter le bâtiment aux critères ESG requis.

A l'asset management, l'équipe mets en pratique les recommandations provenant de l'investissement, et /ou oriente ses décisions en tenant compte des critères ESG, tout en renouvelant les différents labels pour maintenir le niveau de certification, voire pour les améliorer si la charge financière est supportable.

Enfin, une formation dite ESG est programmée d'ici fin 2022 pour maintenir le niveau d'information des collaborateurs sur les critères, les options, les labels existants, et préparer l'avenir.

- **2-2. Démarche de prise en compte des critères ESG au niveau gouvernance**

Les trois dirigeants de Balzac REIM disposent d'une expérience de plus de 30ans dans l'immobilier pour deux d'entre eux, le troisième associé ayant une expérience de plus de 15ans sur le marché immobilier de bureaux.

Historiquement, Balzac REIM a toujours piloté des opérations de restructuration d'immeubles avec des programmes de travaux conséquents de plus de trois millions d'euros pouvant aller jusqu'à plusieurs dizaines de millions d'euros d'engagements.

Ces expériences de rénovation d'immeubles entiers nous permettent d'avoir une bonne connaissance des impacts ESG, et d'identifier rapidement si les critères sont atteignables, obligatoires, et pertinents.

L'ensemble des décisions d'investissements, d'asset et de fund management sont prises lors de comités où siègent l'ensemble des dirigeants de Balzac REIM.

Rappelons qu'un risque en matière de durabilité est 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.

Nos objectifs de managers sont de suivre et piloter ces risques au travers de nos expériences de terrains, et de les apprécier lors de comités dont un comité des risques régulier au sein de Balzac REIM.

Par ailleurs, au 31 décembre 2021, notre politique de rémunération a pour objectif de promouvoir une gestion saine et efficace du risque en n'encourageant pas une prise de risque incompatible avec les profils de risques, les prospectus/règlements ou autres documents constitutifs des fonds gérés.

La politique de rémunération de Balzac REIM est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la Société de Gestion, des fonds et des clients, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts. Elle tient compte, en outre, des exigences organisationnelles et opérationnelles de Balzac REIM ainsi que de la nature, la portée et la complexité de ses activités.

Ainsi, elle précise les modalités de détermination et de versement de l'enveloppe globale des rémunérations allouées par la Direction de la Société de Gestion au titre d'un exercice donné, aux collaborateurs concernés, cette enveloppe globale comprenant une partie fixe et une partie variable.

Les collaborateurs de Balzac REIM sont informés, au préalable et de façon claire, au travers d'un entretien annuel signé des critères qualitatifs et quantitatifs qui sont utilisés pour déterminer le montant de leur rémunération ainsi que des étapes et du calendrier prévu pour l'évaluation de leurs performances.

A ce stade, la politique de rémunération de Balzac REIM n'intègre pas encore les risques en matière de durabilité. En revanche, une réflexion est en cours sur la nature des critères à prendre en compte pour intégrer ces risques.

Annuellement, la politique est réévaluée et validée par la Direction Générale de Balzac REIM.

Historiquement, Balzac REIM a toujours employé des hommes et des femmes à égalité de salaires à compétences égales.

Société de gestion entrepreneuriale, Balzac REIM dispose d'une petite équipe d'une dizaine de personnes, et reste tributaire de départs de collaborateurs, et dépend des cv qu'elle reçoit.

A titre d'information, pour les années 2019-2020, l'effectif de Balzac REIM comprenait 40% de femmes. En 2021, compte tenu du turnover, le chiffre descendait à 16%. Cependant, en 2022, la part des femmes remontait à 33%.

Nous cherchons à nous adapter en permanence, et essayons de respecter un certain équilibre entre les hommes et les femmes qui compte tenu de la taille de notre société peut varier d'une année à l'autre.

Par ailleurs, nous nous impliquons dans la formation et la transmission du savoir pour les salariés, mais aussi en accueillant régulièrement des stagiaires et des alternants, et intervenons également dans des programmes de formation pour étudiants.

Enfin, Balzac REIM est attaché à son indépendance, à son objectivité, et est totalement transparent avec ses clients.

Nous ne disposons pas à ce jour d'organes de surveillance de nos activités.

- **2-3. Stratégie d'engagement auprès d'émetteurs et des SGP**

Au 31 décembre 2021, Balzac REIM ne gère pas de fonds de fonds, et ne dispose donc pas de droits de vote à exercer. Elle n'a donc pas de stratégie d'engagement auprès d'émetteurs et de Société de gestion.

- **3-1. Référence aux standards internationaux**

Balzac REIM ne dispose pas de stratégie d'alignement spécifique. Elle rappelle que la plupart des immeubles disposent de labellisation construction, et que des démarches de labellisation exploitation sont en cours ; Il faut en effet l'accord du locataire, et négocier la prise en charge des coûts engendrés, et l'information à recueillir.

Aujourd'hui, si le locataire est une grande société, le recours à des certifications/labellisations est une donnée imposée pour signer un bail.

Pour les immeubles plus confidentiels en termes de surfaces, ce sont des discussions qui sont menées, et prennent parfois du temps pour arriver à obtenir un impact sur la durée des décisions retenues. La nécessité de réaliser des travaux en site occupé est aussi une contrainte à apprécier au cas par cas avec les locataires.

Compte tenu de la faible disponibilité, qualité, et homogénéité des données fournies par les entreprises et les locataires, les éléments fournis par Balzac REIM sont à prendre avec précaution voire n'ont pu être réalisés.

Dans tous les cas, nous nous appuyons sur des prestataires externes comme FACEA Group, et avons le souhait d'analyser l'offre d'autres prestataires.

Balzac REIM réfléchit au cas par cas pour améliorer son approche de recherche d'impact.

- **3-2. Informations sur la stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité**

Balzac REIM ne dispose pas de stratégie d'alignement spécifique liée à la biodiversité.

Cependant, Balzac REIM en tant que Société de Gestion a le souci de son impact sur l'environnement tant dans son comportement que dans ses décisions au niveau des fonds. Cependant, à ce stade il est extrêmement délicat de s'avancer sur des indicateurs très précis en la matière.

Cependant, Balzac REIM dispose de deux projets en cours d'étude :

– Le premier relatif à la mesure de sa consommation carbone lors de ses déplacements professionnels qui pourrait être compensé par la plantation d'arbres.

– Le second repose sur l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un bâtiment de stockage d'une exploitation agricole dans le Vexin.

Ces deux projets sont publiés sur notre site internet, aux côtés de nos actions concrètes tant dans l'inclusion qu'auprès d'associations diverses.

Paris le 30 juin 2022