



RAPPORT 29 LEC

EXERCICE 2022

Date de rédaction : 15/06/2023

ANNEXE A

STRUCTURE DES INFORMATIONS DE DURABILITE DU RAPPORT ANNUEL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS PREVUES AU V DE L'ARTICLE D.533-16-1 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER POUR LES ORGANISMES AYANT MOINS DE 500 MILLIONS D'EUROS DE TOTAL DE BILAN OU D'ENCOURS

A. Démarche générale de BAGAN REIM sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Bien que BAGAN REIM y soit sensible, elle n'intègre pas systématiquement de critères extra-financiers formels environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le cadre de sa stratégie d'investissement et le processus de sélection de ses actifs immobiliers.

BAGAN REIM porte toutefois une attention particulière à l'évolution des normes environnementales et les besoins accrus en termes de services sont quelques-uns des facteurs qui accélèrent l'obsolescence des immeubles de bureaux. Plutôt que de démolir/reconstruire ou d'opter directement pour le neuf, Bagan REIM a fait le choix de donner une nouvelle vie à des bâtis tertiaires existants situés en Régions et s'inscrit ainsi dans une dynamique vertueuse à plusieurs titres. D'abord, les travaux entrepris visent à améliorer notamment les performances énergétiques des ouvrages concernés et donc leur empreinte carbone. De plus, les études montrent que le « recyclage » présente un meilleur bilan carbone que la démolition/reconstruction. Le « bilan environnemental » de notre action est donc positif.

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 Energisme, société innovante qui valorise les données de notre parc en plans d'actions d'efficacité énergétique.

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.

La politique ESG 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)

B. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR)

Bien que BAGAN REIM y soit sensible, elle n'intègre pas systématiquement de critères extra-financiers formels environnementaux, sociaux et de gouvernance dans le cadre de sa stratégie d'investissement et le processus de sélection de ses actifs immobiliers.

BAGAN REIM gère des OPPCI qui sont classés « article 6 » au sens du règlement SFDR :

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

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