

BALESTRA

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF - GP-20240017

RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE-CLIMAT-30/06/2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

Informations relatives à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la politique et la stratégie d'investissement.

FICHE D'IDENTITÉ

Élément	Information
Dénomination sociale	BALESTRA
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Siège social	39 avenue Pierre 1er de Serbie, 75008 Paris
SIREN	984 093 021
LEI	89450031MJAUK0H5DI59
Agrément AMF	GP-20240017
Exercice de référence	Du 1er janvier au 31 décembre 2025
Périmètre	BALESTRA SGP
Nombre de FIA gérés au 31 décembre 2025	2
Mandats de gestion	Néant
Encours sous gestion au 31 décembre 2025	11M€

PRÉAMBULE - PÉRIMÈTRE RÉGLEMENTAIRE

Le présent rapport est établi en application du II de l'article L. 533-22-1 et de l'article D. 533-16-1 du code monétaire et financier, pris pour l'application de l'article 29 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat.

Au 31 décembre 2025, les encours gérés par BALESTRA sont inférieurs au seuil de 500 millions d'euros. Le présent rapport couvre en conséquence les informations prévues au II et au 1° du III de l'article D. 533-16-1. Les rubriques prévues aux 2° à 9° du III ne sont pas obligatoires pour BALESTRA au titre de l'exercice 2025. L'obligation relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes prévue à l'article L. 533-22-2-4 est traitée séparément à la fin du présent rapport.

A. DÉMARCHÉ GÉNÉRALE DE BALESTRA SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

A.1. Présentation résumée de la démarche générale

BALESTRA est spécialisée dans l'investissement dans des actifs immobiliers d'hôtellerie économique non cotés. Au 31 décembre 2025, la société gère deux FIA, Access Hotel 150 et Access Hotel 250, tous deux classés Article 9 au sens du règlement SFDR (UE) 2019/2088. BALESTRA n'avait aucun mandat de gestion à cette date.

La prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance couvre l'intégralité des encours gérés.

La stratégie ESG des deux FIA gérés par Balestra s'inscrit dans une logique « best in progress ». Certains actifs par exemple peuvent présenter des vétustés ou une performance énergétique perfectible à l'acquisition. Lorsque cela est possible, ils font l'objet de travaux de rénovation et/ou de restructuration visant à améliorer leur impact environnemental, notamment leur performance énergétique. L'exposition initiale à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie d'amélioration du portefeuille, cette exposition ayant vocation à diminuer au fur et à mesure de l'achèvement des travaux.

Méthodologie ESG

La due diligence ESG repose sur une grille d'analyse adaptée à chaque actif permettant d'obtenir un score ESG sur 100, avec un focus particulier sur la composante environnementale. Cette analyse constitue une base pour l'élaboration d'un plan d'amélioration de l'actif immobilier visant à augmenter sa notation au travers des leviers d'action identifiés, dans une logique « best in progress ».

En ce qui concerne le suivi de la stratégie Article 9, elle s'articule autour de quatre indicateurs de durabilité : la proportion de chambres louées à un prix moyen inférieur égal à 70 € TTC par nuit, le DPE énergie des actifs, le DPE carbone des actifs et le pourcentage de marchandises alimentaires jetées par rapport aux marchandises alimentaires achetées.

Intégration dans le processus d'investissement

Les critères ESG sont intégrés aux principales étapes du processus d'investissement :

- sourcing : vérification de l'adéquation de l'actif avec la stratégie d'investissement du fonds ;
- due diligence : analyse de l'actif au moyen de la grille ESG ;
- comité d'investissement : examen de l'analyse ESG conjointement avec les analyses financière, juridique, technique et opérationnelle ;
- contractualisation : intégration, lorsque cela est pertinent, d'engagements ESG et d'obligations de reporting dans les relations avec les exploitants et prestataires ;
- détention : mise en œuvre et suivi du plan d'amélioration de l'actif et collecte périodique des indicateurs.

Politique d'exclusion

La stratégie d'investissement des deux FIA gérés par Balestra exclut les actifs qui ne sont pas, in fine, des actifs immobiliers à vocation hôtelière ou d'hébergement.

La stratégie du fonds peut en revanche conduire à acquérir des actifs présentant des vétustés ou une performance énergétique perfectible. Lorsque cela est possible, ces actifs font l'objet d'une rénovation et/ou d'une restructuration dans une logique « best in progress », afin d'améliorer leur impact environnemental, notamment leur performance énergétique. L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique à l'acquisition s'inscrit ainsi dans la stratégie d'amélioration des actifs du fonds et peut perdurer jusqu'à l'achèvement des travaux.

Suivi post-acquisition et engagements contractuels

La prise en compte des critères ESG se poursuit après l'acquisition. Pour les deux FIA gérés par Balestra, la documentation contractuelle prévoit des engagements ESG applicables aux exploitants ainsi qu'un reporting périodique permettant à BALESTRA de suivre la mise en œuvre des mesures décidées au niveau de chaque actif.

Le dispositif prévoit notamment un objectif de réduction d'au moins 10 % de la consommation énergétique, ainsi qu'une remontée annuelle d'informations ESG par l'exploitant. Les clauses contractuelles encadrent également les conséquences d'un manquement grave et répété aux engagements concernés, pouvant aller jusqu'à la résiliation de la relation contractuelle lorsque le manquement n'est pas remédié.

Le plan d'amélioration est suivi sur un horizon de cinq ans.

Mise en œuvre et indicateurs 2025 — Focus sur Access Hotel 150*

Le reporting périodique 2025 d'Access Hotel 150 présente notamment les indicateurs suivants :

Indicateur Access Hotel 150	2025
Part des chambres proposées à un tarif moyen inférieur ou égal à 70 euros TTC par nuit	100 %
Exposition aux activités liées aux combustibles fossiles	0 %
Part des actifs identifiés comme énergétiquement inefficaces devant faire l'objet d'une amélioration d'au moins une classe de DPE	100 %
Artificialisation des sols	0 %

**Les indicateurs chiffrés présentés ci-dessus concernent Access Hotel 150 uniquement (l'encours d'Access Hotel 250 au 31/12/2025 étant nul); ils ne constituent pas une mesure consolidée de la performance environnementale ou sociale de l'ensemble des encours de BALESTRA.*

A.2. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance pris en compte dans la politique et la stratégie d'investissement

BALESTRA informe les souscripteurs de la prise en compte des critères ESG au moyen de plusieurs supports complémentaires :

Support	Contenu / fréquence
La documentation précontractuelle SFDR	Communiquée lors de la commercialisation et actualisée lorsque nécessaire, présente l'objectif d'investissement durable, les éléments contraignants de la stratégie et les indicateurs retenus
Les rapports périodiques SFDR	Etablis annuellement, rendent compte de l'atteinte des objectifs de durabilité et des principaux indicateurs suivis
Les rapports annuels des fonds	Présentent annuellement la mise en œuvre de la démarche ESG au cours de l'exercice
Bulletins d'information	Assurent un suivi périodique de la vie des actifs, des travaux et des principaux éléments opérationnels

Les informations sont transmises par voie électronique aux investisseurs et distributeurs concernés et, lorsqu'elles ont vocation à être publiques, peuvent être mises à disposition sur le site internet de BALESTRA.

A.3. Adhésion de BALESTRA, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

Initiative / label	Situation au 31/12/2025 / événement post-clôture
ASPIM	BALESTRA est membre de l'Association française des sociétés de placement immobilier.
Access Hotel 150 — Label ISR	Au 31 décembre 2025, Access Hotel 150 était engagé dans une démarche d'obtention du Label ISR. Le fonds a obtenu le Label ISR le 29 juin 2026, postérieurement à la clôture de l'exercice.
Access Hotel 250 — Label ISR	Aucune démarche de labélisation engagée à ce jour.

B. LISTE DES PRODUITS FINANCIERS RELEVANT DES ARTICLES 8 ET 9 DU RÈGLEMENT SFDR ET PART GLOBALE DES ENCOURS PRENANT EN COMPTE DES CRITÈRES ESG

Produit	SFDR	Information clé
Access Hotel 150	Article 9	Objectif d'investissement durable : minimum 75 % environnemental / 25 % social.
Access Hotel 250	Article 9	Objectif d'investissement durable : minimum 75 % environnemental / 25 % social.

Aucun produit relevant de l'article 8 SFDR n'était géré à cette date.

Couverture ESG	Au 31/12/2025
Part des encours prenant en compte les critères ESG	100 %
Montant correspondant	11M€

INFORMATION COMPLÉMENTAIRE - REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES

L'article L. 533-22-2-4 du code monétaire et financier impose aux sociétés de gestion de portefeuille de définir un objectif de représentation équilibrée des femmes et des hommes parmi les équipes, organes et responsables chargés de prendre des décisions d'investissement, de présenter les résultats obtenus et d'actualiser cet objectif chaque année.

Élément	Information à renseigner
Périmètre décision d'investissement	2
Femmes	0
Hommes	2
Part des femmes	0 %
Objectif 2025	Aucun objectif chiffré formalisé au titre de 2025.
Résultat au 31/12/2025	-
Dernière actualisation de l'objectif	1/3
Mesures mises en œuvre ou prévues	En cas d'élargissement de l'équipe chargée des décisions d'investissement, BALESTRA veillera à favoriser une représentation plus équilibrée des femmes et des hommes dans le respect des compétences et des besoins du poste.