

RAPPORT RSE 2023 - ARTICLE 29 (LEC) - CSR REPORT 2023

MAI 2024 / MAY 2024

Edito 2024

« Notre engagement envers l'investissement responsable demeure constant. La durabilité, chez Balzac REIM, guide notre parcours depuis sa création.

Mettre en avant les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance est le moyen pour nous de participer activement à façonner un avenir durable et socialement responsable. »

“ Our commitment to responsible investment remains constant. At Balzac REIM, sustainability has guided our journey since the beginning.

Focusing on environmental, social and governance criteria is a way for us to actively participate in shaping a sustainable and socially responsible future.”

François MENAGE
CEO Balzac REIM

Sommaire

1.	Démarche générale.....	p.5
2.	Moyens internes.....	p.8
3.	Démarche de prise en compte des critères ESG...p.9	
	3.1	Processus ESG
	3.2	Politique de rémunération
	3.3	Grille ESG
	3.4	Tableau de bord ESG
4.	Stratégie d'engagement et communication.....	p.13
5.	Taxonomie européenne.....	p.14
6.	Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux des Accords de Paris.....	p.15
7.	Biodiversité.....	p.16
8.	Risques en matière de durabilité.....	p.17
	8.1	Cartographie des risques ESG
	8.2	Dispositifs de contrôle interne des critères ESG
9.	Catégorisation SFDR.....	p.19

Summary

1.	Overall approach	p.5
2.	Internal resources	p.8
3.	ESG criterias approach.....	p.9
	3.1	ESG process
	3.2	Compensation policy
	3.3	ESG matrix
	3.4	ESG dashboard
4.	Commitment strategy and communication.....	p.13
5.	European taxonomy.....	p.14
6.	Alignment strategy according to 'Accords de Paris' goals.....	p.15
7.	Biodiversity.....	p.16
8.	Risk management.....	p.17
	8.1	ESG risk mapping
	8.2	Internal control systems for ESG criteria
9.	SFDR classification.....	p.19

1. DEMARCHE GENERALE / OVERALL APPROACH

Depuis sa création en 2007, Balzac REIM poursuit une démarche environnementale, engagée et responsable, tant dans son comportement au quotidien, que dans ses investissements et sa gestion des actifs immobiliers.

Since its creation in 2007, Balzac REIM has pursued a committed and responsible environmental approach, both in its day-to-day behavior and in its investments and management of property assets.

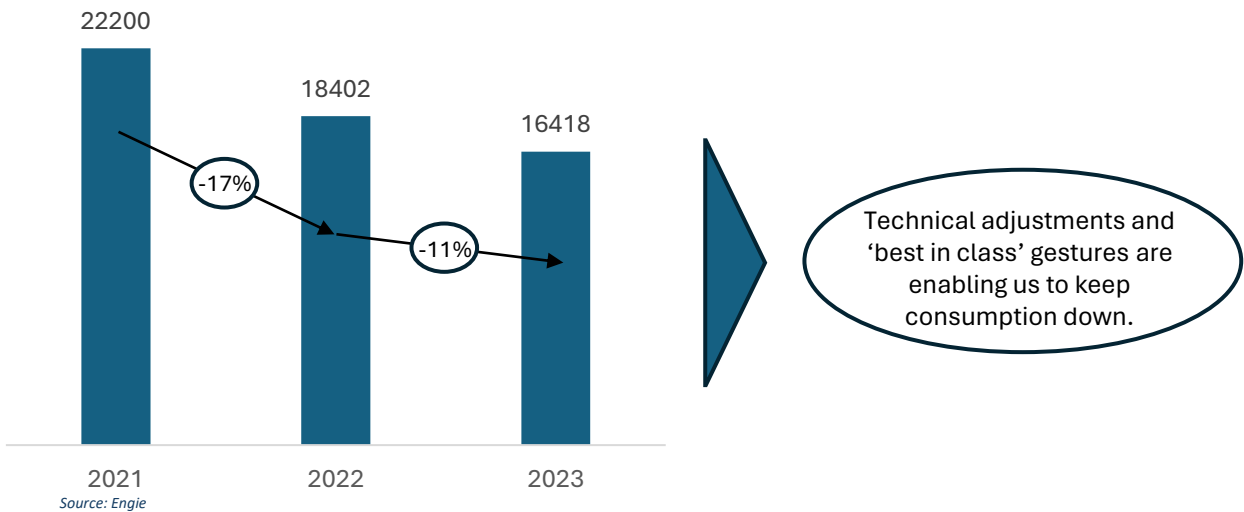
NOS BUREAUX

- Notre siège social est installé, depuis 2019, dans un ensemble immobilier de bureaux bénéficiant du label HQE avec :
 - “Mention exceptionnelle” au niveau du traitement des déchets
 - Présence de bornes électriques en sous-sols
 - Mise à disposition de vélos
 - Offre de prestations sportives et bien-être à des tarifs attractifs

OUR OFFICE

- Since 2019, our headquarter is located in an office complex that has been awarded HQE label with:
 - An “exceptional mention” for waste processing
 - Electrical terminals in the basement
 - Availability of bicycles
 - Sports and wellness services at attractive rates

Evolution de la consommation d'énergie de notre bureau / Trend of energy consumption in our headquarter KwH/Year



- L'aménagement intérieur et le mobilier en bois de nos bureaux ont été réalisés par une coopérative basque engagée. Les anciens meubles ont été donnés à une association d'économie circulaire.
- Nos consommations d'énergies sont suivies et nous tâchons de mettre en place des solutions de réduction quand cela est possible (eg. DocuSign a été déployé pour l'ensemble des collaborateurs).

- The interior design and the wooden furniture were made by a committed Basque cooperative. The old furniture was donated to a circular economy association.
- We monitor our energy consumption and we try to implement solutions to reduce it where possible (e.g. DocuSign has been deployed for all employees).

NOS COLLABORATEURS

- Balzac REIM est attachée à la sécurité, et à la santé au travail, ce qui assure une quiétude et un bien-être de ses collaborateurs.
- L'espace de travail a été reconfiguré et une cabine acoustique a été installée pour permettre, à ceux qui le souhaitent, de travailler dans un endroit clos et insonorisé.
- Des fruits de saison et des boissons sont à disposition des salariés, au sein d'un espace de convivialité repensé.
- Un véhicule hybride a été acquis dès 2019 et mis à disposition de tous.
- Des moments conviviaux et d'échange sont régulièrement organisés afin de promouvoir l'esprit d'équipe, la culture d'entreprise et le bien-être des collaborateurs.
- Les formations individuelles ou collectives sur le temps de travail ont lieu et sont encouragées.
- Une attention particulière est portée aux nouveaux arrivants afin de leur garantir le meilleur accueil possible et une excellente intégration au sein de l'équipe.

NOS ENGAGEMENTS

- En signant les PRI, Balzac s'est engagé à intégrer les sujets ESG dans ses investissements et dans la gestion de ses actifs.
- Depuis 2021, Balzac REIM est sponsor de bronze des Cycles de l'Immobilier (levée de fonds pour des œuvres caritatives) et est fier de la participation active de l'un de ses Asset Managers.
- L'association d'intégration des personnes porteuses de handicap « Café Joyeux » fait partie de nos fournisseurs.
- Chaque année, nous soutenons l'association « Les Amis d'Arthur » qui favorise l'inclusion des personnes avec autisme.

OUR ASSOCIATES

- Balzac REIM is committed to safety and health in the workplace, which ensures the peacefulness and well-being of its employees.
- The workspace has been reconfigured and a soundproof office pod has been installed to enable those who wish to work in an enclosed area.
- Seasonal fruit and beverages are freely available to Balzac employees in a redesigned social area.
- A hybrid vehicle has been acquired from 2019 and is available to all.
- Friendly events are regularly organised to promote team spirit, corporate culture and employee well-being.
- Individual or group training during working hours are planned and encouraged.
- Special attention is paid to new hire to ensure that they receive the best possible welcome and integrate easily into the team.

OUR COMMITMENTS

- By signing the PRI, Balzac has committed to integrating ESG issues into its investments and asset management.
- Since 2021, Balzac REIM has been a bronze sponsor of the Cycles de l'Immobilier (fund raising for charities) and is proud of the active participation of one of its asset managers.
- The association for the integration of people with disabilities "Café Joyeux" is one of our suppliers.
- Every year, we support the association 'Les Amis d'Arthur', which promotes the inclusion of people with autism.

- Lors d'une recherche d'un prestataire externe, nous privilégions les contrats avec des TPE ou des artisans (eg. traiteur, électricien, fabricant de meuble, animateur, caviste, ...).
- Nous avons à cœur d'aider la jeune génération à rejoindre le milieu du travail :
 - en privilégiant l'intégration des stagiaires et alternants dans notre équipe,
 - en soutenant l'association MaVoie.org (favoriser l'employabilité)
- When looking for an external service provider, we give preference to contracts with very small businesses or craftsmen (e.g. caterers, electricians, furniture makers, entertainers, wine merchants, ...).
- We are committed to helping the younger generation into employment:
 - by giving priority to integrating interns and work-study students into our team,
 - by supporting the MaVoie.org association (to promote employability)

Dans le cadre de ses investissements, Balzac REIM a toujours recherché une approche concrète respectant les critères ESG.

Toutes les opérations immobilières de Balzac REIM font l'objet d'une analyse stricte des aspects environnementaux, ce qui nous permet d'obtenir les certifications appropriées.

En tenant compte des critères ESG, notre objectif est la maximisation de la création de valeur pour nos clients, en passant par une information transparente et un contrôle des risques.

Les préoccupations environnementales, sociales et de gouvernance sont au cœur de la stratégie d'investissement de Balzac REIM.

Nous sommes convaincus que la prise en compte des critères ESG permet d'améliorer la consommation énergétique des bâtiments, tout en se préoccupant notamment du bien être des occupants.

In its investments, Balzac REIM has always had a concrete approach that respects ESG criteria.

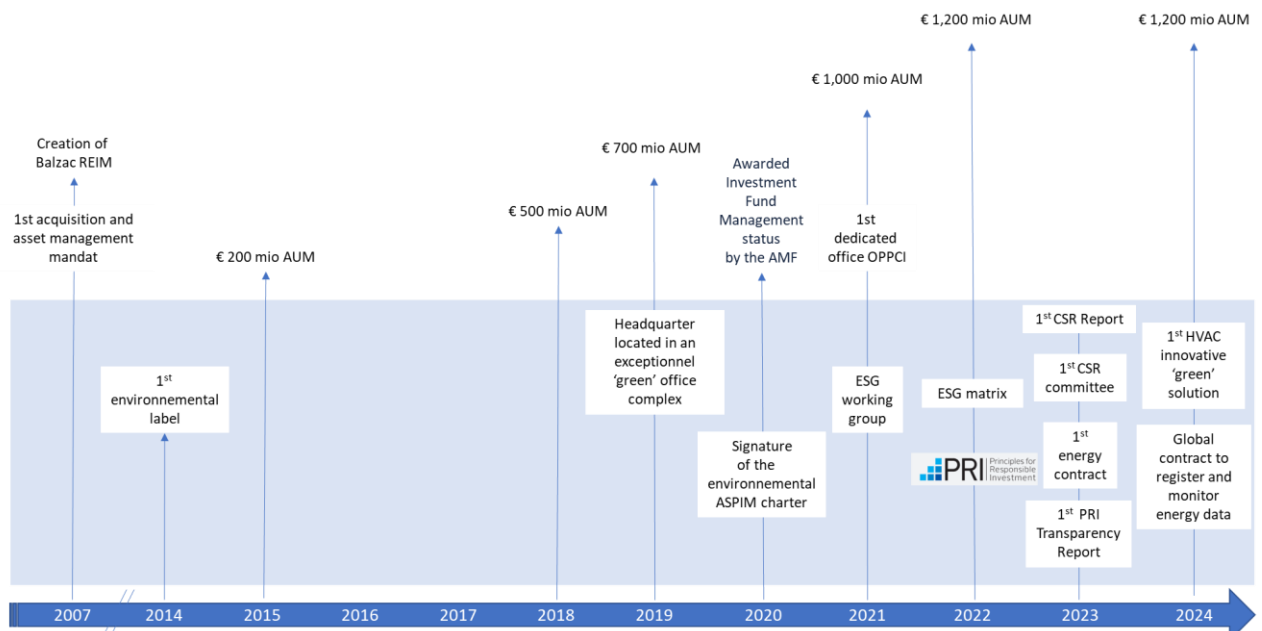
All of Balzac REIM's real estate operations are subject to a strict analysis of environmental aspects, which enables us to obtain dedicated certifications.

By taking ESG criteria into account, our objective is to maximize value creation for our clients, through transparent information and risk control.

Environmental, social and governance concerns are central in Balzac REIM's investment strategy.

We are convinced that taking ESG criteria into account allows us to improve the energy consumption of buildings, while also taking into account the well-being of the tenants.

Nos engagements RSE sont associés à notre croissance / Our CSR commitments are linked to our growth



2. MOYENS INTERNES / INTERNAL RESOURCES

Deux membres de l'équipe allouent une partie de leur temps de travail aux problématiques ESG (stratégie, reporting, comité).

Ce travail se fait en collaboration avec les Assets Managers sur les aspects opérationnels (collecte des données, travaux réalisés visant à améliorer la qualité des immeubles, ...).

Le Directeur Général de Balzac REIM est membre du conseil d'administration de l'ASPIM. Il pilote également le Comité ESG.

Two team members have been dedicated part of their working time to ESG issues (strategy, reporting, committee).

The operational aspects of this work (data collection, work carried out to improve the quality of the buildings, etc.) is a collaborative work with the Assets Managers.

The Managing Director of Balzac REIM is a member of the ASPIM Board of Directors. He also leads the ESG Committee.

En 2022, le Directeur Financier a obtenu la certification AMF Finance Durable. Balzac REIM a également participé à la formation de ses collaborateurs aux problématiques ESG et entend poursuivre cette démarche régulièrement.

In 2022, the CFO obtained AMF Sustainable Finance certification. Balzac REIM has also trained its employees in general ESG issues and intends to continue this approach on a regular basis.

En 2023, un contrat a été signé avec un prestataire ayant pour mission, pour chaque actif :

- De collecter des données énergétiques (consommation d'eau, d'électricité et d'émissions de carbone) ;
- De déclarer les consommations énergétiques sur OPERAT
- De suivre et piloter ces données

Avec une connaissance précise des données énergétiques de chaque actif, nous pourrions améliorer les standards ESG de chaque immeuble.

In 2023, a contract has been signed with a service provider whose mission, for each asset, is :

- Collecting energy data (water consumption, electricity consumption and carbon emissions);
- Declaring energy consumption on OPERAT database
- Monitoring and controlling this data

With precise knowledge of the energy data for each asset, we can improve the ESG standards of each building.

3. DEMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITERES ESG / ESG CRITERIAS APPROACH

3.1 Processus ESG

Conformément à notre politique RSE, nous intégrons des aspects ESG à tous les stades de vie d'un actif.

INVESTMENT MANAGEMENT

- Sourcing et sélection des actifs immobiliers
- Application des critères ESG dans l'analyse des dossiers d'acquisition :
 - Audit technique externe
 - Chiffrage des actions à mener pour améliorer et adapter les bâtiments aux normes en vigueur
- Elaboration d'une grille de notation interne pour éclairer toute décision d'investissement
- Sélection des investissements dans le respect des critères ESG

ASSET MANAGEMENT

- Elaboration d'un programme de travaux favorisant les économies d'énergies (Décret Tertiaire) et améliorant l'environnement au travail
- Recherche et renouvellement de certifications environnementales (HQE, BREEAM, etc)
- Rédaction de documents répondants à la législation environnementale et au cadre réglementaire
- Signature en 2023 de contrats pour la mise en place d'une plateforme de suivi d'indicateurs de performance énergétique dans les immeubles, qui sera pleinement opérationnelle au cours de l'année 2024

3.1 ESG process

In accordance with our CSR policy, we implement tools and processes at all stages of an asset's life by integrating ESG criteria.

INVESTMENT MANAGEMENT

- Sourcing and selection of property assets
- Implementation of ESG criteria in the analysis of acquisition files :
 - External technical audit
 - Costing of actions to be taken to improve equipment and adapt buildings to current standards
- Development of an internal rating scale to conduct all investment decisions
- Selection of investments in accordance with ESG criteria

ASSET MANAGEMENT

- Elaboration of a work program promoting energy savings (Tertiary Decree) and improving the environment at work
- Research and renewal of environmental certification (HQE, BREEAM, etc)
- Drafting of documents in compliance with environmental legislation and the regulatory framework
- Contracts signed in 2023 to set up a platform for monitoring energy performance indicators in buildings, which will be fully operational in 2024

- Réalisation d'audits environnementaux sur nos actifs (> 1 000 m²)
- Intégration du livret des Eco-Gestes pour tous les locataires, en annexe des nouveaux baux commerciaux
- Réemploi de matériaux existants dès que cela est possible et pertinent au sein du portefeuille d'actifs (eg. moquettes, mobiliers, etc.)

FUND MANAGEMENT

- Prise en compte de la grille ESG interne par l'expert indépendant dans le processus d'évaluation
- Veille réglementaire pour s'assurer de la conformité des structurations avec les règlements SFDR et Taxonomie

Les propositions de Balzac REIM font l'objet d'échanges et de décisions au sein de comités (Comité d'Investissement, Comité d'Asset/Fund Management, Comité de Valorisation).

De plus, un Comité ESG a été créé au cours de l'année 2023.

Il est présidé par un Directeur Général de Balzac REIM et composé des représentants des principales fonctions. Il a pour vocation de se réunir chaque trimestre afin d'aborder les sujets relatifs :

- A l'audit énergétique des actifs (DPE)
- A la collecte, au suivi et au reporting des données de consommation énergétique (Décret tertiaire)
- A l'engagement ESG de Balzac REIM
- A la grille ESG à l'investissement et par actif sous gestion
- Aux risques en matière de durabilité
- Aux conflits d'intérêt
- Au Rapport RSE - Article 29 LEC
- Au Transparency Report PRI

Ce Comité s'assure également du bon déroulement du reporting et de la mise en œuvre des actions planifiées.

- Launch of environmental audits on our assets (> 1 000 m²)
- Integration of the Eco-Gestures booklet for all tenants, as an appendix to new commercial leases
- Re-used of existing materials whenever possible and relevant within the asset portfolio (e.g. carpets, furniture, etc.)

FUND MANAGEMENT

- Consideration of the internal ESG grid by the independent expert in the valuation process
- Regulatory monitoring to ensure compliance of structuring with SFDR and Taxonomy regulations

Balzac REIM's proposals are discussed and decided within committees (Investment Committee, Asset/Fund Management Committee, Valuation Committee).

Moreover, an ESG Committee has been launched in 2023.

It is chaired by a Managing Director of Balzac REIM and has representatives of the main functions.

On a quarterly basis, it deals with following matters:

- Energy audits of assets (DPE)
- Collecting, monitoring and reporting energy consumption data (Tertiary decree)
- Balzac REIM's ESG commitment
- ESG matrix for investments and assets under management
- Sustainability risks
- Conflicts of interest
- CSR Report - Article 29 LEC
- Transparency Report PRI

This committee will also ensure that the reporting and implementation of planned actions are carried out properly.

3.2 Politique de rémunération

La politique de rémunération est cohérente avec les objectifs ESG de la société de gestion. Elle intègre le risque en matière de durabilité.

Au 31 décembre 2023, la proportion de femmes est de 25 % sur un effectif total de 8 personnes.

La politique de rémunération s'articule autour de deux axes : une rémunération fixe et une rémunération variable.

La prime variable est appréciée tous les ans en fonction de l'atteinte de critères quantitatifs et qualitatifs généraux et individuels. Les critères retenus couvrent ainsi un spectre large appréhendant i) l'ensemble du processus d'investissement, ii) les relations avec les parties prenantes, iii) les résultats de la Société de Gestion, iv) les engagements pris par la Société de Gestion en matière de responsabilité sociale et environnementale v) les obligations déontologiques. Les objectifs financiers sont fixés sur la base du budget prévisionnel. Depuis janvier 2023, une quote-part de la prime variable repose sur le respect du processus d'analyse des critères ESG.

3.3 Grille ESG

Balzac REIM a mis en place une grille ESG qui analyse 8 thématiques :

- L'immeuble dans son environnement
- Les risques environnementaux
- Les qualités propres à l'immeuble
- Le Diagnostic de Performance Energétique
- La Gestion Technique du bâtiment
- Les services aux occupants
- La relation bailleur
- La flexibilité des espaces

Pour chaque thématique, des points sont attribués et un plan d'action est proposé.

3.2 Compensation policy

The remuneration policy is consistent with the ESG objectives of the management company. It integrates sustainability risk.

At 31 December 2023, the proportion of women was 25% out of a total staff of 8.

The remuneration policy is based on two pillars: fixed remuneration and variable remuneration.

The variable bonus is assessed annually on the basis of the achievement of both general and individual quantitative and qualitative criteria. The criteria used cover a broad spectrum, including i) the entire investment process, ii) relations with stakeholders, iii) the Management Company's results, iv) the Management Company's commitments in terms of social and environmental responsibility, and v) ethical obligations. Financial targets are based on provisional budget. Since January 2023, a proportion of the variable bonus has been based on compliance with the ESG criteria analysis process.

3.3 ESG Matrix

Balzac REIM has set up an ESG grid that analyses 8 themes:

- The building in its environment
- The environmental risks
- The specific qualities of the building
- The Energy Performance Diagnosis
- The technical management of the building
- The services to the occupants
- The lessor relationship
- The flexibility of the spaces

This ESG chart is scored by theme, and a quantified action plan is proposed.

En cas cas d'acquisition, cette grille fera l'objet d'un suivi des mesures permettant d'améliorer la notation globale de l'immeuble.

the event of an acquisition, this chart will be followed up on the measures taken to improve the overall rating of the building.

Balzac REIM demande également à ses équipes et à ses partenaires d'être impliqués sur les enjeux RSE :

Balzac REIM also asks its teams and partners to be involved in CSR issues:

INVESTISSEURS

- Diligences approfondies en matière de KYC
- Vérification de l'existence de pratiques ESG

INVESTORS

- Extensive KYC due diligence
- Verification of the existence of ESG practices

LOCATAIRES

- Diligences approfondies en matière de KYC
- Sensibilité aux pratiques environnementales et aux économies d'énergie

TENANTS

- Extensive KYC due diligence
- Sensitivity to environmental practices and energy savings

PRESTATAIRES

- Diligences approfondies en matière de KYC
- Sélection d'entreprises pour leurs pratiques responsables y compris en matière de développement durable
- Adhésion à une charte professionnelle privilégiée

PROVIDERS

- Extensive KYC due diligence
- Selection of companies for their responsible practices, including sustainable development
- Preferences to membership of a professional charter

3.4 Tableau de bord ESG

Balzac REIM a élaboré une grille ESG en 8 thématiques reprenant 25 points permettant d'établir un scoring actif par actif.

Ce score pourra être amélioré au fur et à mesure de l'Asset Management selon un plan d'intervention établi lors de l'acquisition de l'actif.

Un suivi annuel permettra d'identifier les mesures à mettre en place dans le but d'améliorer ce scoring.

La consolidation de ces notations, actif par actif, doit permettre d'établir un scoring du fonds propriétaire desdits actifs.

3.4 ESG Dashboard

Balzac REIM has developed an ESG grid of 8 themes covering 25 points to establish a score for each asset.

This score can be improved as the Asset Management progresses according to an intervention plan established at the time of the acquisition of the asset. An annual follow-up will identify the measures to be put in place in order to improve this score.

The consolidation of these ratings, asset by asset, should make it possible to establish a score for the fund that owns these assets.

A titre d'information, les premiers résultats du scoring d'un fonds géré par Balzac REIM, font ressortir une note de 74/100.

La synthèse des différentes grilles permettra à Balzac REIM de disposer d'une notation globale.

For information, the first results of the scoring of a fund managed by Balzac REIM, shows a score of 74/100.

The synthesis of the different actions within the funds and the management company will allow Balzac REIM to have an overall rating.

4. STRATEGIE D'ENGAGEMENT ET COMMUNICATION / COMMITMENT STRATEGY AND COMMUNICATION

Au 31 décembre 2023, exceptés les actifs inférieurs à 1 500 m², Balzac REIM dispose de labels sur l'ensemble des actifs immobiliers dont elle assure la gestion. Ainsi, les critères ESG font déjà partie intégrante de la stratégie ESG des actifs.

Balzac REIM supporte toute résolution en faveur de l'amélioration des critères ESG en exerçant son droit de vote.

Balzac REIM communique sur les aspects ESG à différents niveaux :

- Lors de réunions périodiques avec les investisseurs
- Lors de présentations auprès d'investisseurs
- Dans le Rapport Annuel de la Société de Gestion
- Dans le Rapport de Transparence sur le site du PRI (campagne 2022 et 2023)
- Sur notre site internet www.balzac-reim.com

On 31 December 2023, except for assets of less than 1,500 m², Balzac REIM had labels for all the property assets managed. Therefore, ESG criteria are already an integral part of the ESG strategy for the assets.

Of course, Balzac REIM will support any resolution to improve ESG criteria by using its voting rights.

Balzac REIM communicates on ESG aspects at different levels:

- At regular meetings with investors
- During presentations with investors
- In the Annual Report of the Investment Management Company
- In the Transparency Report on the PRI website (session 2022 and 2023)
- On our website www.balzac-reim.com

5. TAXONOMIE EUROPEENNE / EUROPEAN TAXONOMY

Annexe C - Part des encours concernant les activités éligibles aux critères techniques du règlement (UE) 2020/852 "Taxonomie"

Annexe C - Part of assets relating to activities eligible under the technical criteria of Regulation (EU) 2020/852 "Taxonomy"

Informations à fournir durant la période transitoire du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2023 (au titre des exercices clos en 2021 et 2022) / Information to be disclosed during the transition period from January 1st 2022 to December 31st 2023 (for the financial years ending in 2021 and 2022)

	Ratio réglementaire (obligatoire) basé sur les publications des contreparties	Ratio volontaire (optionnel) reflétant des estimations du niveau d'alignement des contreparties
Part dans l'actif total des expositions sur des activités économiques éligibles à la taxinomie	100,0%	N/A
Part dans l'actif total des expositions sur des activités économiques non éligibles à la taxinomie	0,0%	N/A
Part dans l'actif total des expositions sur des administrations centrales, des banques centrales ou des émetteurs supranationaux	100,0%	N/A
Part dans l'actif total des produits dérivés	0,0%	N/A
Part dans l'actif total des expositions sur des entreprises qui ne sont pas tenues des informations non financières en vertu de l'article 19 bis ou de l'article 29 bis de la directive 2013/34/UE	0,0%	N/A

6. STRATEGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES 'ACCORDS DE PARIS' / ALIGNMENT STRATEGY ACCORDING TO 'ACCORD DE PARIS'S TARGET

Balzac REIM respecte les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique, notamment le Décret Tertiaire.

Ce dernier s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et fixe un objectif de réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030.

Le règlement SFDR de l'Union Européenne définit comme actifs immobiliers à forte consommation d'énergie :

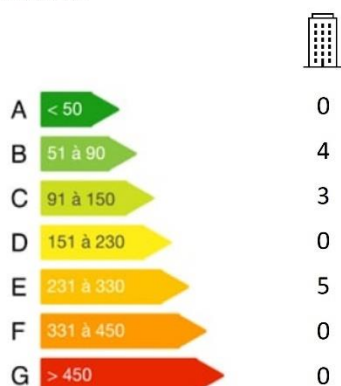
- Les bâtiments construits avant le 31 décembre 2020 de DPE C ou inférieur ;
- Les bâtiments construits après le 31 décembre 2020 inférieurs à NZEB (Nearly Zero Energy Building), ou à la RE2020 le 01/07/2022.

Les indicateurs portant sur la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre font l'objet d'un suivi par la société.

Sur l'ensemble du portefeuille géré, la collecte de ces données est en cours. Les informations permettant le calcul des indicateurs seront disponibles au cours du second semestre 2024.

Les notations du DPE des actifs se répartissent de la façon suivante :

Consommation énergétique/
Energy consumption
kwh/m² par an



Balzac REIM complies the various French regulations related to energy efficiency, in particular the Tertiary Decree.

This decree applies to tertiary buildings over 1,000 m² and sets a target of reducing energy consumption by 40% by 2030.

The European Union's SFDR regulation defines property assets with high energy consumption as follows :

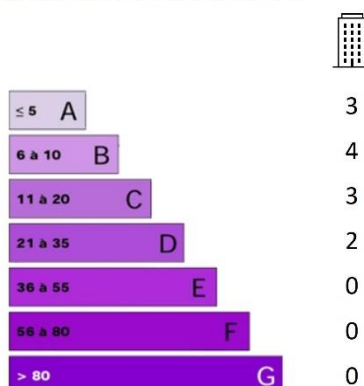
- Buildings constructed before 31 December 2020 with DPE C or lower ;
- Buildings constructed after 31 December 2020 that are below NZEB (Nearly Zero Energy Building), or RE2020 on 01/07/2022.

The company monitors indicators relating to energy consumption and greenhouse gas emissions.

This data is currently being collected for the entire managed portfolio. The information needed to calculate the indicators will be available in the second half of 2024.

The DPE ratings break down as follows:

Emissions de gaz à effet de serre/
Greenhouse gas emissions
KgeqCO₂ (kilogramme équivalent CO₂) /m² par an



7. BIODIVERSITE / BIODIVERSITY

Les enjeux de biodiversité sont pris en compte dans la grille ESG, dès la construction avec les promoteurs, lors de travaux, à l'acquisition et en gestion.

Biodiversity issues are taken into account in the ESG grid, from the construction stage with developers, during works, acquisition and management.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes, quand cela est possible :

- Création d'espaces végétalisés ;
- Installation de perchoir et ruches sur le toit des immeubles ;
- Système de rétention de l'eau des sprinklers incendie pour irriguer les espaces verts ;
- Mise en place de climatisation innovante (voir détail ci-après).

In practical terms, the following actions have been implemented whenever possible:

- Creation of green spaces;
- Installation of perches and beehives on the roofs of buildings;
- Retaining water system from fire sprinklers to irrigate green spaces;
- Installation of innovative air conditioning (see details below).

Balzac REIM installe la 1ere plateforme CVC durable à semi-conducteur dans un immeuble de bureau à Paris VIIIè.

Composé de deux bâtiments historiques de 8 500 m², l'immeuble est équipé d'un système de CVC innovant et performant, permettant une réduction considérable des émissions de gaz à effet de serre tout en améliorant le confort des usagers.

Il s'agit de la première installation de grande ampleur dans le secteur de l'immobilier, répondant aux objectifs de neutralité carbone.

Balzac REIM is installing the 1st sustainable semiconductor HVAC platform in an office building in Paris VIIIè.

Comprising two 8,500 sq. meters historic buildings, the property is equipped with an innovative, high-performance HVAC system, enabling a considerable reduction in greenhouse gas emissions while improving user comfort.

This is the first large-scale installation in the real estate sector to meet carbon neutrality targets.

8. RISQUE EN MATIERE DE DURABILITE / RISK MANAGEMENT

8.1 Cartographie des risques ESG

Balzac REIM prend en compte, dans la mesure du possible, les risques en matière de durabilité. Pour mémoire, le risque en matière de durabilité se définit comme suit : évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

PRINCIPAUX RISQUES EN MATIERE DE DURABILITE

ENVIRONNEMENT

- Climat : les principaux risques liés au changement climatique pour les actifs immobiliers sont les suivants : sécheresse, inondation, vagues de chaleur.
- Energie et CO2 : évolution réglementaire liées aux consommations d'énergies et aux émissions de CO2 (taxes, interdictions d'équipements, ...).
- Biodiversité : risque réglementaire empêchant la construction ou restreignant l'extension sur les espaces naturels protégés, agricoles ou forestier.

SOCIAL

- Santé des parties prenantes
- Droits de l'Homme (violations des normes et standards internationaux)
- Exclusions : producteurs de tabac, production d'armes controversées

GOUVERNANCE

- Ethique commerciale (graves controverses, violations des normes et standards internationaux)
- Corruption
- Exclusions : pays sur la liste noire GAFI

8.1 ESG risk mapping

Balzac REIM takes sustainability risks into account as far as possible.

For the record, sustainability risk is defined as an environmental, social or governance event or situation that, if it occurs, could have a significant negative impact on the value of the investment.

MAIN RISKS IN TERMS OF SUSTAINABILITY

ENVIRONMENT

- Climat : the main climate change risks for property assets are the following : drought, flooding and heat waves.
- Energy and CO2 : regulatory changes related to energy consumption and CO2 emissions (taxes, equipment bans, etc.).
- Biodiversity : regulatory risk preventing construction or restricting extension in protected natural, agricultural or forest areas.

SOCIAL

- Health
- Human rights (violations of international norms and standards)
- Exclusions: tobacco producers, production of controversial weapons

GOVERNANCE

- Business ethics (serious controversies, violations of international norms and standards)
- Corruption
- Exclusion of countries from the FATF black list

8.2 Dispositifs de contrôle interne des critères ESG

La grille des critères ESG, établie à l'acquisition de chaque actif immobilier, fait l'objet d'un suivi annuel via un comité AM (BP process).

Le Comité ESG, a minima trimestriel, qui comprend un directeur de Balzac, s'assure de l'avancée des projets et des actions ESG.

8.2 Internal control systems for ESG criteria

The ESG criteria grid established during acquisition process of each real estate asset is monitored annually via an AM committee (BP process).

From 2023, the quarterly ESG Committee, which includes a Balzac director, will monitor the progress of ESG projects and actions.

9. CATEGORISATION SFDR / SFDR CLASSIFICATION

Au 31 décembre 2023, Balzac REIM gère un fonds de catégorie SFDR article 6, au sens du Règlement Européen (UE) 2019/2088 (dit « SFDR »).

Les investissements ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

L'encours de ce fonds représente 580 millions d'euros.

A ce jour, aucun fonds n'a été classé Article 8 ou 9.

As of December 31, 2023, Balzac REIM manages an SFDR Article 6 fund, in the meaning of the European Regulation (UE) 2019/2088 (known as « SFDR »).

The investments do not take into account the European Union's criteria for environmentally sustainable economic activities.

The outstanding amount of this fund is EUR 580 million.

No funds have been classified as Article 8 or 9.