

Type de document : Politique	Politique d'engagement auprès des Parties Prenantes pour les fonds concernés par une démarche ISR	Date de création : 20/04/2021
Réf du document : POL-10		Dernière mise à jour : 23/09/2021
Auteur : Estelle VITT – Responsable RSE et Innovation Lena - RCCI	Date et personne en charge de la validation : 24/09/2021 - Sonia Perron, Dirigeant	

Historique des modifications :

23/09/2021 : ajout paragraphe sur les promoteurs

Sommaire :

I. Les collaborateurs.....	2
II. Les investisseurs.....	3
III. Les locataires.....	3
IV. Les promoteurs (pour l'OPPCI LOGIM).....	4
V. Les mandataires techniques.....	5
VI. Les prestataires.....	5
VII. Les distributeurs.....	6
VIII. Les autorités publiques.....	6

Acteur engagé en faveur d'une démarche d'investissement responsable, Foncière Magellan a fait le choix d'intégrer de manière systématique et transparente la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans tous ses métiers : de la gestion de fonds à la gestion d'actifs en passant par nos opérations.

Dans ce cadre, nous sommes convaincus qu'il relève de notre responsabilité, non seulement de sélectionner les meilleurs investissements, mais également d'en assurer la bonne exploitation technique par nos prestataires et d'en encourager un usage responsable par nos occupants. Nous attachons donc la plus grande importance à sensibiliser, informer et mobiliser les parties prenantes clés impliquées dans la gestion et l'utilisation au quotidien de nos actifs pour influencer et faire évoluer leurs pratiques. Ce faisant, nous contribuons de manière collaborative au développement d'immeubles plus confortables, attractifs et performants.

Ce document a pour but de décrire la politique d'engagement des parties prenantes des fonds labellisés ISR et gérés par Foncière Magellan.

Le document présente nos engagements et les moyens que nos équipes mettent en œuvre pour entraîner nos parties prenantes clés dans cette démarche suivant 4 axes principaux :

- Etablir un plan de formations pour diffuser aux collaborateurs les principes d'investissement et de gestion responsables de Foncière Magellan ;
- Etablir un dialogue constructif avec nos locataires sur les enjeux ESG ;
- Collaborer avec nos mandataires techniques pour améliorer la gestion des enjeux ESG à l'échelle de nos actifs ;
- Inciter nos autres prestataires à une meilleure prise en compte des enjeux ESG.

Les résultats de la mise en œuvre de cette politique sont publiés chaque année dans le rapport annuel de nos fonds labellisés ISR uniquement. Le rapport annuel est disponible sur le site internet de la société de gestion.

I. Les collaborateurs

Nous sommes persuadés que la reconnaissance de notre démarche ESG passe d'abord par l'exemplarité de nos pratiques en tant que Société de gestion (cf. charte collaborateurs éco-responsable). Nous sommes également convaincus que cette exemplarité a un impact direct, concret et transversal sur l'écosystème dans lequel nous intervenons, et notamment sur nos clients. Les principes de gestion responsable de Foncière Magellan sont diffusés aux collaborateurs à travers des formations et des sensibilisations ciblées.

Nos collaborateurs constituent le socle sur lequel repose la réussite de notre entreprise et l'expertise que nous apportons à nos clients et nos locataires. C'est pourquoi nous veillons particulièrement à leur bien-être, au développement de leurs compétences et à leur motivation.

Aussi, nous avons mis en place des initiatives marquantes pour répondre à leurs attentes :

- Environnement de travail : nous attachons une grande importance à la qualité de vie au travail et à l'engagement de nos collaborateurs et mettons à leur disposition un environnement de travail en phase avec notre culture d'entreprise et nos valeurs ;
- Formation : nous portons une attention particulière au développement des compétences de nos collaborateurs. Le plan de formations ISR est revu chaque année lors du Comité ISR, et autant que de besoin, pour assurer la bonne maîtrise de la démarche par les collaborateurs impliqués ;
- Travail équitable : nous proposons une rémunération juste, motivante et équitable et intéressons nos collaborateurs à la création de valeur de la société ;
- Flexibilité : nous mettons à la disposition de nos collaborateurs les outils nécessaires pour favoriser la flexibilité et le travail à distance.

II. Les investisseurs

Conformément aux dispositions 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 dit « Règlement Disclosure » aussi appelé « SFDR », de l'article 29 de la Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat et de l'article L.533-22-1 du code monétaire et financier (CMF), Foncière Magellan souhaite informer ses investisseurs sur la manière dont les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) sont pris en compte dans ses processus d'investissement et de gestion.

Aussi, nous nous engageons à :

- Mettre en œuvre une gouvernance et une gestion des risques transparentes et à communiquer de manière régulière et détaillée sur la notation ESG de nos fonds et sur les résultats de notre démarche. Notre code de transparence, le rapport annuel et une page présentant chaque fonds labellisé ISR sont disponibles sur notre site internet ; par ailleurs nous référons de notre démarche ISR au Conseil de surveillance et comité consultatif le cas échéant ;
- Être innovant et proposer des solutions adaptées à nos typologies d'investisseurs pour leur permettre d'intégrer les enjeux ESG dans leur allocation ;
- Généraliser la prise en compte d'enjeux ESG dans nos processus d'investissement et de gestion afin de limiter les risques inhérents à la gestion immobilière et de générer une performance durable.

III. Les locataires

Notre ambition est double : instaurer un dialogue régulier avec nos locataires et encourager l'adoption de bonnes pratiques en vue d'une utilisation plus responsable et durable des bâtiments que nous mettons à leur disposition. Pour ce faire, nous engageons une démarche qui permettra à terme de :

- Mettre à la disposition de nos locataires un « guide des bonnes pratiques écoresponsables » présentant des mesures claires afin d'assurer une utilisation responsable de l'immeuble ;
- **Pour la SCPI Foncière des Praticiens**, appliquer les exigences du dispositif éco-énergies tertiaire à l'ensemble des immeubles du fonds. Au-delà des exigences réglementaires, **Foncière Magellan** fait appel au cabinet **Bureau Veritas** afin de proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, dans le respect du Dispositif éco-énergie tertiaire et au profit des locataires. L'outil de stockage des données et de pilotage des plans d'amélioration est en cours de développement sur Power BI ;
- Organiser des comités verts avec nos locataires, qu'ils soient réalisés par nos équipes d'asset management ou par nos mandataires techniques. Il s'agit d'un échange annuel sur le sujet des consommations énergétiques et consommations en eau (ou autres enjeux ESG). Foncière Magellan et ses partenaires tiennent à leur disposition leurs expertises pour les accompagner dans l'amélioration de leurs locaux ;
- Réaliser une enquête de satisfaction annuelle (intégrant les aspects ESG) auprès de nos locataires qui vise à nous assurer de la bonne prise en compte de leurs attentes et du niveau de qualité de la gestion de l'immeuble au quotidien. Par ailleurs nous étudions actuellement la possibilité d'utiliser un outil de gestion permettant de favoriser les échanges avec nos locataires, notamment pour le suivi des demandes d'intervention ;
- Sensibiliser nos locataires aux produits issus de l'agriculture biologique, locaux, de saisons (livret d'accueil, écrans de communication, flyers, affichages, applications, etc.).

IV. Les promoteurs (pour l'OPPCI LOGIM)

Chef d'orchestre de l'opération immobilière, le promoteur définit le programme, choisit la maîtrise d'œuvre, le constructeur, les bureaux d'études, etc. Le Fonds fera l'acquisition des opérations immobilières développées par ces mêmes promoteurs.

Pour des projets en développement, nous les solliciterons sur chacune des thématiques E, S et G en vue d'acquérir des actifs cohérents avec la stratégie ISR du fonds. Les promoteurs seront amenés à se positionner, et le cas échéant à chiffrer l'atteinte des cibles sur : l'adaptation et l'atténuation au changement climatique, la gestion de l'eau, l'économie circulaire, la prévention de la pollution, la biodiversité, la santé, le confort et le bien-être des locataires.

Nous demanderons aux promoteurs des projets sélectionnés d'être force de proposition et de conseil pour la prise en compte des items identifiés dans notre Charte ESG.

V. Les mandataires techniques

Les mandataires gèrent le fonctionnement technique de nos immeubles et la relation au quotidien avec nos locataires. En ce sens, ils jouent un rôle central dans le management des enjeux ESG à l'échelle de nos actifs.

Notre objectif est donc double : privilégier le recours à des mandataires d'immeubles qui partagent notre ambition ESG et faire de nos mandataires des contributeurs de notre démarche ESG. Pour ce faire, nous nous menons au fur et à mesure les actions suivantes :

- Demander à nos mandataires d'immeubles de signer et de respecter notre Charte d'engagement ESG. Une clause est intégrée dans tous nos nouveaux contrats de manière à nous assurer que nos actifs soient opérés de manière conforme aux lois et réglementations en vigueur ;
- Solliciter un reporting technique à périodicité semestrielle sur les demandes d'intervention de nos locataires de la part de nos gestionnaires d'immeubles, et leurs fixer des objectifs clairs en termes de délais de réponse afin de s'assurer de la qualité du service délivré ;
- Mettre en place un reporting technique à périodicité semestrielle relatif au fonctionnement de nos immeubles (consommations énergétiques, consommations d'eau, déperdition de fluides frigorigènes, etc.) afin de les inciter à une gestion plus responsable de nos actifs ;
- Organiser des échanges réguliers, a minima annuels, avec chacun de nos mandataires techniques dans le but d'effectuer une revue de la performance ESG de nos actifs et d'identifier les pistes d'amélioration les plus pertinentes à mettre en œuvre (plans pluriannuels).
- Faire intégrer à nos mandataires les bonnes pratiques dans la gestion au quotidien des actifs (choix des prestataires, utilisation des matériaux, utilisation des équipements techniques dans une perspective de durabilité des matériaux etc.

En vue d'une implication totale de nos mandataires techniques, nous allons déployer des outils (Power BI pour le suivi des consommations énergétiques, puis un outil de dialogue avec les locataires facilitant le suivi des interventions) leur permettant d'évaluer les performances ESG de nos actifs et ainsi d'identifier et de remonter les pistes d'amélioration.

VI. Les prestataires

Nos prestataires (entreprises de la construction, entreprises d'entretien et de maintenance, fournisseurs d'énergie, bureaux d'études, architectes, etc.) contribuent également largement à la performance ESG de nos actifs. Notre ambition est ici d'acquérir une meilleure compréhension des enjeux ESG de notre

chaîne de valeur et d'inciter nos prestataires à mieux les prendre en compte. Pour ce faire, nous menons au fur et à mesure les actions suivantes¹ :

- Sélectionner nos prestataires en tenant compte de leur statut à caractère inclusif : entreprises adaptées, ESAT, ou chantiers d'insertion à l'emploi, etc.²
- Demander à nos mandataires d'immeubles de s'engager à respecter notre Charte d'engagement ESG et intégrer une clause en annexe de tous nos nouveaux contrats de manière à s'assurer que nos actifs soient opérés de manière conforme aux lois et réglementations en vigueur.

VII. Les distributeurs

Quel que soit le produit concerné, nous tâcherons autant que faire ce peu d'informer nos clients et distributeurs de manière claire et transparente sur les caractéristiques principales de nos produits. Aussi, seront à la disposition de nos distributeurs les informations nécessaires à la bonne commercialisation de nos produits d'investissement (notamment par le biais d'un pack commercial), afin que les investisseurs souscrivent des produits bien adaptés à leurs besoins et à leur sensibilité au risque.

Dans le cadre de notre démarche ESG, nous nous efforcerons de sensibiliser nos distributeurs clés aux spécificités et aux bénéfices d'un produit d'investissement responsable par la mise en place notamment de formations par le Club des distributeurs et par la tenue de tables rondes.

VIII. Les autorités publiques

En écho à l'urgence climatique et aux priorités européennes dans ce domaine, les priorités de supervision communes européennes se sont focalisées sur la thématique environnementale et les enjeux du changement climatique, mais également sur la thématique sociale et sociétale à la suite de la crise sanitaire. Ainsi, les autorités publiques (AMF, ESMA, ACPR, l'Etat, etc.) identifient chaque année des sujets extra-financiers dans le but de faire progresser la qualité de l'information extra-financière et contribuer ainsi à la protection de l'épargne et à une bonne information des investisseurs.

En tant que Société de gestion, Foncière Magellan se doit de respecter la réglementation en la matière. Afin de se tenir régulièrement informée des avancées de la réglementation et participer à son développement, Foncière Magellan est adhérente d'une association professionnelle.

¹ Applicables à nos prestataires de rang 1 pour nos marchés de travaux > 10 000€ HT

² L'objectif à terme est de valider au moins un prestataire dans les 12 derniers mois par actif