

ANNEXE I

Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Aux fins de la présente annexe, on entend par:

- (1) « émissions de gaz à effet de serre (GES) de niveau 1, 2 et 3»: les émissions de gaz à effet de serre visées à l'annexe III, point 1, e) i) à (iii) du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁾;
- (2) «émissions de gaz à effet de serre (GES)»: les émissions de gaz à effet de serre au sens de l'article 3, paragraphe 1, du règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du Conseil ⁽²⁾;
- (3) «moyenne pondérée»: le ratio entre le poids de l'investissement d'un acteur des marchés financiers dans une société et la valeur d'entreprise de cette dernière;
- (4) «valeur d'entreprise»: la somme, en fin d'exercice, de la capitalisation boursière des actions ordinaires, de la capitalisation boursière des actions privilégiées et de la valeur comptable du total de la dette et des participations ne donnant pas le contrôle, sans déduction de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie;
- (5) «sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles»: les sociétés qui tirent des revenus de la prospection, de l'exploitation minière, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, l'entreposage et le commerce, de combustibles fossiles au sens de l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil ⁽³⁾;
- (6) «sources d'énergie renouvelables»: les sources d'énergie non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) et l'énergie géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice et d'autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations de traitement des eaux usées et le biogaz;

¹ Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) no 596/2014 (JO L 171 du 29.6.2016, p. 1).

² Règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 relatif aux réductions annuelles contraignantes des émissions de gaz à effet de serre par les États membres de 2021 à 2030 contribuant à l'action pour le climat afin de respecter les engagements pris dans le cadre de l'accord de Paris et modifiant le règlement (UE) no 525/2013 (JO L 156 du 19.6.2018, p. 26).

³ Règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat, modifiant les règlements (CE) no 663/2009 et (CE) no 715/2009 du Parlement européen et du Conseil, les directives 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE et 2013/30/UE du Parlement européen et du Conseil, les directives 2009/119/CE et (UE) 2015/652 du Conseil et abrogeant le règlement (UE) no 525/2013 du Parlement européen et du Conseil (JO L 328 du 21.12.2018, p. 1).

- (7) «sources d'énergie non renouvelables»: les sources d'énergie autres que celles visées au point 6);
- (8) «intensité de consommation énergétique»: le rapport entre l'énergie consommée par unité d'activité, par unité produite ou par toute autre unité mesurable de la société bénéficiaire des investissements et sa consommation totale d'énergie;
- (9) «secteurs à fort impact climatique»: les secteurs énumérés à l'annexe I, sections A à H et section L, du règlement (CE) no 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil ⁽⁴⁾;
- (10) «aire protégée»: une aire répertoriée dans la base de données commune sur les zones désignées (Common Database on Designated Areas, CDDA) de l'Agence européenne pour l'environnement;
- (11) «aire de grande valeur sur le plan de la biodiversité, autre qu'une aire protégée»: une terre de grande valeur en termes de diversité biologique visée à l'article 7 ter, paragraphe 3, de la directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁵⁾;
- (12) «rejets dans l'eau»: les émissions directes de substances prioritaires au sens de l'article 2, point 30), de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁶⁾ et les émissions directes de nitrates, de phosphates et de pesticides;
- (13) «aires soumises à un stress hydrique élevé»: les régions dans lesquelles la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (40-80 %) ou extrêmement élevé (plus de 80 %), d'après l'outil «Aqueduct» de l'atlas des risques hydriques du World Resources Institute (WRI);
- (14) «déchets dangereux et déchets radioactifs»: les déchets dangereux et les déchets radioactifs;
- (15) «déchet dangereux»: un déchet au sens de l'article 3, point 2), de la directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁷⁾;
- (16) «déchet radioactif»: un déchet radioactif au sens de l'article 3, point 7, de la directive 2011/70/Euratom du Conseil ⁽⁸⁾;
- (17) «déchet non recyclé»: tout déchet qui ne fait pas l'objet d'un «recyclage» au sens de l'article 3, point 17), de la directive 2008/98/CE;
- (18) «activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité»: les activités qui réunissent l'ensemble des caractéristiques suivantes:

⁴Règlement (CE) no 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil du 20 décembre 2006 établissant la nomenclature statistique des activités économiques NACE Révision 2 et modifiant le règlement (CEE) no 3037/90 du Conseil ainsi que certains règlements (CE) relatifs à des domaines statistiques spécifiques (JO L 393 du 30.12.2006, p. 1).

⁵Directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 1998 concernant la qualité de l'essence et des carburants diesel et modifiant la directive 93/12/CEE du Conseil (JO L 350 du 28.12.1998, p. 58).

⁶ Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (JO L 327 du 22.12.2000, p. 1).

⁷ Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives (JO L 312 du 22.11.2008, p. 3).

⁸ Directive 2011/70/Euratom du Conseil du 19 juillet 2011 établissant un cadre communautaire pour la gestion responsable et sûre du combustible usé et des déchets radioactifs (JO L 199 du 2.8.2011, p. 48)

- a. elles entraînent une détérioration d'habitats naturels et de l'habitat d'espèces pour lesquelles une aire protégée a été définie, et dérangent ces espèces
 - b. aucune des conclusions, mesures d'atténuation ou évaluations des incidences adoptées conformément à l'une des directives suivantes, ou à des dispositions nationales ou normes internationales équivalentes à ces directives, n'a été mise en œuvre pour ces activités :
 - i. la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁹⁾;
 - ii. la directive 92/43/CEE du Conseil ⁽¹⁰⁾;
 - iii. une évaluation des incidences sur l'environnement au sens de l'article 1er, paragraphe 2, point g), de la directive 2011/92 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹¹⁾;
 - iv. pour les activités situées dans des pays tiers, les conclusions, mesures d'atténuation ou évaluations d'incidences adoptées conformément à des dispositions nationales ou à des normes internationales équivalentes aux directives précitées et aux évaluations d'incidences visées aux points i), ii) et iii);
- (19) «zones sensibles sur le plan de la biodiversité»: le réseau Natura 2000 de zones protégées, les sites du patrimoine mondial de l'Unesco et les domaines clés de la biodiversité, ainsi qu'autres zones protégées, au sens de l'annexe II, appendice D, du règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission ⁽¹²⁾;
- (20) «espèces menacées»: les espèces menacées de la faune et de la flore inscrites sur la liste rouge européenne des espèces menacées ou sur la liste rouge des espèces menacées de l'UICN, mentionnées à l'annexe II, section 7, du règlement délégué (UE) 2021/2139;
- (21) «déforestation»: la conversion anthropique, temporaire ou permanente, de terrains boisés en terrains non boisés;
- (22) «principes du Pacte mondial des Nations unies»: les dix principes énoncés dans le Pacte mondial des Nations unies;
- (23) «écart de rémunération non corrigé entre les hommes et les femmes»: la différence de salaire horaire brut moyen entre hommes et femmes salariés, en pourcentage du salaire horaire brut moyen des hommes salariés.
- (24) «organe de gouvernance»: l'organe d'administration, de gestion ou de surveillance d'une société;

⁹ Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages (JO L 20 du 26.1.2010, p. 7).

¹⁰ Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (JO L 206 du 22.7.1992, p. 7).

¹¹ Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (JO L 026 du 28.1.2012, p. 1).

¹² Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021 complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil par les critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux (JO L 442 du 9.12.2021, p. 1).

- (25) «politique en matière de droits de l’homme»: un engagement, approuvé au niveau de l’organe de gouvernance de la société bénéficiaire de l’investissement, à mener une politique en matière des droits de l’homme garantissant l’alignement des activités économiques de la société sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’homme;
- (26) «lanceur d’alerte»: un auteur de signalement au sens de l’article 5, point 7), de la directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹³⁾;
- (27) «polluants inorganiques»: les émissions ne dépassant pas les niveaux d’émission associés aux meilleures techniques disponibles (NEA-MTD), telles que définies à l’article 3, point 13, de la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁴⁾, pour l’industrie des produits chimiques inorganiques en grands volumes – solides et autres;
- (28) «polluants atmosphériques»: les émissions directes de dioxydes de soufre (SO₂), d’oxydes d’azote (NO_x), de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et de particules fines (PM_{2,5}) tels que définis à l’article 3, points 5) à (8), de la directive (UE) 2016/2284 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁵⁾, d’ammoniac (NH₃), tel que mentionné dans cette même directive, et de métaux lourds (HM) tels que visés dans son annexe I;
- (29) «substances qui appauvrissent la couche d’ozone»: les substances répertoriées dans le protocole de Montréal relatif aux substances qui appauvrissent la couche d’ozone.

Les formules suivantes s’appliquent aux fins de la présente annexe:

- (1) les «émissions de GES» sont calculées selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur d'entreprise de la société}_i} \times \text{émissions de GES de niveau } (x) \text{ de la société}_i \right)$$

- (2) l’«empreinte carbone» est calculée selon la formule suivante :

¹³ Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l’Union (JO L 305 du 26.11.2019, p. 17).

¹⁴ Directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles (prévention et réduction intégrées de la pollution) (JO L 334 du 17.12.2010, p. 17).

¹⁵ Directive (UE) 2016/2284 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2016 concernant la réduction des émissions nationales de certains polluants atmosphériques, modifiant la directive 2003/35/CE et abrogeant la directive 2001/81/CE (JO L 344 du 17.12.2016, p. 1).

$$\frac{\sum_i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur d'entreprise de la société}_i} \times \text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 de la société}_i \right)}{\text{valeur actuelle de tous les investissements (MioEUR)}}$$

- (3) l'«intensité de GES des sociétés bénéficiaires d'investissements» est calculée selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur actuelle de tous investissements (Mio EUR)}} \times \frac{\text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 de la société}_i}{\text{chiffre d'affaires (MioEUR) de la société}_i} \right)$$

- (4) l'«intensité de GES des émetteurs souverains» est calculée selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur actuelle de tous les investissements (MioEUR)}} \times \frac{\text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 du pays}_i}{\text{Produit intérieur brut}_i(\text{MioEUR})} \right)$$

- (5) les «actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique» sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{((\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE}))}{\text{Valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

Les définitions suivantes s'appliquent aux fins de ces formules :

- (1) la «valeur actuelle de l'investissement» désigne la valeur en euros de l'investissement réalisé par l'acteur des marchés financiers dans la société;
- (2) «valeur d'entreprise» désigne la somme, en fin d'exercice, de la capitalisation boursière des actions ordinaires, de la capitalisation boursière des actions privilégiées et de la valeur comptable du total de la dette et des participations ne donnant pas le contrôle, sans déduction de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie;
- (3) la «valeur actuelle de tous les investissements» désigne la valeur en euros de tous les investissements effectués par l'acteur des marchés financiers;

- (4) Les termes «bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB)», «demande d'énergie primaire (PED)» et «certificat de performance énergétique (EPC)» sont à entendre au sens de l'article 2, paragraphes 2, 5 et 12, de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁶⁾.

Tableau 1

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers MAGELLIM REIM [969500YGGH3VHD5MLD96]

Résumé

MAGELLIM REIM prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Afin de renforcer la pertinence de son dispositif de suivi des incidences négatives, MAGELLIM REIM a enrichi en 2025 son dispositif de reporting en sélectionnant quatre indicateurs additionnels optionnels applicables aux actifs immobiliers. Ainsi, en 2025, les principales incidences négatives suivies par MAGELLIM REIM concernent l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, l'intensité de la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, l'équipement en tri des déchets et la biodiversité.

Les indicateurs présentés sont établis sur la base du périmètre des fonds relevant des articles 8 et 9 du règlement SFDR, qui disposent des dispositifs de collecte et de suivi des données ESG nécessaires au calcul des principaux indicateurs d'incidences négatives. Les données sont agrégées au niveau de la société de gestion afin d'établir la présente déclaration. Lorsque certaines données ne sont pas disponibles, cette limitation est reflétée dans le taux de couverture présenté pour chaque indicateur.

Les principaux indicateurs d'incidences négatives suivis au niveau de l'entité sont également intégrés au suivi des fonds relevant des articles 8 et 9 du règlement SFDR, permettant une approche homogène des enjeux de durabilité entre les portefeuilles concernés et la société de gestion. MAGELLIM REIM poursuit par ailleurs ses travaux d'amélioration de la qualité et de la couverture des données ESG afin de renforcer progressivement la fiabilité des indicateurs publiés.

¹⁶ Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte) (JO L 153 du 18.6.2010, p. 13)

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Indicateurs obligatoires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0% Taux de couverture : 100%.	2024 : 0% Taux de couverture: 100%	Aucun investissement réalisé par MAGELLIM REIM pour le compte des fonds qu'elle a sous gestion n'a été fait dans des bâtiments impliqués dans les énergies fossiles.	La politique d'exclusion de MAGELLIM REIM a été formalisée en avril 2026. Elle définit les critères d'exclusion applicables aux investissements, notamment en matière d'exposition aux activités liées aux combustibles fossiles, et est intégrée au processus d'investissement afin de prévenir les incidences négatives en matière de durabilité.

Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	22,12% Part du portefeuille soumis aux normes EPC ou NZEB et investi dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique. Taux de couverture : 23,74 % du portefeuille total (actifs disposant de données exploitables). <i>À titre d'information, les actifs immobiliers inefficaces représentent 17,75 % du portefeuille total.</i>	N-1 : non comparable avec N, le taux de couverture 2024 ayant été calculé sur les seuls bâtiments en exploitation et en nombre.	L'indicateur est calculé conformément au règlement SFDR en rapportant la valeur des actifs immobiliers inefficaces à la valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB. Le résultat s'élève à 22,12 %. Le taux de couverture est de 23,74 % du portefeuille total, correspondant aux actifs pour lesquels les données énergétiques nécessaires sont disponibles.	Des audits énergétiques, des audits de conformité au Décret Tertiaire et au dispositif BACS sont réalisés sur les actifs concernés. Les plans d'actions qui en découlent sont progressivement déployés afin d'améliorer la performance énergétique des immeubles, de réduire la part des actifs immobiliers inefficaces et d'améliorer la couverture des données énergétiques du portefeuille.
-------------------------------	---	--	--	--	---	---

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Consommation d'énergie	3. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré exprimée en énergie primaire , obtenue en appliquant aux consommations finales mesurées des facteurs de conversion primaire par vecteur énergétique	0,000387 GWh/m2/an Taux de couverture : 23,74% du portefeuille total	2024 : 0,000267 GWh/m2/an Taux de couverture: 40% Seuls les bâtiments en exploitation sur lesquels les consommations de l'année 2024 et analysables étaient disponibles ont été pris en compte dans le calcul de l'intensité énergétique.	L'indicateur correspond à la consommation annuelle d'énergie des actifs immobiliers couverts, rapportée à leur surface, exprimée en GWh/m²/an. Les consommations utilisées dans ce reporting proviennent des données remontant sur la plateforme ENERGISME, exprimées à l'origine en énergie finale (consommation mesurée au compteur). Afin d'assurer la cohérence avec l'indicateur d'intensité énergétique présenté ci-dessus, exprimé en énergie primaire, ces consommations finales sont converties en énergie primaire à l'aide des facteurs de conversion suivants : 2,3 pour l'électricité, et 1 pour le gaz et le fioul. Il est calculé sur les actifs pour lesquels les données de consommation et de surface sont disponibles.	MAGELLIM REIM a pour objectif à la fois d'augmenter son taux de couverture en 2026 et de fiabiliser encore plus ses données. Les audits énergétiques et BACS réalisés sur un grand nombre de bâtiment devraient après mise en œuvre des plans d'actions permettre de diminuer l'impact négatif des consommations d'énergie.
------------------------	--	--	---	---	---	---

					Les consommations sont principalement issues de la plateforme ENERGISME ; des extrapolations ont pu être réalisées lorsque nécessaire. Le taux de couverture est de 23,74 % du portefeuille total.	
Emissions de GES	4. Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers en tco2eq (Scope 1, 2 et 3)	14 004 tCO₂eq Dont 73% de données réelles mesurées Taux de couverture : 23,74% du portefeuille total	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur correspond aux émissions de gaz à effet de serre (Scopes 1, 2 et 3), générées par les actifs immobiliers. Il est calculé sur les actifs disposant des données nécessaires.	MAGELLIM REIM poursuit le déploiement de sa démarche d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Des audits énergétiques sont réalisés sur les actifs concernés afin d'identifier les leviers de réduction des consommations d'énergie et, le cas échéant, des émissions de gaz à effet de serre. Des audits de conformité au dispositif BACS sont également réalisés lorsque celui-ci est applicable. Les plans d'actions issus de ces audits sont progressivement déployés. Par ailleurs, la société de gestion poursuit la collecte et la fiabilisation des données environnementales afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.

Tri des déchets	5. L'actif est-il équipé d'installations de tri des déchets et couvert par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets ?	Pourcentage d'actifs immobiliers du portefeuille ne disposant pas de dispositifs de tri ou de gestion contractuelle des déchets (% inv en valeur)	78,63 % Part des actifs immobiliers ne disposant pas de dispositifs de tri des déchets ou non couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage. Taux de couverture : 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur est calculé sur les actifs immobiliers entrant dans le champ d'application de cet indicateur (potentiellement concerné par la présence d'installations de tri et/ou d'un contrat de valorisation ou de recyclage). Parmi ces actifs analysés, 21,37 % disposent d'installations de tri ou d'un dispositif contractuel associé ; par conséquent, 78,63 % ne sont pas couverts au sens de l'indicateur. Le taux de couverture est de 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM poursuit l'amélioration de la gestion des déchets sur son patrimoine en recensant les dispositifs existants et en intégrant, lorsque cela est pertinent, des installations de tri des déchets dans les immeubles. Lorsque les caractéristiques des actifs le permettent, la société de gestion veille également à la mise en place ou au renouvellement de contrats de valorisation ou de recyclage des déchets. En parallèle, la collecte et la fiabilisation des données sont poursuivies afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.
Biodiversité	6. Présence d'espaces végétalisés	Part des biens immobiliers qui ne présentent pas d'espaces végétalisés.	29,13 % Part des actifs immobiliers ne présentant pas d'espaces végétalisés. Taux de couverture : 59,30 % du	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur est calculé sur les actifs immobiliers entrant dans le champ d'application de cet indicateur (potentiellement concernés par la présence d'espaces végétalisés). Parmi ces actifs analysés, 70,87 % disposent	MAGELLIM REIM intègre progressivement les enjeux de biodiversité dans la gestion de son patrimoine. Lorsque les caractéristiques des actifs le permettent, les projets de rénovation ou d'aménagement peuvent intégrer le développement ou la préservation d'espaces végétalisés, tels que les espaces verts, toitures végétalisées ou

			portefeuille total.		d'espaces végétalisés ; par conséquent, 29,13 % ne présentent pas d'espaces végétalisés. Le taux de couverture est de 59,30 % du portefeuille total.	autres aménagements favorables à la biodiversité. En parallèle, la société de gestion poursuit la collecte et la fiabilisation des données afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.	
--	--	--	---------------------	--	---	--	--

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au niveau de l'entité MAGELLIM REIM a été approuvée en 2023 par la direction de la société de gestion.

L'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives a été conduite par les équipes ESG et de conformité en consultation des différents métiers intervenant dans la gestion des fonds de MAGELLIM REIM. Ainsi, les PAI suivies ont été sélectionnées selon leur pertinence vis-à-vis des investissements de MAGELLIM REIM ainsi que selon la disponibilité des données permettant de les calculer.

Les indicateurs retenus sont sélectionnés au regard :

- de leur pertinence au regard des activités et de la nature des investissements de MAGELLIM REIM ;
- des exigences du règlement (UE) 2019/2088 (SFDR) et de son règlement délégué (UE) 2022/1288 ;
- de la disponibilité et de la fiabilité des données nécessaires à leur calcul.

Compte tenu de la nature principalement immobilière des portefeuilles gérés, MAGELLIM REIM suit les indicateurs obligatoires applicables aux investissements immobiliers ainsi que plusieurs indicateurs additionnels jugés pertinents.

Les indicateurs retenus sont :

- l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers (PAI 17)
- l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (PAI 18)
- l'intensité de la consommation d'énergie (PAI 19 - Tableau 2)
- les émissions de gaz à effet de serre (PAI 18 – Tableau 2)
- l'équipement des actifs en dispositifs de tri des déchets (PAI 20 - Tableau 2)
- la présence d'espaces végétalisés (PAI 22 - Tableau 2)

Les données utilisées pour le calcul des indicateurs proviennent notamment des plateformes ENERGISME, AKTIO et SONEKA, ainsi que des informations collectées auprès des gestionnaires techniques et des équipes de gestion. À ce jour, les données disponibles couvrent principalement les actifs détenus par les fonds relevant des articles 8 et 9 du règlement SFDR, sur lesquels repose le calcul des indicateurs présentés.

Les fonds relevant des articles 8 et 9 prennent en compte les mêmes principaux indicateurs d'incidences négatives que ceux suivis au niveau de l'entité MAGELLIM REIM.

MAGELLIM REIM poursuit ses travaux de collecte, de fiabilisation et de consolidation des données ESG afin d'améliorer progressivement la couverture des indicateurs PAI. Lorsque cela est pertinent, les informations issues du suivi des indicateurs contribuent à l'identification de leviers d'amélioration et alimentent les réflexions menées dans le cadre de la gestion des actifs.

Politiques d'engagement

MAGELLIM REIM, en tant que gestionnaire de fonds immobiliers et non de fonds investis en actions ou obligations d'entités, n'est pas concernée par l'application de l'article 3 octies de la Directive 2007/36/CE, relatif aux obligations de transparence et à l'intégration des engagements des actionnaires dans leur stratégie d'investissement.

Références aux normes internationales

MAGELLIM REIM est signataire des Principes for Responsible Investment (PRI). Il s'agit d'une initiative internationale lancée par des investisseurs en partenariat avec le programme des nations unies pour l'environnement et le pacte mondial de l'ONU. Cette initiative constitue une preuve de notre adhésion à des principes d'intégration des critères ESG dans nos décisions d'investissement, et de notre capacité à fournir les moyens internes pour y parvenir.

Comparaison historique

Les incidences négatives de l'année 2024 sont présentées dans le tableau ci-dessus dans la colonne "**Incidences [année n-1]**". Les différences par rapport à l'année précédente s'expliquent principalement par un travail réalisé sur la qualité des données énergétiques cette année qui se matérialise par un taux de données utilisées inférieur à 2024 mais des données plus qualitatives par rapport à l'année dernière.