MAGELLIM REIM

# Rapport Article 29 de la Loi Energie Climat.

EXERCICE COMPTABLE DU
01/04/2024 AU 31/03/2025

## Table des matières


I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de gouvernance 4

A. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement ..... 4
B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs ..... 5
C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu des articles 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) ..... 8
D. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG ..... 11

II. Moyens internes déployés par l'entité 12

A. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement ..... 12
B. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité ..... 14

III. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité 15

A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance ..... 15
B. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération ..... 17
C. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration ..... 17

IV. Stratégie d'engagement et mise en œuvre 17

A. Périmètre des acteurs concernées par la stratégie d'engagement ..... 17
B. Bilan de la stratégie mise en œuvre ..... 18
C. Présentation de la politique de vote et Bilan ..... 19
D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement ..... 19

V. Taxonomie européenne et combustibles fossiles 20

A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique de la Taxinomie européenne ..... 20
B. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR) ..... 21

VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris 21

A. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation du secteur immobilier ..... 21
B. La stratégie de décarbonation de Magellim REIM ..... 22
C. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire ..... 22
D. Résultats du bilan carbone de l'année 2024 ..... 26
E. Perspectives / Plan de transition ..... 31
F. Fréquence de mise à jour de la stratégie ..... 32
G. Indicateurs de suivi de la stratégie ..... 32

VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité
33

A. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité à l'échelle planétaire ..... 33

B. Analyse de matérialité ..... 34
C. Stratégie Biodiversité ..... 36
D. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité ..... 45
E. Indicateurs de suivi de la stratégie ..... 49

VIII. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques 49

A. Types de risques ..... 50
B. Analyse des risques ..... 51
C. Stratégie de Résilience face aux risques climatiques de Magellim REIM ..... 54
D. Indicateurs de suivi de la stratégie ..... 68

Annexes

# I. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de gouvernance

## A. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement

Magellim REIM, anciennement Foncière Magellan, cherche à accélérer la transition écologique et énergétique, ainsi que la lutte contre le changement climatique et l'érosion de la biodiversité. Pour cela, la société de gestion adopte une stratégie dite « best-in-progress » d'amélioration des performances extra-financières des actifs de ses fonds.

Les fonds Article 8 au sens du règlement SFDR de la société de gestion intègrent ainsi des caractéristiques environnementales et sociales qui sont analysées à la fois à l'acquisition et lors de la gestion des actifs immobiliers directement détenus par ces fonds. Cela se matérialise par la mise en place d'une grille d'évaluation ESG (Environnement, Social et Gouvernance) à partir de laquelle les bâtiments existants des fonds Article 8 sont évalués à l'acquisition et chaque année une fois en gestion. Le but de Magellim REIM est de faire progresser ces actifs immobiliers à moyen/long terme notamment sur le plan environnemental et social.

Un des fonds Article 8 gérés par Magellim REIM est labellisé Investissement Socialement Responsable (ISR) à savoir la SCPI Foncière des Praticiens. Le label ISR est un label d'Etat attribué à des produits d'investissement impliqués dans une démarche socialement responsable (« ISR ») pour une durée de 3 ans. Cette période est renouvelable après un audit réalisé par un certificateur indépendant accrédité par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Un audit annuel permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, le fonds court le risque d'un retrait du label. Pour ce fonds labellisé, les caractéristiques ESG des actifs immobiliers directement détenus sont également analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales, sociales et gouvernance. Des plans d'actions sont définis sur chaque actif et suivis sur la base des informations remontées par les équipes de gestion et validées en Comité ISR qui se réunit semestriellement. L'objectif du fonds labellisé ISR est de progresser sur la période de détention du label, soit sur 3 ans.

D'autre part, Magellim REIM a défini 3 stratégies applicables à l'ensemble de ses actifs immobiliers tertiaires sous-gestion :

- Une 'stratégie Carbone' d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris
- Une 'stratégie Biodiversité' d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité
- Une 'stratégie de Résilience face aux risques climatiques' d'intégration des critères ESG dans la gestion des risques

Ces trois stratégies se matérialisent par le suivi d'indicateurs et des engagements d'amélioration (Cf. VI, VII et VIII).

Nota : dans le présent rapport, on entend par « actif », tout bien immobilier, non résidentiel, géré par Magellim REIM et détenu par un fonds géré par Magellim REIM.
Sont donc exclus :
-les actifs non immobiliers (prises de participations, prêts obligataires…)
-les actifs à usage résidentiels
-les actifs détenus par des fonds gérés par Magellim REIM et ne faisant pas l'objet d'un mandat de gestion à son profit

## B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

Magellim REIM utilise un large éventail de moyens pour informer ses investisseurs sur sa politique et sa stratégie d'investissement responsable :

- Conformément à la réglementation, Magellim REIM s'engage à communiquer aux investisseurs une documentation commerciale revêtant un caractère exact, clair et non trompeur et qui leur permet de comprendre la nature du service d'investissement, le type d'instrument proposé, ainsi que les risques afférents, afin que ses investisseurs soient en mesure de prendre leurs décisions d'investissement en connaissance de cause. Magellim REIM communique auprès de ses investisseurs notamment via les sections de son site internet dédiées aux engagements responsables et à la finance durable (rapport 29 LEC, règlement SFDR article 3,4 et 5)°:
https://www.groupemagellim.com/reim/nous-decouvrir/nos-engagements-responsables/
https://www.groupemagellim.com/reim/nous-decouvrir/finance-durable/

En particulier, Magellim REIM y publie les informations suivantes :

- sa stratégie d'investissement responsable au niveau société de gestion qui est disponible sur https://www.groupemagellim.com/reim/nous-decouvrir/finance-durable/,
- sa politique de prise en compte des Principle Adverse Impacts (PAI) au niveau de la société de gestion.

Pour certains produits avec des engagements en matière de durabilité, Magellim REIM publie des informations spécifiques supplémentaires :

- En application des articles 6 à 9 du règlement « SFDR », pour chaque fonds, la société de gestion doit communiquer avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des principales incidences négatives (Principle Adverse Impacts PAI), et s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.

- Chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (article 8 SFDR) est tenu de communiquer des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexe des documents précontractuels et des rapports annuels. Ainsi, Magellim REIM, pour chaque fonds concerné par l'article 8 du règlement SFDR, met à disposition du public et des potentiels investisseurs des informations précontractuelles au sein de la documentation juridique du fonds (statuts, règlement, note d'information, etc.).
- Dans le cadre du label ISR, le fonds SCPI Foncière des Praticiens doit publier un rapport ESG annuel, un code de transparence, une politique d'engagement des parties prenantes, les documentations précontractuelles et périodiques du fonds ISR°: https://www.groupemagellim.com/reim/scpi-foncieres-des-praticiens/.

Voici la synthèse des communications :

## Magellim REIM

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Stratégie d'investissement responsable |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Revue si besoin annuellement |
| Type de publication | Site internet |
| Cette stratégie décrit l'ensemble des engagements de Magellim REIM en matière de durabilité. Elle s'inscrit notamment dans le cadre de la signature par Magellim REIM des Principles for Responsible Investment (PRI). | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Déclaration de prise en compte des Principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité du Règlement SFDR (Article 4 du Règlement SFDR) |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Revue si besoin annuellement |
| Type de publication | Site internet |
| Cette déclaration décrit la manière dont Magellim REIM prend en compte les principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité de son activité. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Politique d'intégration des risques de durabilité (Article 3 du Règlement SFDR) |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Revue si besoin annuellement |
| Type de publication | Site internet |
| Cette déclaration explique la manière dont Magellim REIM prend en compte les risques de durabilité dans ses choix d'investissement. Cette déclaration est complétée par la stratégie de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques disponible dans le présent rapport. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Politique de prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Revue si besoin annuellement |
| Type de publication | Document interne – disponible sur demande |
| La politique de rémunération a été revue afin d'intégrer les enjeux liés à la durabilité dans les objectifs annuels des collaborateurs. Tous les salariés de Magellim REIM doivent suivre une formation sur une thématique de durabilité dans l'année. En fonction du rôle de chacun dans la gestion de fonds labellisés ISR ou classés Art 8 SFDR des objectifs individuels supplémentaires viennent s'ajouter. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Annexe I PAI |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Publication annuelle |
| Type de publication | Site internet |
| Cette publication permet à Magellim REIM de rendre compte de ses principales incidences négatives sur l'année comptable écoulée. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Article 29 de la Loi Energie Climat |
| Emetteur | Société de gestion |
| Fréquence de publication | Publication annuelle |
| Type de publication | Site internet, ADEME, AMF |
| Le présent rapport permet de rendre compte de la démarche de Magellim REIM en matière de prise en compte des critères ESG et de la qualité de la gouvernance. Ce rapport demande également de rendre compte de la stratégie de la société de gestion sur son Alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris, la stratégie d'alignement de la société de gestion avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité ainsi que la manière dont elle prend en compte les critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans sa gestion des risques | |

## Fonds

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Annexes précontractuelles décrivant les caractéristiques environnementales et sociales |
| Emetteur | Fonds article 8 SFDR |
| Fréquence de publication | Revue annuelle si besoin |
| Type de publication | Annexe des documents précontractuels |
| Ces annexes décrivent les caractéristiques environnementales et sociales des fonds Article 8 SFDR. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Informations périodiques décrivant les caractéristiques environnementales et sociales |
| Emetteur | Fonds article 8 SFDR |
| Fréquence de publication | Publication annuelle |
| Type de publication | Annexe des rapports annuels |
| Ces annexes périodiques permettent de rendre compte de l'atteinte des leurs caractéristiques environnementales et sociales par les fonds Article 8 SFDR sur l'année comptable écoulée. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Code de transparence |
| Emetteur | SCPI Foncière des Praticiens - Fonds labellisé ISR |
| Fréquence de publication | Revue annuelle si besoin |
| Type de publication | Site internet |
| Ce document décrit la démarche ESG suivie par le fonds labellisé ISR. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Politique d'engagement des parties-prenantes |
| Emetteur | SCPI Foncière des Praticiens - Fonds labellisé ISR |
| Fréquence de publication | Revue annuelle si besoin |
| Type de publication | Site internet |
| Cette politique a pour objet de lister les principales parties-prenantes du fonds labellisé ISR et les actions d'engagement identifiées pour chacune d'entre elles. | |

| | |
|---|---|
| Nom de la communication | Rapport ESG |
| Emetteur | SCPI Foncière des Praticiens - Fonds labellisé ISR |
| Fréquence de publication | Publication annuelle |
| Type de publication | Site internet |
| Ce reporting permet de rendre compte de la mise en place de la démarche ISR sur le fonds labellisé et de la performance dudit fonds sur l'année. | |

En complément de ces publications, les investisseurs peuvent solliciter directement Magellim REIM s'ils ont des demandes particulières sur les sujets ESG.

## C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu des articles 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Au 31/12/2024 (dernière date de l'exercice comptable de valorisation de la totalité du portefeuille), le montant total des actifs immobiliers gérés par Magellim REIM est de 1 299°631°502°€.

## 1. Produits financiers classés selon les articles 6, 8 et 9 du SFDR

Le règlement Disclosure s'impose à Magellim REIM, société de gestion de portefeuille, et implique la classification des fonds qu'elle gère en trois catégories :

Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Les fonds suivants sont classés article 6 du règlement SFDR compte tenu du processus de gestion mis en œuvre :

- OPPCI IMMOFIM 2019
- FPCI IMMOVAL 2020
- SCPI Valorinvest
- SAS HONORE
- SAS IMMOVAL RENDEMENT 1 et 2
- OPPCI EMALEX
- Les holdings : HORIZON, INDIGP, MAJORELLE, et OPALE
- Les club-deals IMMOFI (SAS et SCI) : UNIK, 30, ETERNAM 4 et 5, 36, 37, 38, 40, 42, 45 à 53, 56, 57

Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Les fonds suivants sont classés article 8 du règlement SFDR compte tenu du processus de gestion mis en œuvre :

- SCPI FONCIERE DES PRATICIENS
- FPCI IMMOVAL 2022
- FPCI IMMOBILIER DE DEMAIN
- SC IMPACT REGION IM
- SAS PRIMMOVAL

Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable.

Sur la dernière période comptable, un seul fonds de Magellim REIM était classé article 9 au sens du Règlement SFDR :

- SLP MAGELLIM INFRA TERRITOIRES IMPACT

## 2. Sociétés non considérées comme des fonds au sens de l'AMF

Selon la définition de l'Autorité des marchés financiers (AMF), certaines structures juridiques ne relèvent pas de la catégorie des fonds (OPCVM, FIA, SCPI, OPCI, etc.). Elles détiennent directement des actifs immobiliers mais ne sont pas qualifiées de fonds réglementés.

Magellim REIM gère également ce type de sociétés, qui sont donc hors classification SFDR.

Les sociétés suivantes n'entrent pas dans le scope de la règlementation SFDR :

SAS :

- AZUR
- IMMOFI 21
- IMMOFI 31
- West Stars

SCI :

- CARRE CHENAIE
- Green Campus
- IMMOFI 1, VLM, 3, ZEN, 5, 6, 7, 8, VT, 10, 11, VT ENERGIE, 14, 15, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 29, 32, 38, 38 ORLEANS, 43, 46
- IMMOFI BELLE FONTAINE
- IMMOFI ETERNAM 1, 2, 3, 6, 7
- IMMOFI VOLTAIRE NANTES
- OLIVET
- RANZAY
- VALENTON
- SC Pleyel
- Olivet LBP
- PATTON
- IMMOFI SAINT GREGOIRE
- IMMOFI BELLE FONTAINE

## D. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG

| | |
|---|---|
| | La SCPI Foncière des Praticiens est labellisée ISR depuis le 30 juin 2021, label renouvelé pour une période de 3 ans en 2024.<br>Le label ISR est un label d'Etat ayant pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les investisseurs en France et en Europe.<br>Le label ISR nécessite la mise en place d'une méthodologie d'évaluation ESG des actifs immobiliers du fonds et une amélioration des caractéristiques ESG des actifs « best-in-progress » sur la période de 3 ans de labellisation. Dans le cadre du renouvellement du label ISR du fonds Foncière des Praticiens en 2024, la méthodologie d'évaluation ESG du fonds a été révisée afin de mieux s'inscrire dans la stratégie ESG de la société de gestion. |
| | Magellim REIM utilise cette norme et cette initiative mondiale de premier plan pour favoriser la décarbonation opérationnelle au sein de notre portefeuille, en respectant les meilleures pratiques et en nous appuyant sur les avancées basées sur la science, afin d'atteindre nos objectifs de réduction des émissions carbone. |
| | Magellim REIM est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) depuis 2022. 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. Un premier reporting PRI a été réalisé en 2023 portant sur l'année 2022 et le dernier, en 2025 sur l'année 2024, avec une forte amélioration du reporting. |

# II. Moyens internes déployés par l'entité

## A. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement

### 1. Equipe et ressources humaines

Au sein de Magellim REIM, la démarche durable est une composante importante des décisions d'investissements et l'ensemble des équipes y alloue une quote-part de temps significative : 2 équivalents temps pleins, soit 5% du temps travaillé au sein de la société de gestion en 2024, ont été dédiés aux sujets ESG.

En effet, toutes les fonctions clés sont impliquées sur les sujets extra-financiers :

- La Responsable RSE & Innovation a pour rôle de piloter l'ensemble des sujets immobiliers liés à la Finance durable. Sous le contrôle de la Directrice du Pôle Immobilier, sa mission est d'intégrer et impulser l'ESG dans la gestion immobilière. Elle accompagne les équipes dans la mise en œuvre d'une stratégie de durabilité dans les métiers. Elle est le point de référence sur l'ESG pour la gestion immobilière, avec pour objectif une transformation durable des actifs à travers des plans ambitieux et adaptés.

- L'équipe de Fund management garantit que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'investissement, d'asset et de property management conformément à la stratégie de chaque fonds et est responsable de la production, de la publication, de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers pour les fonds qu'elle gère.

- L'équipe investissement/acquisition est impliquée sur les sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille).

- L'équipe Conformité et Contrôle Interne s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences des règlementations et du label ISR. Elle est responsable de la production, de la publication, de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers de la société de gestion Magellim REIM.

- Les property managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui des asset managers.

Par ailleurs, au-delà de l'intégration de l'ESG dans les métiers au quotidien, le Comité ESG de Magellim REIM durant lequel la stratégie ESG de la société de gestion est notamment discutée est composé des membres suivants :

- Président de Magellim REIM (Président du comité) ou d'un membre du COMEX en cas d'absence du Président ;
- Responsable du Fund Management ;
- RCCI ;
- Responsable ESG ;
- Directrice du Pôle Immobilier ;
- Directeur de l'Asset Management ;
- Responsable du Property Management ;
- Directeur Technique ;
- Directeur des Investissements.

## 2. Moyens financiers

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG sur le seul périmètre de la société de gestion (hors activités des fonds) en 2024 représente 268 295,84 € TTC.

Magellim REIM réalise une sélection des prestataires externes sur la base de critères objectifs liés à leur compétence et à leurs références en matière d'ESG. Ainsi, dans le cadre des due diligences des actifs existants, les fonds gérés par Magellim REIM missionnent Bureau Véritas Solutions afin d'établir un audit énergétique. Pour les VEFA (Ventes en l'état futur d'achèvement), il s'agira d'un dire d'expert.

De même, au début d'année 2025, une refonte complète de la stratégie ESG de la société de gestion a été opérée. Magellim REIM a complété et consolidé ses stratégies sur l'alignement à l'Accord de Paris, la prise en compte de la biodiversité et l'intégration des risques de durabilité et a défini une stratégie d'investissement responsable (fin 2024). Magellim REIM a également refondu ses méthodologies ESG à l'échelle des fonds pour les véhicules Article 8 SFDR et labellisés ISR. Pour cela, Magellim REIM s'est fait accompagner par le cabinet de conseil en Finance Durable et performance environnementale des bâtiments SEVAIA.

Sur le volet Biodiversité, le bureau d'études Etamine a accompagné Magellim REIM dans la définition de plans d'actions sur la biodiversité (Cf. VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs à long terme liés à la biodiversité). Ce travail a été fait notamment grâce à la réalisation de diagnostics écologiques sur un échantillon représentatif de bâtiments.

D'autre part, pour le fonds SCPI Foncière des Praticiens labellisé ISR, un prestataire unique de gestionnaire technique – ADVENIS - a été sélectionné en 2024 afin d'optimiser la démarche ISR et collaborer avec une entreprise engagée sur les sujets ESG. Les équipes d'ADVENIS font remonter aux équipes de Property Management internes les données ESG des bâtiments du fonds ISR et sont force de proposition notamment pour les plans d'actions en vue de l'atteinte des objectifs d'amélioration.

## 3. Moyens techniques

**AKTIO**

Concernant les enjeux carbone : Magellim REIM fait appel à la plateforme AKTIO afin de réaliser le Bilan Carbone® de la société de gestion (Cf VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris).

**ENERGISME**

Les données énergétiques nécessaires au calcul du bilan carbone sont issues de la plateforme ENERGISME utilisée pour la remontée des consommations énergétiques des bâtiments.

**SONEKA**

Enfin, en ce qui concerne toutes les données ESG, celles-ci sont synthétisées et grâce à la plateforme Soneka. Magellim REIM utilise le logiciel Soneka, un logiciel d'asset management intégrant un module ESG qui vient fluidifier la complétude des grilles d'évaluation et d'amélioration ESG et leurs justificatifs, ainsi que la consolidation des indicateurs de performance patrimoniale pour le suivi interne et la communication aux investisseurs.

**R4RE**

Par ailleurs, les équipes dédiées utilisent les outils développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) mis à disposition sur la plateforme R4RE (« Resilience For Real Estate »), à savoir BAT-Adapt pour l'analyse climatique et BIODI-Bat pour l'analyse biodiversité des actifs. La version payante permet à Magellim REIM d'y consolider les données des actifs sous gestion.

# B. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité

## 1. Plan de formation

Magellim REIM apporte un soin particulier à la formation des équipes internes notamment en matière de finance durable et d'ESG. La politique de rémunération de Magellim REIM a été modifiée dans ce sens afin d'encourager la montée en compétence des équipes sur les sujets extra-financiers. Elle exige désormais le suivi par l'ensemble des collaborateurs d'a minima une formation sur une thématique liée à la durabilité par an en intégrant un objectif dans ce sens dans les objectifs annuels des collaborateurs.

Au cours de l'exercice 2024-2025, une formation sur la finance responsable et une formation sur la biodiversité ont été dispensées aux équipes.

## 2. Recrutement

Aucun recrutement supplémentaire concernant les sujets spécifiques à l'ESG n'a été réalisé sur le dernier exercice comptable. Magellim REIM a fait le choix d'un accompagnement externe pour appuyer les collaborateurs en interne sur les sujets extra-financiers. Ainsi, un contrat d'accompagnement à la révision de la stratégie ESG de la société de gestion a été passé avec le cabinet de conseil SEVAIA en 2024. Les équipes internes ont également choisi de se faire accompagner dorénavant par un mandataire technique unique, doté de connaissances avancées sur l'ESG, pour le fonds labellisé ISR Foncière des Praticiens.
Les équipes se sont renforcées sur le dernier exercice comptable avec le recrutement d'un Directeur de l'Asset Management et l'arrivée d'une nouvelle Property Manager.

# III. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

## A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

**Comité ESG**

Magellim REIM a mis en place une gouvernance dédiée aux sujets environnementaux, sociétaux et de gouvernance à travers le comité ESG.
Ce comité ESG se réunit au moins une fois par an et est composé de :

- Président de Magellim REIM (Président du comité) ou d'un membre du COMEX en cas d'absence du Président ;
- Responsable du Fund Management ;
- RCCI ;
- Responsable RSE et Innovation ;
- Directrice du Pôle Immobilier ;
- Directeur de l'Asset Management ;
- Responsable du Property Management ;
- Directeur Technique ;
- Directeur des Investissements.

Des tiers peuvent être invités autant que de besoin.

Le comité ESG se réunit a minima une fois par an pour aborder les sujets ESG de Magellim REIM en matière de biodiversité, carbone, résilience face aux risques climatiques, Principle Adverse Impacts etc.) : enjeux, évolutions, plans d'actions, data, proposition d'indicateurs / de critères, freins, arbitrages éventuels dans le cadre de la politique d'exclusion, présentation Bilan Carbone, revue des stratégies extra financières de la société de gestion, etc.

Et plus généralement, répondre aux attentes des équipes RSE, conformité et Fund Management dans le cadre des obligations réglementaires de Magellim REIM et des fonds qu'elle gère.

### Comité ISR

Le Comité de Surveillance de la SCPI Foncière des Praticiens intègre les sujets ESG lors de chaque réunion. Pour ce fonds labellisé ISR, les travaux liés à l'implémentation et au déploiement de la démarche ISR sont pilotés par le Comité ISR, composé de :

- Président de Magellim REIM (Président du comité) ;
- Fund Manager du fonds ;
- Responsable ESG ;
- Directrice du Pôle Immobilier ;
- Membre du service RCCI ;
- Asset manager(s) en charge des actifs du fonds ;
- Property manager(s) en charge des actifs du fonds ;
- Directeur technique ;
- Chargé d'acquisition des actifs du fonds.

Invitations : autant que de besoin :

- Cabinet de conseil externe ;
- Autres intervenants (mandataires techniques etc.).

Le comité ISR se réunit semestriellement pour mettre en place et vérifier la bonne application :

- du suivi des notes ESG des actifs de fonds concernés
- du suivi du budget et de la bonne mise en œuvre des plans d'actions
- du suivi et de l'optimisation ou du déploiement des outils nécessaires à la bonne application desdits plans
- de la relecture et la modification éventuelle de la méthodologie ESG
- de la validation des documents publiés concernant la politique ISR
- du bon respect de la charge d'engagement avec les Parties-prenantes
- de la définition et le suivi du plan de formation des collaborateurs
- des procédures de suivi du label ISR
- de la levée des éventuelles observations de l'auditeur AFNOR…

### Comités Conformité et Contrôle Interne

Les instances de gouvernance sont également informées des nouveautés liées à la réglementation, incluant la réglementation sur la finance durable, lors d'interventions du RCCI. Les résultats des contrôles permanents et périodiques, intégrant notamment les évolutions réglementaires en matière de finance durable, sont communiqués aux instances de Direction lors des Comités Conformité et Contrôle Interne qui ont lieu tous les semestres.

### B. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération

Les risques en matière de durabilité, tels que définis dans l'article 5 du Règlement SFDR sont intégrés dans la politique de rémunération en vigueur au sein de Magellim REIM. La société de gestion a adapté sa politique de rémunération à l'intégration des enjeux ESG, et la rémunération variable de chaque collaborateur est désormais conditionnée au suivi d'une formation annuelle sur un sujet ESG. (Cf. Plan de formation)
La politique de rémunération de Magellim REIM est un document interne disponible sur demande.

### C. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration

Magellim REIM ne possède pas de conseil d'administration. Cette section ne s'applique donc pas.

## IV. Stratégie d'engagement et mise en œuvre

### A. Périmètre des acteurs concernées par la stratégie d'engagement

La réussite du déploiement de la démarche ESG de Magellim REIM dépend très largement de l'engagement de ses parties prenantes dans la mise en œuvre de ses stratégies ESG.
Afin d'engager ses parties prenantes, Magellim REIM a rédigé une politique d'engagement à destination des :

- collaborateurs
- investisseurs
- locataires
- gestionnaires techniques
- auditeurs techniques/entreprises travaux
- promoteurs

Pour chacune des parties prenantes, des engagements sont définis et des moyens sont mis en œuvre.

## B. Bilan de la stratégie mise en œuvre

Les actions entreprises pour assurer l'engagement des parties prenantes sont, par exemple, les suivantes :

- Les collaborateurs
  - Formation des équipes à la finance durable et aux enjeux de la biodiversité dans l'immobilier
  - Objectifs annuels qui comprennent la nécessité de suivre une formation sur un sujet de durabilité

- Les investisseurs
  - Publication de reportings ESG : Rapport ESG (pour le fonds labellisé ISR) et annexes IV SFDR dans les rapports annuels des fonds Article 8
  - Ajout de questions relatives aux préférences en matière de durabilité dans les bulletins de souscription des fonds classés Article 8 SFDR
  - Publication sur le site internet de Magellim REIM des stratégies ou politiques : résilience face aux risque climatiques, carbone, biodiversité…
  - Support aux questions des investisseurs institutionnels

- Les locataires
  - Accompagnement dans les démarches de la plateforme de l'ADEME, OPERAT, dans le cadre du Dispositif Eco-Energie Tertiaire
  - Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et gagner en clarté sur les consommations énergétiques
  - Réalisation de comités verts entre preneur et bailleur pour les baux les prévoyant et pour tous les locataires des actifs de la SCPI Foncière des Praticiens
  - Audit de la satisfaction et des attentes des locataires

- Les mandataires techniques :
  - Signature d'une charte d'engagement ESG par une majorité de nos gestionnaires techniques
  - Intégration de la démarche ISR du fonds SCPI Foncière des Praticiens dans 100% des mandats techniques du fonds
  - Collecte des données et proposition d'actions d'amélioration

Pour plus d'informations concernant les actions à venir, merci de vous référer au document "Politique d'engagement des Parties Prenantes" disponible sur le site internet du fonds Foncière des Praticiens.

## C. Présentation de la politique de vote et Bilan

La politique de vote de Magellim Reim est de participer et de voter à chaque assemblée, dans l'intérêt exclusif des porteurs.

## D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement

Les exclusions suivantes s'appliquent dans la stratégie d'acquisition des actifs immobiliers par les fonds gérés par Magellim REIM :

- Tabac : La société de gestion décide de ne pas faire investir ses fonds dans des actifs abriant une activité de production, de stockage ou de distribution de tabac. Elle refusera également tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités.
- Charbon : Les fonds Magellim REIM n'investissent pas dans des actifs abritant des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production d'énergie à partir de charbon. Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sera également refusé.
- Energies fossiles non-conventionnelles : Les actifs abritant des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production d'énergie à partir de combustibles fossiles non-conventionnelles font également l'objet d'une exclusion. De même, tout nouveau locataire ne devra pas exercer une de ces activités.

En effet, les énergies fossiles non-conventionnelles sont des énergies qui du fait de leur nature même ou la nature de leur extraction sont fortement émettrices de gaz à effet de serre, ou qui par leur technique ou localisation mettent fortement en danger la biodiversité et les écosystèmes (par exemple le pétrole en eaux profondes ou issu de l'Arctique).
La définition de ce qu'est une énergie non-conventionnelle ne fait pas encore consensus. Magellim REIM a donc décidé de se rapporter à celle retenue par le Comité Scientifique de l'Observatoire de la Finance Durable et par celle de l'ONG Urgewald qui fournit les données permettant la mise en œuvre opérationnelle des exclusions.

Ainsi Magellim REIM a retenu dans sa définition des énergies non-conventionnelles, 6 catégories°:
1 - Le gaz de couche ou gaz de charbon (coal bed methane) ;
2 - Les schistes bitumineux et l'huile de schiste (shale oil) ; le gaz et l'huile de schiste (shale gas) ;
3 - Le pétrole issu de sables bitumineux (oil sand) ;
4 - Le pétrole extra-lourd (extra heavy oil) ;
5 - Le pétrole et gaz offshore ultra-profonds ;
6 - Les ressources fossiles pétrolières et gazières dans l'Arctique

De plus, la société de gestion applique une approche d'investissement dite « Best in Progress » pour la majorité de ses fonds Article 8 SFDR (ponctuellement « Best in Class » pour certains actifs de la SCPI labellisées ISR). Elle consiste à investir dans des actifs ayant

un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Il est rappelé que pour le fonds labellisé ISR, dès la phase d'acquisition, le score ESG de l'actif est pris en compte. Des actions visant à améliorer la performance ESG de l'actif sont identifiées et intégrées aux plans d'investissement en capital (CAPEX). En phase d'exploitation, les CAPEX sont intégrés au budget pluriannuel et font l'objet d'un suivi régulier.

# V. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

## A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique de la Taxinomie européenne

Selon le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » pour qu'un investissement puisse être considéré comme durable au sens de la taxonomie, il faut :

1. Déterminer l'éligibilité, c'est-à-dire évaluer le caractère durable de l'activité et son appartenance à l'une des 70 activités économiques couvertes.

Les fonds gérés par Magellim REIM sont, au regard de leur activité, éligibles à 97,5% sur la base de leur activité « Acquisition et propriété de bâtiments » au titre de l'article 7.7 du règlement 2019/2088 en 2024.

2. Evaluer l'alignement, c'est-à-dire vérifier la contribution substantielle à au moins un des six objectifs environnementaux, ne pas nuire à un autre objectif environnemental (DNSH : Do not Significantly Harm) et respecter des garanties minimums.

Au 31/12/2024, les activités des fonds de Magellim REIM étaient alignées à 6,5% avec la Taxinomie Européenne au titre de l'activité « Acquisition et gestion de bâtiments ».

En effet, 0,7% des investissements réalisés par les fonds gérés par Magellim REIM en 2024 contribuent à l'objectif d'atténuation du changement climatique tout en ne nuisant pas aux autres objectifs.

D'autre part, 6,5% des investissements réalisés par les fonds gérés par Magellim REIM en 2024 contribuent à l'objectif d'adaptation au changement climatique tout en ne nuisant pas aux autres objectifs environnementaux.

A noter, les actifs immobiliers sont considérés respecter les critères de contribution significative à l'objectif d'adaptation au changement climatique lorsque :

- Une étude d'exposition a été réalisée sur l'actif
- Une étude de vulnérabilité a été réalisée sur l'actif
- Une analyse croisée « exposition x vulnérabilité » a été réalisée sur les aléas vagues de chaleur et inondation retenus par la société de gestion
- Le score de risque obtenu est < 8/10

Pour plus d'informations sur la stratégie de résilience face aux risques climatiques, se référer à la section VIII C. du présent rapport.

### B. Part des encours exposés dans le secteur des combustibles fossiles, au sens de l'acte délégué en vertu de l'article 4 du Règlement Disclosure (SFDR)

Magellim REIM s'engage, dans le cadre des fonds classés article 8 SFDR, à prendre en compte les principales incidences négatives de ces fonds à l'égard des facteurs de durabilité. Ainsi, sur 2024, la part d'investissement réalisée dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossile s'élève à 0%.

## VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris

### A. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation du secteur immobilier

Le changement climatique est déjà en cours : la hausse des températures moyennes en France atteint 1,7°C depuis 1900.

Depuis la publication du 1er rapport du GIEC en 1990, 1000 milliards de tonnes de gaz à effet de serre (GES) et en particulier le dioxyde de carbone $CO_2$ ont été émises. C'est presque la moitié de nos émissions depuis le début de toute l'ère industrielle. Chaque tonne de $CO_2$ supplémentaire dans l'atmosphère contribue à un réchauffement planétaire additionnel. Sans nouvelles politiques climatiques, le réchauffement global pourrait atteindre +2,2 à +3,5°C à la fin du siècle.

Comme l'a souligné à plusieurs reprises le GIEC, le réchauffement constaté est dû, avec une probabilité de 100%, aux activités humaines. C'est un fait établi, sans équivoque. Les conséquences sont nombreuses et aussi bien économiques, sociales qu'environnementales.

En France, le secteur immobilier est le deuxième secteur le plus émetteur de GES. En 2019, il a été responsable de l'émission de 153 Mt $CO^2$éq. Cela représente 25% de l'empreinte carbone de la France (source : Ministère de la Transition Ecologique).
Au bout de 50 ans, un bâtiment de bureaux aura émis près de 4 tonnes de CO2eq par m2 dont 60% lors des phases de travaux (construction initiale, rénovations successives) et 40% lors des phases d'exploitation (source : BBCA).

L'Accord de Paris, adopté par 196 pays lors de la COP 21 en 2015, a fixé comme enjeu de maintenir « l'augmentation de la température moyenne mondiale bien en dessous de 2°C au-dessus des niveaux préindustriels » et de poursuivre les efforts « pour limiter l'augmentation de la température à 1,5°C au-dessus des niveaux préindustriels. »

Il convient d'engager dès lors une transition vers un modèle plus soutenable qui préservera le mieux à long terme nos libertés et nos acquis sociaux.

## B. La stratégie de décarbonation de Magellim REIM

Depuis 2022, Magellim REIM s'est engagée dans une démarche de décarbonation bâtie sur une comptabilité des émissions de GES (évaluées en CO2 équivalent) liées au patrimoine immobilier tertiaire sous gestion d'une part et à Magellim REIM en tant qu'entreprise d'autre part, pour les scopes 1, 2 et 3. La stratégie de décarbonation se décline ainsi de la façon suivante :

- Réduire les émissions de GES produites au sein de l'organisation de Magellim REIM c'est à dire minimiser les émissions induites sur le périmètre « corporate ».
- Réduire les émissions de GES des actifs immobiliers directement détenu par les fonds dont Magellim REIM assure la gestion, c'est à dire atténuer les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre « patrimoine sous gestion ».

Magellim REIM s'engage à aligner le patrimoine immobilier non résidentiel, détenu en direct par les fonds qu'elle gère, sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris en 2030 et en 2040. Cela se traduit par une volonté de réduire les émissions de GES liées à la consommation d'énergie (scopes 1 et 2) du patrimoine sous gestion et de faire les meilleurs efforts de décarbonation pour les émissions du scope 3.

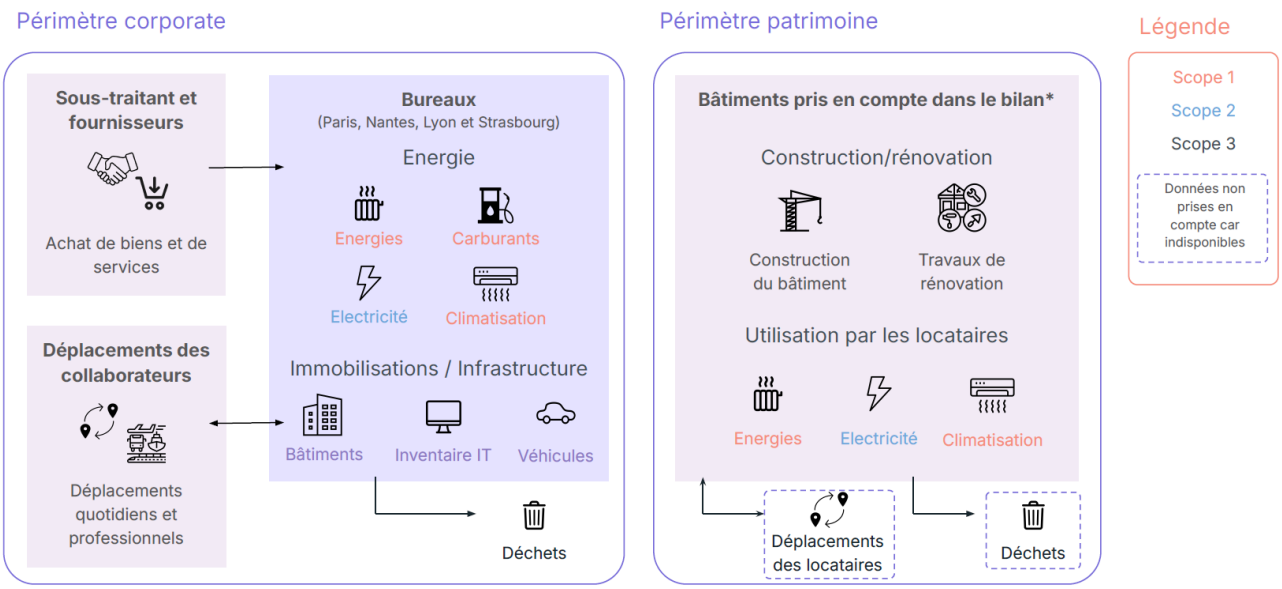
*Le scope 1 représente les émissions directes de GES produites par l'entreprise, le scope 2 correspond aux émissions indirectes liées à l'énergie, mais qui ne se produisent pas directement sur le site de l'entreprise et enfin le scope 3 est lié aux émissions indirectes qui ne sont pas sous le contrôle de l'entreprise.*

## C. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire

Magellim REIM utilise une méthodologie interne pour évaluer l'alignement de sa stratégie d'investissement avec l'Accord de Paris et la stratégie nationale bas-carbone. Les éléments présentés ci-dessous répondent aux exigences prévues à l'article III.6° b) i) à x) du décret 29 LEC.

## 1. Bilan carbone

Tous les ans, Magellim REIM réalise son bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3 (périmètres « patrimoine » et « corporate ») avec AKTIO, la plateforme de référence d'accélération de la transition bas-carbone dont la méthodologie a été certifiée conforme à celle du Bilan Carbone®. Les résultats sont exprimés en intensité carbone surfacique (unité kg $CO^2$eq/$m^2$). Données prises en compte dans le calcul de l'empreinte carbone de Magellim REIM : (source : AKTIO)




## 2. Méthode et outils utilisés pour les actifs immobiliers

Afin de définir une trajectoire sur les scopes 1 et 2 des actifs immobiliers (périmètre patrimoine), Magellim REIM a utilisé l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) version 2.

*Présentation du CRREM et méthodologie*
*Le Carbon Risk Real Estate Monitor est la principale initiative mondiale visant à établir des objectifs en matière d'émissions de carbone opérationnelles pour les investissements immobiliers, conformément aux ambitions de l'Accord de Paris.*
*Le CRREM a publié des trajectoires de décarbonation qui traduisent les ambitions de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C et 2°C d'ici la fin du siècle en trajectoires spécifiques aux régions et aux types de biens immobiliers, par rapport auxquelles les actifs et les portefeuilles immobiliers peuvent s'étalonner.*
*Le CRREM s'aligne sur les principaux cadres internationaux de comptabilité et de reporting, les directives de divulgation et les recommandations publiées par les initiatives travaillant dans le domaine de la décarbonation et de l'immobilier. L'initiative, qui était initialement un projet de l'UE, est maintenant financée par la Fondation Laudes ainsi que par APG Asset Management, PGGM et Norges Bank Investment Management, et soutenue par des organismes industriels majeurs tels que SBTi, INREV, IIIGCC, NZAOA et bien d'autres.*
*Les données introduites dans l'outil ont été alignées sur le niveau des actifs du GRESB. D'autres variables d'entrée du logiciel sont également largement basées sur des cadres existants, tels que les sBPR de l'EPRA, la GRI et le GHG Protocol Corporate Standard. Les chiffres produits par l'outil CRREM sont également destinés à faciliter l'établissement de rapports conformément à la Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).*
*De nombreuses autres initiatives et entreprises ont intégré les parcours du CRREM, permettant aux utilisateurs d'effectuer des analyses comparatives.*
*Il est ensuite possible de comparer, à l'échelle d'un actif immobilier ou d'un portefeuille d'actifs immobiliers dans son ensemble les résultats obtenus à la trajectoire 1,5°C à suivre jusqu'en 2050 (cette trajectoire est calculée dans l'outil à partir de la typologie d'actif déclarée) et d'identifier l'année à partir de laquelle il n'y a plus d'alignement (année dite « de décrochage » ou « stranding year »).*

## 3. Collecte de données de consommations énergétiques et Limites aux méthodes et données utilisées

Le calcul du bilan carbone et des émissions de GES du périmètre « patrimoine » dépend très largement de la collecte des données énergétiques. Afin de se conformer aux objectifs du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, Magellim REIM effectue chaque année la collecte des données de consommations des actifs tertiaires directement détenus en France par les fonds qu'elle gère, via la plateforme d'energy management ENERGISME.

La complétude et la qualité des données nécessitent la collaboration des parties prenantes de Magellim REIM :

- Les locataires qui doivent signer des mandats de collecte des données ou transmettre leurs relevés de consommations ou leurs factures énergétiques

- Les mandataires techniques qui doivent transmettre les informations sur les fluides frigorigènes et mettre en place les actions d'amélioration

Pour son fonds labellisé ISR, Magellim REIM a défini une politique d'engagement qui décrit, par type de partie prenante, les enjeux et actions d'engagement.

L'intégralité des données de consommation (exceptées les consommations des réseaux de chaleur urbain) provient des relevés ENERGISME (pour les actifs sur lesquels les mandats ont été obtenus ou dont les consommations ont été saisies sur la base des factures obtenues).

*(Note : La remontée des données sur ENERGISME et leur agrégation manuelle peut être source d'erreur en fonction des différents fournisseurs et des différents types de fluides.)*

Dans le cas où les données d'ENERGISME sont incomplètes, une analyse est réalisée pour évaluer s'il est possible de réaliser une extrapolation sur une année complète.

Enfin, si aucune donnée ne remonte, une estimation des consommations énergétiques est réalisée à partir d'un ratio moyen établi sur la base des données réelles à disposition sur des actifs présentant des caractéristiques équivalentes (en excluant certains actifs avec des consommations non représentatives).

Concernant les émissions liées au scope 3 (Embodied carbon ou Carbone incorporé) : pour les actifs non amortis, il est considéré un amortissement annuel, sur 50 ans à compter de sa construction, des émissions de GES liées à la construction (Méthode BEGES).

L'extrapolation des émissions de GES devrait progressivement être remplacée par les résultats des analyses du cycle de vie (pour les actifs neufs soumis à la RE2020).

## 4. Taux de couverture et données estimées pour le bilan de l'année 2024

En 2024, le bilan carbone a été affiné et enrichi par rapport à 2023 :

Sur le périmètre « patrimoine » :

- Taux de couverture : l'analyse en cycle de vie des travaux ainsi que les déchets d'exploitation ne sont pas pris en compte.
- Taux de données réelles parmi les données collectées : 26% pour l'électricité, 50% pour le gaz et les réseaux de chaleur
- Taux de données extrapolées à partir de données réelles parmi les données collectées : 14% pour l'électricité, 29% pour le gaz, 50% pour les réseaux de chaleur, 100% pour le fioul (1 actif)

- Taux de données estimées par ratio moyen parmi les données collectées : 60% pour l'électricité, 21% pour le gaz
- Pour les bâtiments avec des fluides frigorigènes, la règle suivante a été appliquée pour l'étude CRREM :
    - Recherche du type et de la quantité de fluide frigorigène
    - Ajout d'un taux de fuite annuel de l'ADEME de 10% pour des VRV et 5% pour une PAC air/eau

(source : https://base-empreinte.ademe.fr/documentation/base-carbone)

Sur le périmètre « corporate » :

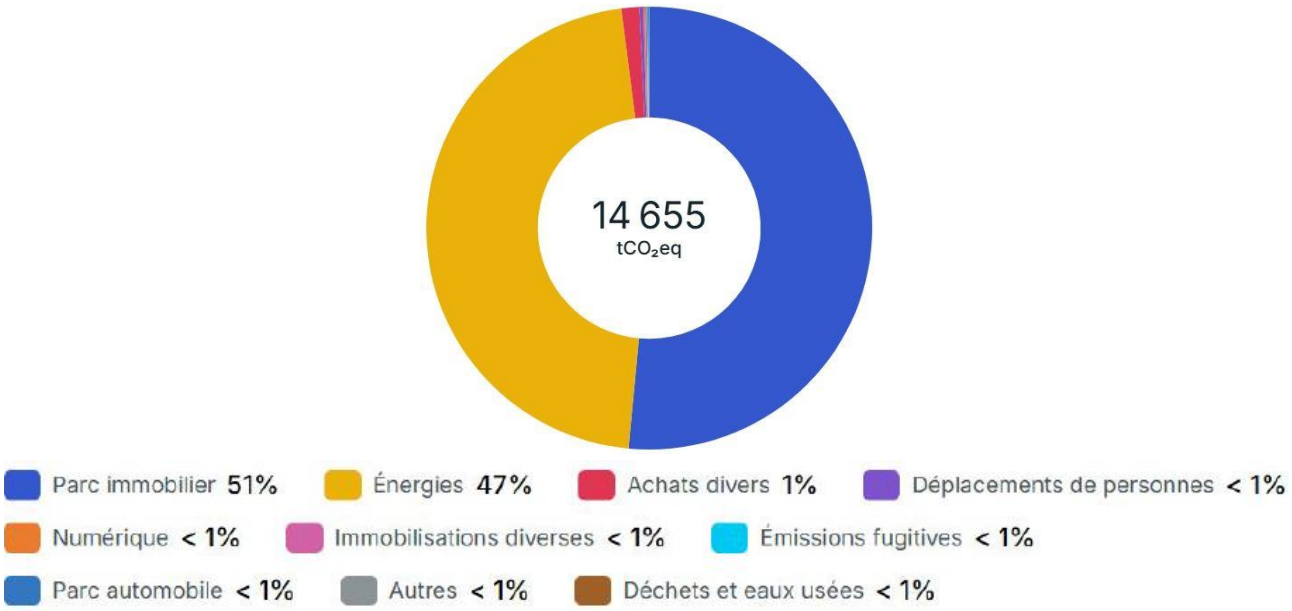
- Taux de couverture : la climatisation n'est pas prise en compte

## D. Résultats du bilan carbone de l'année 2024

### 1. Les émissions carbone globales par scope

Pour rappel, l'année 2023 constitue l'année de référence pour le plan de transition carbone de Magellim REIM avec 14 547 tonnes $CO_2$eq.

2024 – Résultats périmètres « patrimoine » et « corporate »
Emissions par catégorie




14 655 tonnes $CO_2$eq ont été émises en 2024. Le scope 3 représente la majorité des émissions carbone de Magellim REIM. Les émissions de scope 1 & 2 correspondent principalement à la consommation énergétique du patrimoine sous gestion (ci-après).

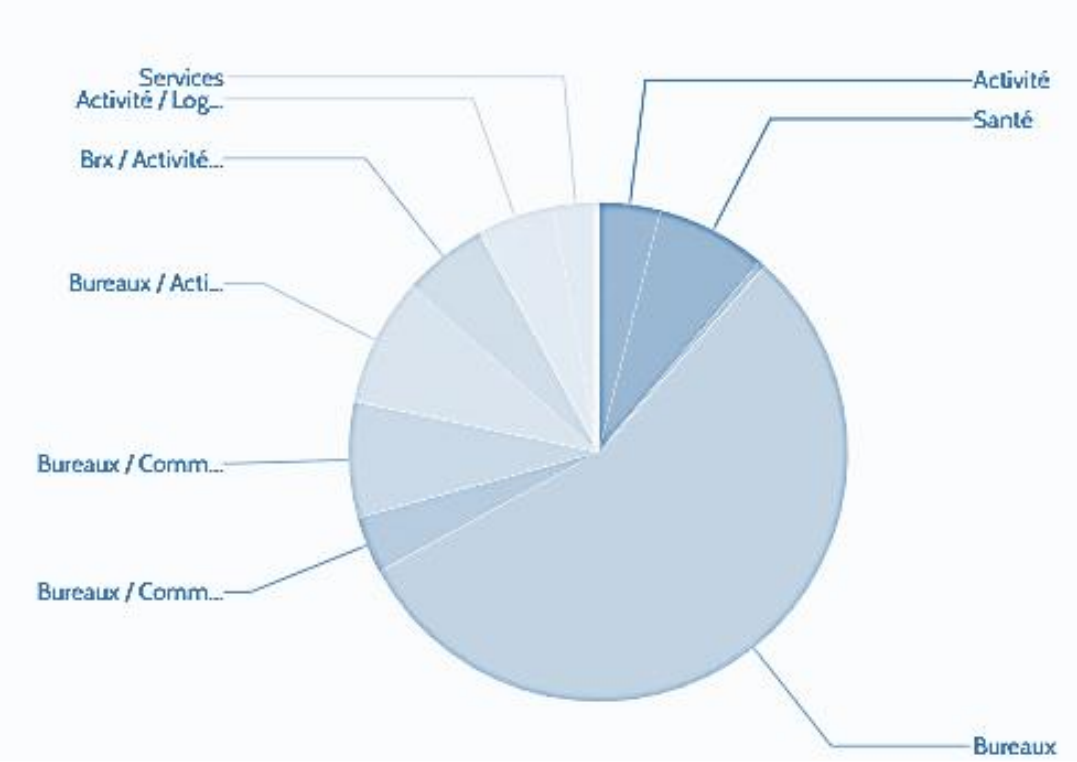
Le patrimoine sous gestion représente 98% des émissions carbone avec 14 367 tonnes $CO_2$eq.

Sur le périmètre « corporate » (fonctionnement de la société de gestion Magellim REIM), nous notons une réduction de 29% des émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) entre 2024 et 2023. En 2024 comme en 2023, les postes principaux d'émissions sont les achats et immobilisations, étant précisé que les émissions associées aux achats sont mesurées à partir de données monétaires et comportent dès lors donc de fortes incertitudes.

## 2. Les émissions carbone du périmètre « patrimoine »

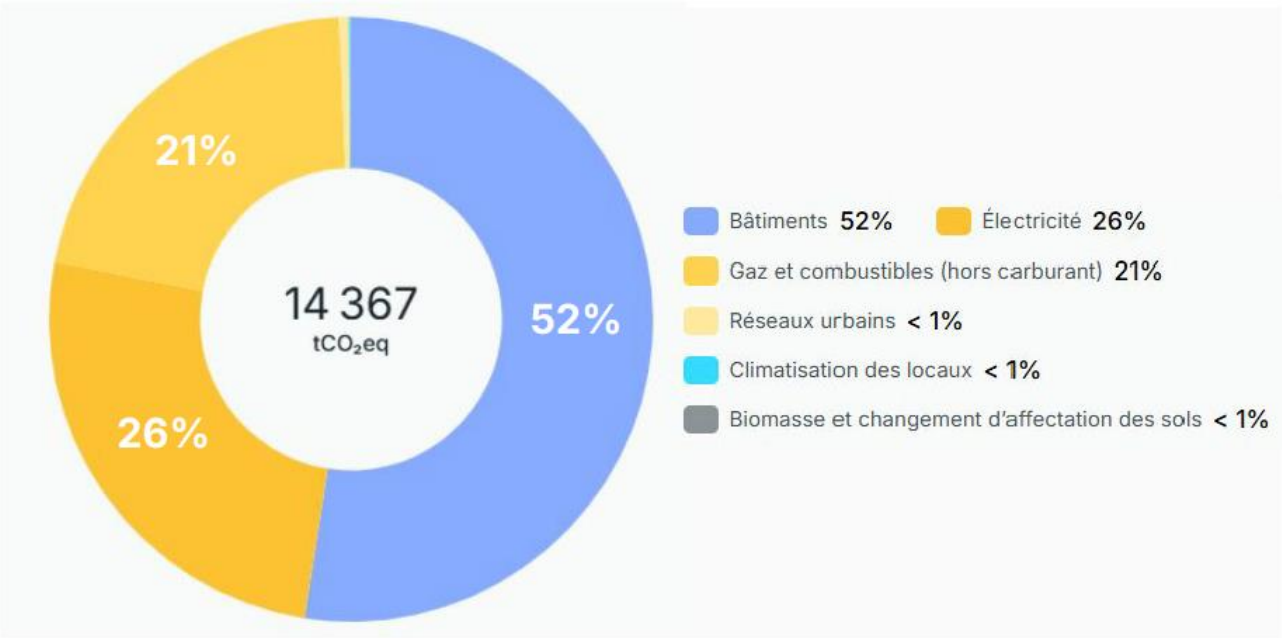
### i. Bilan global

Le patrimoine immobilier sous gestion de Magellim REIM au 31/12/2024 représentait 170 immeubles environ pour près de 650.000 m², 443 locataires pour un taux d'occupation supérieur à 80%. Les usages des actifs étaient répartis comme suit :




Source : logiciel SONEKA

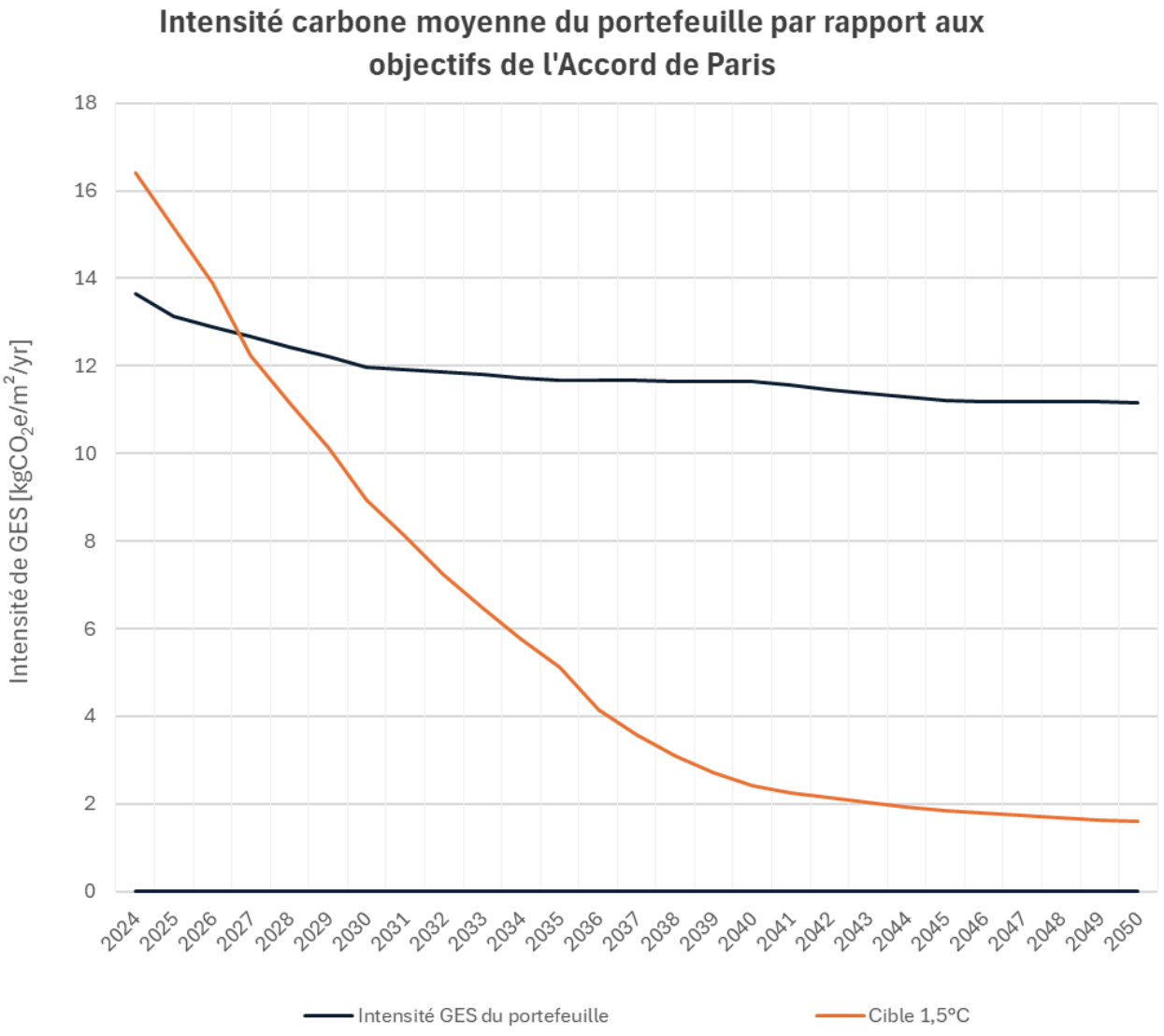
Le bilan du patrimoine sous gestion représente la majeure partie des émissions carbone de Magellim REIM. Les émissions du périmètre « patrimoine » se répartissent de la façon suivante :




52% des émissions correspondant à l'immobilisation de la fabrication des biens détenus (amortissement des émissions de construction des bâtiments en gestion sur 50 ans à compter de leur achèvement) et aux travaux de rénovation. On parle de carbone intrinsèque ou incorporé ou encore « embodied carbon », soit les émissions de GES liées à la construction, l'entretien et la fin de vie d'un bâtiment.
On le différencie du carbone opérationnel, soit les émissions liées à l'exploitation du bâtiment.

Ainsi 48% des émissions correspondant à la consommation d'énergie des biens en gestion (électricité, gaz, fioul, réseau de chaleur).
Les autres postes d'émissions liés à l'exploitation des bâtiments (réseaux de chaleur et climatisation) ne sont pas significatifs et représentent <1% des émissions liées à l'énergie.

## ii. Bilan à l'échelle des scopes 1 et 2 2024




Source : Outil CRREM

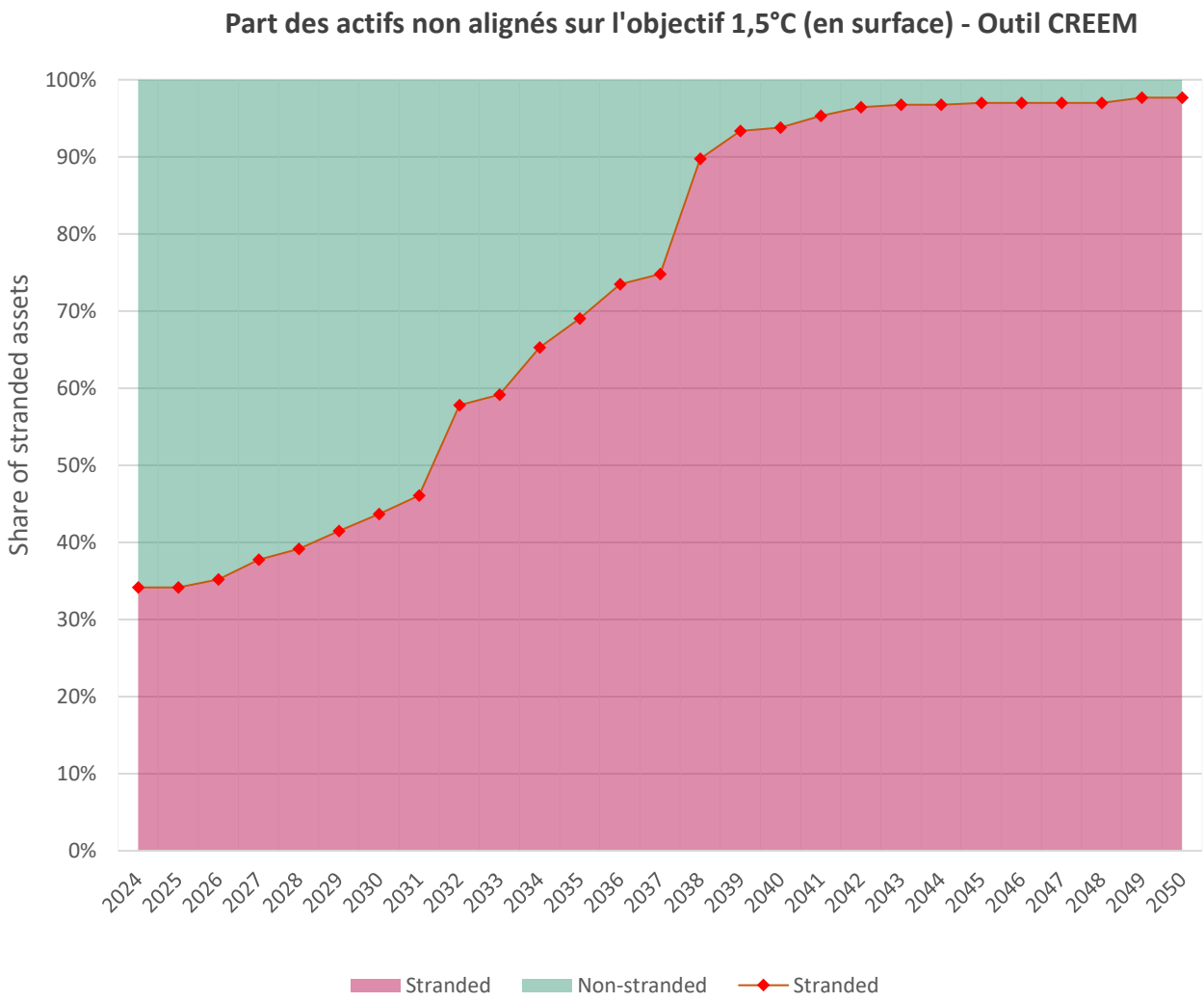
Conclusion 1

Au 31/12/2024, le patrimoine sous gestion de Magellim REIM est aligné par rapport à la trajectoire 1,5°C jusqu'en 2027. Cette année 2027 marque une bascule vers un état d'obsolescence carbone, il s'agit de l'année de décrochage ou « stranded year ».

En 2024, l'intensité carbone du portefeuille est d'environ 13,7 kg CO2eq/m² sur les scopes 1 et 2 tandis que le seuil 2030 de la trajectoire 1,5°C du CRREM est de 8,9 kg CO2eq/m².

L'intensité carbone 2030 du CRREM de 8,9 kg CO2eq/m² constitue l'objectif à atteindre pour Magellim REIM en 2030 sur le périmètre « patrimoine » scopes 1 et 2.
L'intensité carbone 2040 du CRREM de 2,4 kg CO2eq/m²constitue l'objectif à atteindre pour Magellim REIM en 2040 sur le périmètre « patrimoine » scopes 1 et 2.

Conclusion 2




Environ 36% des actifs évalués (en surface) ne sont pas alignés jusqu'en 2030 (actifs dit « best in progress »). Ces ratios s'élèvent autour des 47% en 2035 puis augmentent fortement pour atteindre de l'ordre de 74% en 2040.

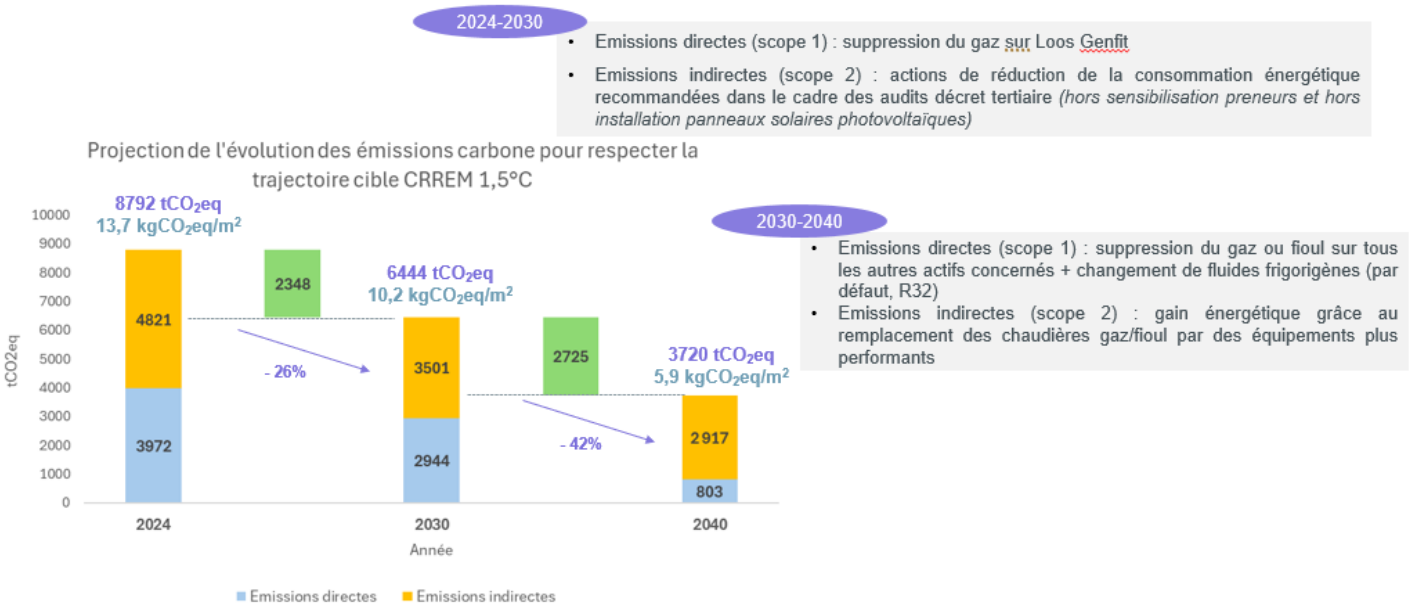
Environ 38% des actifs évalués (en valeur) ne sont pas alignés jusqu'en 2030 (actifs dit « best in progress »). Ces ratios s'élèvent autour des 51% en 2035 puis augmentent fortement pour atteindre de l'ordre de 72% en 2040.

Parmi ces actifs « best in progress », 10 d'entre eux représentent à eux seuls plus de 50 % des émissions carbone en excès cumulées jusqu'en 2050, principalement en raison de l'utilisation de gaz ou fioul ou d'une activité locative énergivore (datacenter).

## E. Perspectives / Plan de transition

Sur la base du bilan carbone réalisé en 2024 complété de l'analyse CRREM, Magellim REIM a établi une première version d'une trajectoire carbone à suivre pour décarboner son portefeuille d'actifs sous gestion en suivant la trajectoire cible de l'Accord de Paris (1,5°C). Le plan de transition porte essentiellement sur le patrimoine immobilier qui représente environ 96% des émissions.

Projection de l'évolution des émissions carbone pour suivre la trajectoire cible CRREM 1,5°C




Stratégie d'acquisition

Pour évaluer l'impact d'un nouvel actif sur la trajectoire de décarbonation du portefeuille, une analyse carbone basée sur le CRREM sera systématiquement réalisée en phase due-diligence.

Il conviendra également d'investir dans des bâtiments existants plutôt que du neuf pour réduire les émissions des nouvelles acquisitions et limiter également l'empreinte « carbone incorporé » ou « embodied carbon ».

Stratégie de gestion

Afin de décarboner les actifs immobiliers de ses fonds, Magellim REIM a fait intégrer dans les plans pluriannuels de travaux (PPAT) des actifs, des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique :

- Suppression complète du gaz et du fioul : ceci permettrait d'abaisser l'intensité carbone de plus de 30% et de décaler de 3 à 5 ans l'année de bascule par rapport à la trajectoire 1,5°C du CRREM.
- Choix de fluides frigorigènes les moins émissifs ou suppression des fluides frigorigènes : Le risque de fuite de fluides frigorigènes, très émissifs en gaz à effet de serre, étant de plus en plus élevé au fur et à mesure de la durée de vie des équipements techniques (jusqu'à 10% de la charge en fluides des équipements), les

PPAT devront également anticiper la fin de vie de ces équipements afin de prévoir leur renouvellement avec les fluides les moins émissifs du marché et lorsque cela est possible se raccorder à un réseau de chaleur et/ou froid. Des contrôles d'étanchéité périodiques sont également essentiels pour réduire le risque de fuites excessives.

- Amélioration de la performance thermique de l'enveloppe
- Meilleure régulation des équipements : installation de GTB (Gestion Technique des Bâtiments).
- Choix d'équipements plus performants
- Sensibilisation des utilisateurs, grâce à la distribution de supports de sensibilisation et l'organisation de comités verts.
- Production d'énergies renouvelables sur site (photovoltaïque).
- Fiabilisation et complétude des données de consommation. A ce titre, l'objectif est de faire signer encore davantage de mandats de collecte des consommations énergétiques aux locataires. Cela permettra d'accéder automatiquement à leurs données via la plateforme ENERGISME, d'améliorer le suivi énergétique des actifs et d'identifier plus précisément les actions d'optimisation.

Les 10 actifs qui représentent 50% des émissions carbone seront à considérer prioritairement dans le choix d'arbitrages futurs pour que le plan d'actions de décarbonation de Magellim REIM ait un maximum de poids.

## F. Fréquence de mise à jour de la stratégie

Le bilan carbone est mis à jour annuellement (périmètres « corporate » et « patrimoine ») et complété par une évaluation CRREM des trajectoires de décarbonation des actifs immobiliers. Les résultats sont actualisés chaque année en fonction des données collectées et des facteurs d'évolution (travaux, acquisitions, nouvelles réglementations)

## G. Indicateurs de suivi de la stratégie

- % d'actifs en valeur alignés sur l'objectif 1,5°C de l'Accord de Paris sur l'année N à partir de l'outil CRREM
- Année de décrochage du patrimoine sous gestion par rapport à la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris à partir de l'outil CRREM
- Intensité carbone du patrimoine sous gestion de l'année N en $kgCO^2eq/m^2$ à partir de l'outil CRREM
- Tonnes de $CO^2eq$ émises en année N par Magellim REIM à partir de l'outil AKTIO de calcul du bilan carbone

# VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

## A. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité à l'échelle planétaire

La biodiversité est définie par la Convention pour la Diversité Biologique comme « la variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie ». Un écosystème est un ensemble vivant formé par un groupement de différentes espèces en interrelations entre elles (nutrition, reproduction, prédation…) et avec leur environnement, sur une échelle spatiale donnée.

Depuis plusieurs années, la destruction des habitats, la surexploitation, la pollution et l'introduction d'espèces invasives génèrent des pressions très importantes sur la biodiversité, accentuées par le dérèglement climatique.

D'après l'IPBES, la plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques, 75% du milieu terrestre est « sévèrement altéré » à ce jour par les activités humaines et 66% du milieu marin. 1 million d'espèces sur les 8 millions d'espèces animales et végétales estimées à ce jour sur Terre sont menacées d'extinction.

Or la biodiversité issue d'écosystèmes en bon état détermine l'habitabilité de notre planète car elle fournit des services écosystémiques qui contribuent à la qualité de vie des individus et de la société.

Face à ce constat sans précédent d'érosion de la biodiversité à grande échelle, le cadre mondial pour la biodiversité Kunming-Montréal adopté lors de la COP15 a défini un cap pour la période 2020-2030, pour mettre fin à la perte de la biodiversité et la restaurer en fixant des objectifs quantifiés, mesurables. Cette convention a été déclinée à l'échelle européenne et française.

En particulier, l'article 29 de la loi Energie-Climat exige des sociétés de gestion de portefeuilles d'établir une stratégie d'alignement sur les objectifs globaux en matière de biodiversité et de mettre en œuvre une démarche d'amélioration continue à l'échelle de leurs portefeuilles.

Dans ce contexte, Magellim REIM s'est engagé à définir une stratégie et à mettre en œuvre des actions en faveur de la biodiversité afin de contribuer à l'atteinte des objectifs à l'échelle planétaire. Cette stratégie repose sur une analyse de matérialité qui permet d'identifier les interrelations entre la biodiversité et l'activité des fonds gérés par l'entreprise : impacts, dépendances, opportunités et risques.

## B. Analyse de matérialité

Selon l'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques), l'activité immobilière exerce 5 principales pressions sur la biodiversité :

Pressions exercées par l'activité immobilière
et leurs impacts sur la biodiversité (source : IPBES)

| Pressions exercées par l'activité immobilière | Impacts sur la biodiversité |
|---|---|
| Changement de l'usage des terres par l'artificialisation des sols et leur dégradation | Appauvrissement des sols<br>Fragmentation des espaces naturels |
| Prélèvement de ressources naturelles (consommation de matières premières) | Déséquilibre des écosystèmes<br>Destruction des écosystèmes |
| Réchauffement climatique (lié aux émissions de GES aux différentes phases du cycle de vie du bâtiment) | Déséquilibre de écosystèmes<br>Destruction des écosystèmes |
| Pollutions (air, eau, sols, sonore, lumineuse) et déchets | Dégradation des écosystèmes<br>Modifications des cycles naturels des espèces |
| Introduction d'espèces exotiques envahissantes | Menace sur les espèces indigènes |

En parallèle, les activités de Magellim REIM sont dépendantes, plus ou moins fortement et plus ou moins directement, de la biodiversité par rapport aux services écosystémiques qu'elle fournit et qui contribuent au fonctionnement de l'entreprise. La plateforme ENCORE a permis à Magellim Reim d'établir de façon qualitative ces dépendances.

*La plateforme ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Explosure) a été développée par Global Canopy l'initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (UNEP-FI, United Nations Environnement Programme Finance Initiative) et le Centre mondial de surveillance pour la conservation de la nature (UNEP-WCMC, United Nations Environnement Programme World Conservation Monitoring Center).*
*ENCORE permet d'avoir un aperçu des pressions et impacts les plus matériels pour les secteurs, les sous-industries et les procédés sélectionnés. Un niveau de matérialité – allant sur cinq niveaux qualitatifs de très faible à très élevé – est attribué aux facteurs de pression listés dans la plateforme, par rapport à un procédé de production. Le niveau de matérialité est ensuite agrégé au niveau de la sous-industrie ou du secteur. Un commentaire qualitatif est dédié, justifiant l'appréciation de la portée.*

Niveaux de dépendance de Magellim REIM par rapport aux différents services écosystémiques (source : base ENCORE)

| Catégorie des services écosystémiques | Service écosystémique | Elément(s) naturel(s) contributeur(s) | Niveau de dépendance de Magellim REIM |
|---|---|---|---|
| Services entrant directement dans le fonctionnement de l'activité immobilière | Approvisionnement en eaux souterraines | Eau | Moyen à élevé |
| | Approvisionnement en eaux de surface | | |
| | Rafraichissement (en période de fortes chaleurs) | Habitats, Nature des sols, eau | |
| Services qui contribuent à limiter l'impact de l'activité immobilière | Biorémédiation / Biofiltration | Habitats, espèces | Faible |
| | Impact sur les pollutions sonores et lumineuses | Habitats, espèces, eau, atmosphère | |
| Services qui fournissent une protection contre l'impact de l'activité immobilière | Protection contre les inondations et tempêtes | Habitats | |
| | Stabilisation des sols | Habitats, Nature des sols | |

Enfin les pressions exercées par l'activité immobilière sur la biodiversité génèrent in fine des conséquences pour l'entreprise elle-même et les fonds qu'elle gère :

Pressions exercées par l'activité immobilière et leurs conséquences potentielles pour Magellim REIM (source : IPBES)

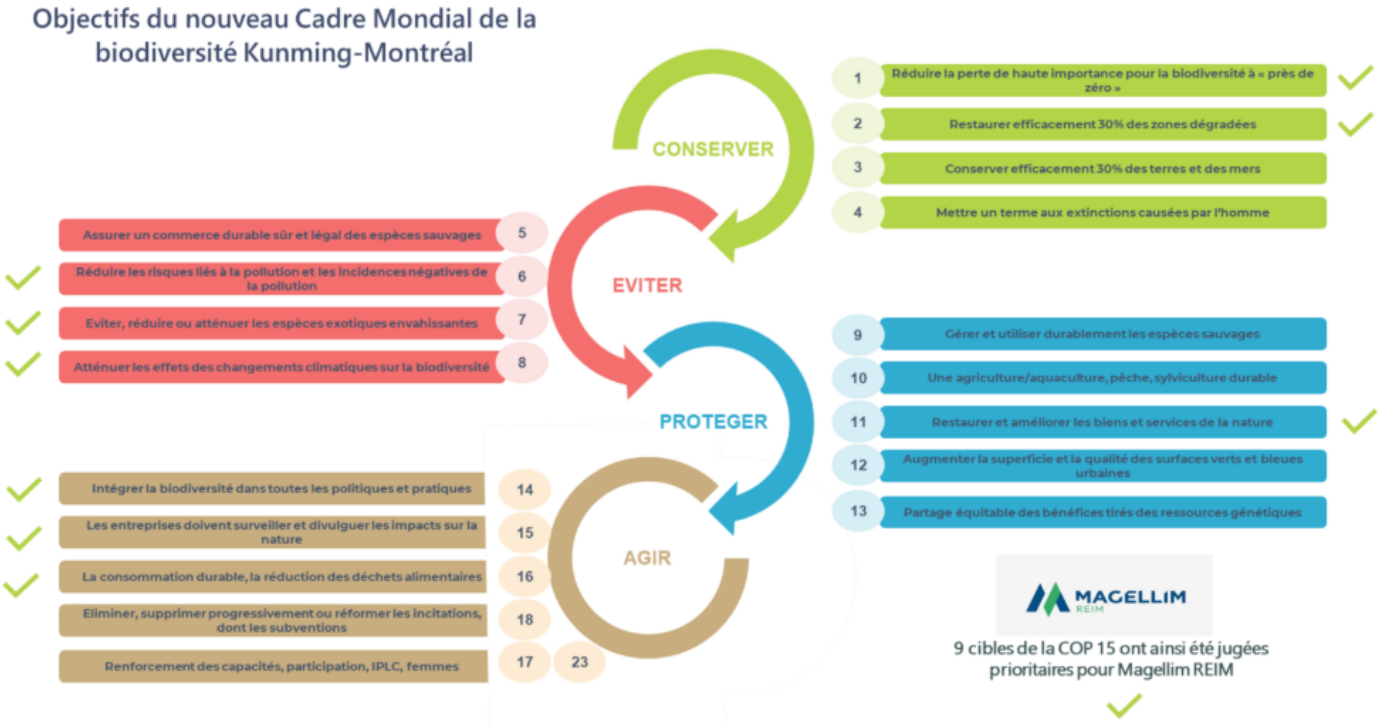
| Pressions exercées par l'activité immobilière | Conséquences potentielles pour MAGELLIM REIM |
|---|---|
| Changement de l'usage des terres par l'artificialisation des sols et leur dégradation | Perte de valeur de terrains<br>Baisse de l'attractivité vis-à-vis de potentiels preneurs |
| Prélèvement de ressources naturelles (consommation de matières premières) | Moins de matières premières disponibles donc moins de projets et augmentation des coûts |

| Pressions exercées par l'activité immobilière | Conséquences potentielles pour MAGELLIM REIM |
|---|---|
| Réchauffement climatique (lié aux émissions de GES aux différentes phases du cycle de vie du bâtiment) | Augmentation des îlots de chaleur en milieu urbain<br>Impacts accrus des inondations et des sécheresses |
| Pollutions (air, eau, sols, sonore, lumineuse) et déchets | Intoxications et maladies liées aux polluants (Composés organiques volatils (COV), métaux lourds, perturbateurs endocriniens)<br>Effondrement de services écosystémiques |
| Introduction d'espèces exotiques envahissantes | / |

## C. Stratégie Biodiversité

### 1. Engagements de Magellim REIM pour la biodiversité et alignement avec les accords internationaux

Conformément à l'article 29 LEC qui demande aux acteurs financiers de se fixer des objectifs qui contribuent au respect des cibles de l'Accord Kunming-Montréal (COP 15), une analyse des 23 cibles a été réalisée par Magellim REIM pour identifier les plus prioritaires par rapport aux activités de ses fonds et à sa capacité d'agir sur les actifs qu'elle gère.



A partir de son analyse de matérialité et de sa capacité à agir, Magellim REIM a sélectionné 9 cibles prioritaires parmi les 23 cibles internationales identifiées par l'Accord Kunming-Montréal (COP 15).,
Sa stratégie biodiversité s'articule ainsi autour de 3 engagements qui contribuent à ces 9 cibles prioritaires :

Engagement 1 - Prendre en compte la sensibilité des actifs aux enjeux écologiques

Engagement 2 – Evaluer et améliorer le potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment

Engagement 3 - Communiquer sur la stratégie biodiversité et sensibiliser les parties prenantes

Les 3 engagements stratégiques de Magellim REIM au regard des cibles COP 15

| Engagement 1 - Prendre en compte la sensibilité d'un site aux enjeux écologiques | |
|---|---|
| Thématiques COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Réduire les menaces pour la biodiversité |
| Cibles COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Cible 1 - Planification spatiale : Réduire la perte de zones de haute importance pour la biodiversité à "près de zéro" d'ici 2030, tout en respectant les droits des peuples autochtones et des communautés locales.<br>Cible 2 - Restauration : Veiller à ce que d'ici 2030, au moins 30 % des zones dégradées fassent l'objet d'une restauration efficace. |

| Engagement 2 - Evaluer et améliorer le potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment | |
|---|---|
| Thématiques COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Satisfaire les besoins des populations grâce à l'utilisation durable et au partage des avantages |
| Cibles COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Cible 6 - Prévenir et réduire les espèces invasives : Éliminer, minimiser, réduire et/ou atténuer les impacts des espèces exotiques envahissantes sur la biodiversité et diminuer de 50 % les taux d'introduction de ces espèces d'ici 2030.<br>Cible 7 - Réduire les pollutions : Réduire les risques de pollution et l'impact négatif de la pollution de toutes sources, d'ici 2030, à des niveaux qui ne sont pas nuisibles à la biodiversité |

| | |
|---|---|
| | ; réduire d'au moins la moitié les pertes de nutriments dans l'environnement (engrais) ; réduire de moitié au moins le risque global lié aux pesticides et aux produits chimiques hautement dangereux ; et aussi prévenir, réduire et travailler à l'élimination de la pollution plastique.<br><br>Cible 8 - Minimiser les impacts du changement climatique : Minimiser l'impact du changement climatique et de l'acidification des océans sur la biodiversité et augmenter sa résilience grâce à des actions d'atténuation, d'adaptation et de réduction des risques de catastrophe.<br><br>Cible 11 - Maintenir et augmenter les contributions de la nature : Restaurer, maintenir et améliorer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques, tels que la régulation de l'air, de l'eau et du climat, la santé des sols, la pollinisation et la réduction du risque de maladie. |

| Engagement 3 - Communiquer sur la stratégie biodiversité et sensibiliser les parties prenantes | |
|---|---|
| Thématiques COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Outils et solutions en matière de mise en œuvre et d'intégration |
| Cibles COP 15 (Accord Kunming-Montréal) | Cible 14 - Intégration des valeurs de biodiversité dans les processus de décision : Assurer la pleine intégration de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans les politiques, réglementations, planifications et processus de développement, stratégies d'éradication de la pauvreté, évaluations environnementales stratégiques, les évaluations d'impact<br><br>Cible 15 - Impact et dépendances des entreprises : Encourager les entreprises à évaluer et divulguer régulièrement leurs risques, dépendances et impacts sur la biodiversité, tout au long de leurs opérations, chaînes d'approvisionnement et de valeur et portefeuilles ; fournir les informations nécessaires aux consommateurs pour promouvoir des modes de consommation durables. |

| | |
|---|---|
| | Cible 16 - Sensibilisation à la surconsommation : Veiller à ce que les gens soient encouragés et habilités à faire des choix de consommation durables, améliorer l'éducation et l'accès aux alternatives, et d'ici 2030, réduire l'empreinte globale de la consommation de manière équitable, notamment en réduisant de moitié le gaspillage alimentaire mondial, en réduisant considérablement la surconsommation et la réduction substantielle de la production de déchets. |

## 2. Méthodologie - Indicateur d'empreinte biodiversité

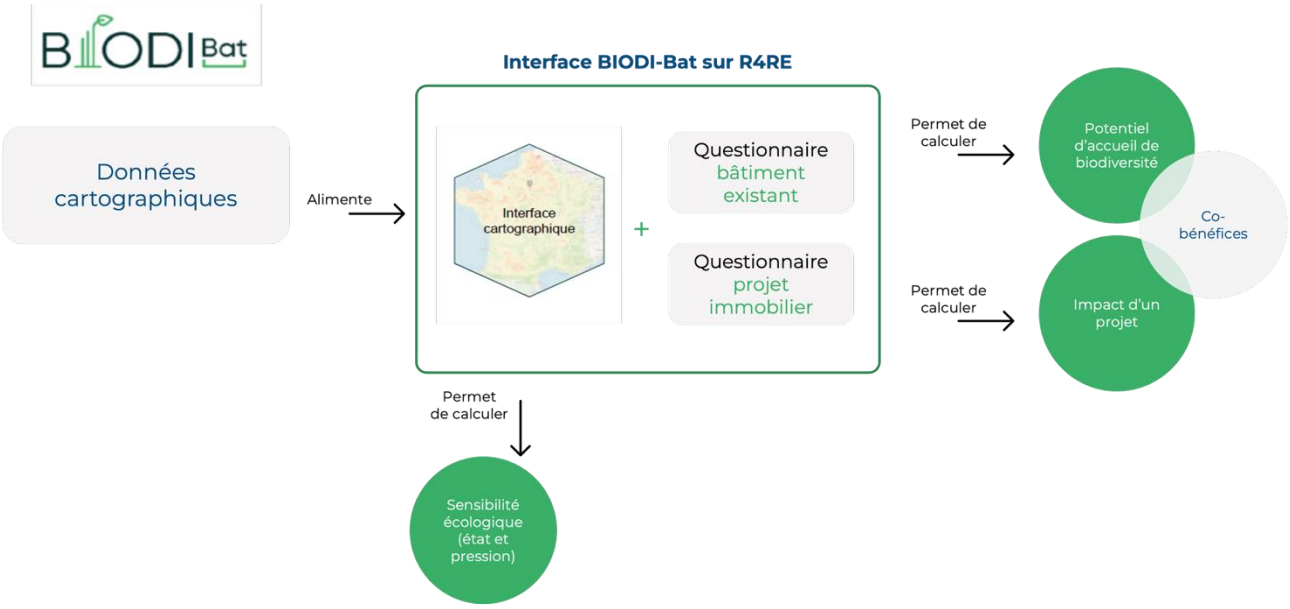
### i. L'outil BIODI-Bat

Afin de traduire opérationnellement ses engagements sur les actifs immobiliers, Magellim REIM a fait le choix d'utiliser l'outil BIODI-Bat.

*BIODI-Bat est outil cartographique figurant depuis 2022 sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui a vocation à fournir des indicateurs pour accompagner la mise en place et le pilotage d'une stratégie biodiversité adaptée au secteur de l'immobilier, à partir des caractéristiques écologiques du territoire d'implantation des activités immobilières.*
*Il a été élaboré avec l'appui d'experts scientifiques et, avec la collaboration active des partenaires du Biodiversity Impulsion group (BIG), un programme de recherche appliquée fédérant un groupe d'entreprises du secteur de l'immobilier et de la ville.*

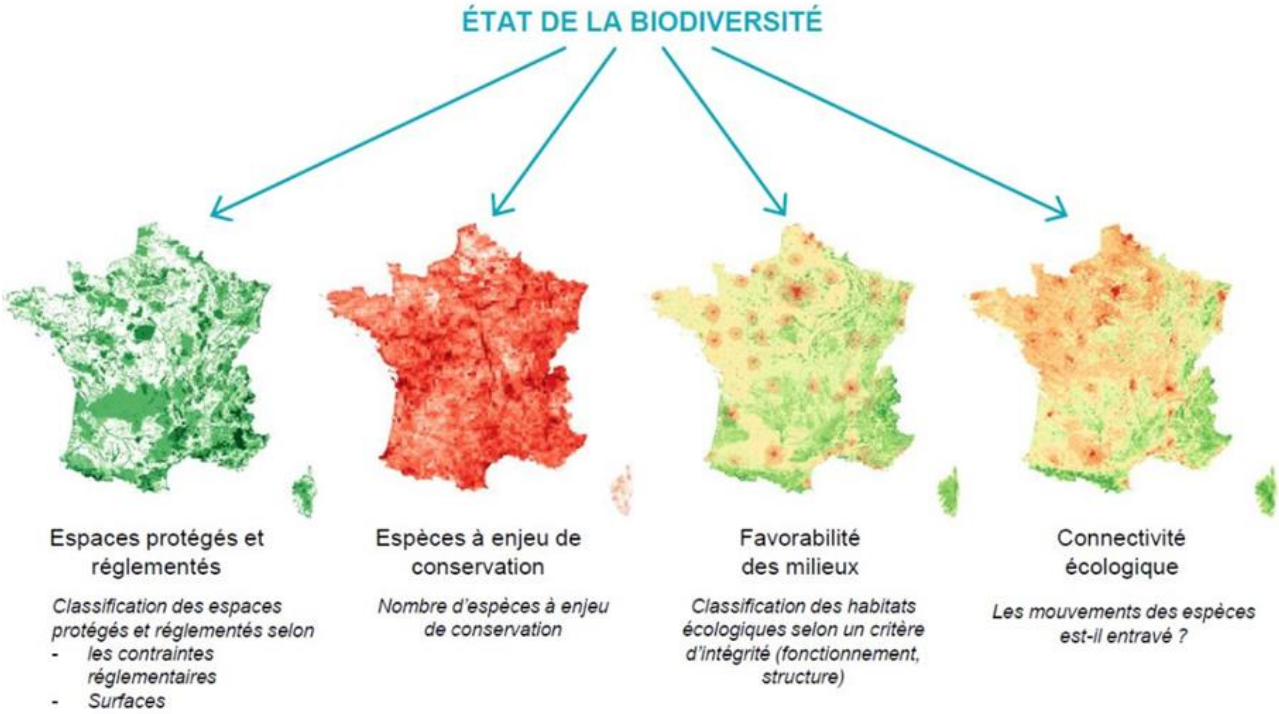
BIODI-Bat permet d'obtenir l'empreinte biodiversité des actifs immobiliers détenus par les fonds gérés par Magellim REIM à travers 3 types d'indicateurs :

- des indicateurs d'état,
- des indicateurs de pression,
- et des indicateurs de réponse.




### ii. Indicateur d'état : état de la biodiversité

L'état de la biodiversité sur BIODI-Bat est un indicateur cartographique qui traduit le caractère favorable ou non d'un territoire donné, à partir d'une adresse. Il évalue le risque de porter préjudice à la biodiversité grâce à la combinaison de quatre sous-indicateurs :




1. Espaces protégés et réglementés qui classent les enjeux de conservation de ces zones protégées selon leur taille et le degré de contrainte réglementaire ;
2. Espèces à enjeu de conservation qui comptabilise l'abondance des espèces listées dans les directives Natura 2000 ;

3. Favorabilité des milieux qui distingue les habitats écologiques selon un critère d'intégrité dans leur fonctionnement et dans leur structure ;
4. Connectivité écologique qui décrit la perméabilité des milieux c'est-à-dire la possibilité ou non pour les espèces de se déplacer au sein et entre les écosystèmes.

L'indicateur d'état de la biodiversité couvre la France continentale avec des scores entre '0' (état défavorable) et '1' (état favorable).
Afin de fournir une analyse plus précise par rapport au contexte local, chaque score est associé à un « défi biodiversité » prioritaire au regard de l'état de la biodiversité du département d'implantation.

Trois types de défis ont été identifiés :

1. Reconquête de biodiversité

Les 30% du territoire français avec l'état de la biodiversité le plus faible affichent un « défi de Reconquête ».

2. Conservation de la biodiversité

Les 30% du territoire français avec l'état de la biodiversité le plus élevé affichent un « défi de Conservation ».

3. Amélioration de la biodiversité

Les 40% du territoire français avec un état de la biodiversité intermédiaire affichent un « défi d'Amélioration ».

Les résultats obtenus à l'échelle de 159 actifs directement détenus par des fonds gérés par Magellim REIM sont les suivants :

- Seulement 5 actifs ont un état de la biodiversité de meilleure qualité que la médiane française
- La majorité des actifs doivent répondre au défi « Reconquête de biodiversité »
- Beaucoup d'espèces d'intérêt communautaire : 78 % du patrimoine géré se trouve dans une zone affichant un taux d'espèces d'intérêt communautaire supérieur à la médiane française
- Déplacement d'espèces difficile : 95 % du patrimoine présente des caractéristiques de déplacement d'espèces inférieures à la médiane française. Les paysages dans lesquels sont situés les actifs gérés par Magellim REIM sont en grande majorité très urbanisés.

Ce diagnostic initial a permis de conforter les 3 engagements stratégiques établis et notamment l'atténuation des impacts négatifs sur la biodiversité par l'amélioration de la valeur écologique des actifs. Cf. Stratégie Biodiversité 1. Engagements de Magellim REIM pour la biodiversité et alignement avec les accords internationaux de Magellim REIM pour la biodiversité et alignement avec les accords internationaux

### iii. Indicateur de pression : mesure des pressions biodiversité BIODI-Bat

Trois indicateurs sont utilisés par BIODI-Bat pour évaluer les pressions sur la biodiversité exercées par l'activité immobilière :

- **Urbanisation**

L'indicateur évalue le processus de consommation d'espaces naturels et semi-natures au profit d'espaces urbains ainsi que le niveau de fragmentation des milieux. Plus l'indicateur est élevé, plus les milieux sont contraignants pour le développement de la biodiversité.

- **Dérèglement climatique**

L'indicateur varie selon l'évolution des températures (évolution globale et évènements thermiques extrêmes) impliquant une migration ou adaptation des espèces. Plus l'indicateur est élevé plus le risque d'inadaptation, voire de disparition, est grand.

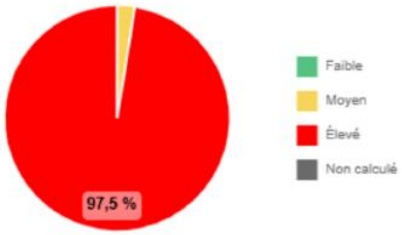
- **Espèces exotiques envahissantes**

L'indicateur varie selon le nombre d'espèces exotiques différentes recensées. Plus l'indicateur est élevé plus le risque de perturbation des écosystèmes est élevé.

Les résultats des indicateurs pour le portefeuille Magellim REIM sont les suivants (en nombre d'actifs) :

Urbanisation

L'indicateur "Urbanisation" évalue le processus de consommation d'espaces naturels et semi-naturels au profit d'espaces urbains ainsi que le niveau de fragmentation des milieux. Plus l'indicateur est élevé, plus les milieux sont contraignants pour le développement de la biodiversité. Niveau de précision : 2km x 2km.

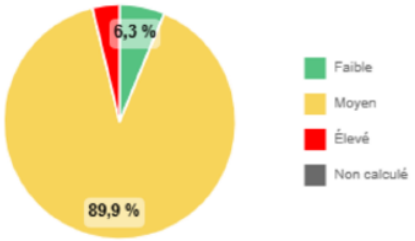



Urbanisation

| | |
|---|---|
| Faible | 0 |
| Moyen | 4 |
| Elevé | 155 |
| Non calculé | 0 |

Dérèglement climatique

L'indicateur "Dérèglement climatique" varie selon l'évolution des températures (évolution globale et évènements thermiques extrêmes) impliquant une migration ou adaptation des espèces. Plus l'indicateur est élevé, plus le risque d'inadaptation, voire de disparition, est grand.

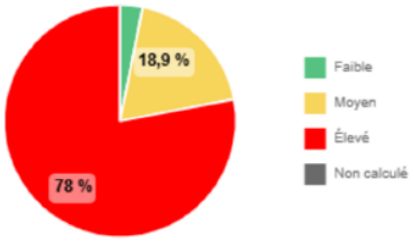



Dérèglement climatique

| | |
|---|---|
| Faible | 10 |
| Moyen | 143 |
| Elevé | 6 |
| Non calculé | 0 |

Espèces exotiques envahissantes

L'indicateur "Espèces exotiques envahissantes" varie selon le nombre d'espèces exotiques différentes recensées. Plus l'indicateur est élevé, plus le risque de perturbation des écosystèmes est élevé (prédation, propagation de maladies, etc.). Niveau de précision : 10km x 10km




Espèces exotiques envahissantes

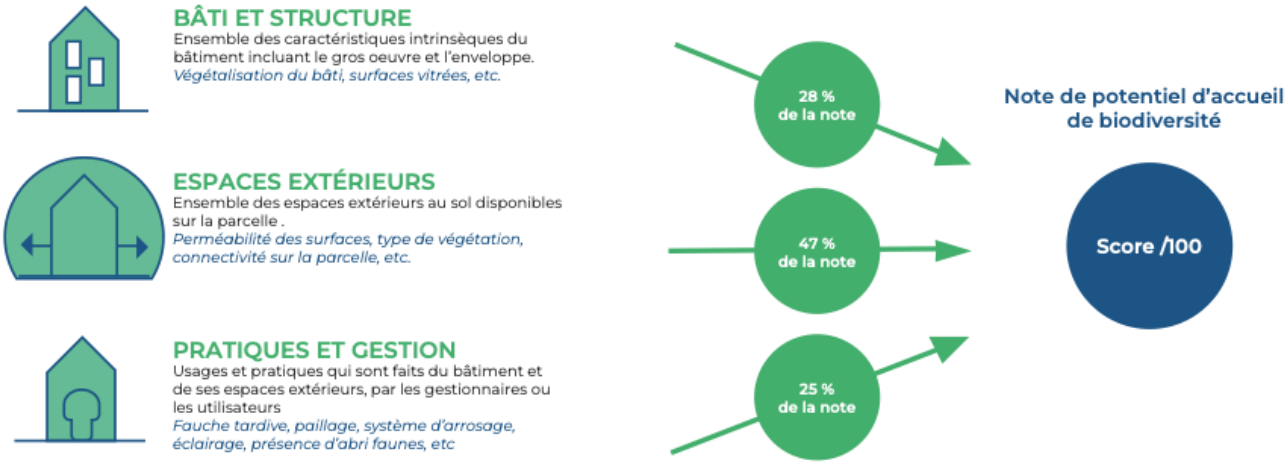
| | |
|---|---|
| Faible | 5 |
| Moyen | 30 |
| Elevé | 124 |
| Non calculé | 0 |

## iv. Indicateur de réponse : Potentiel d'accueil de la biodiversité

Les caractéristiques d'un bâtiment ainsi que sa gestion déterminent sa capacité à accueillir le vivant ou à constituer un lieu inhospitalier pour les espèces non-humaines. BIODI-Bat permet de définir le caractère favorable ou non du bâtiment au vivant, sans pour autant mesurer une « performance biodiversité » avérée.

Cela permet, en première approche, de catégoriser les actifs en fonction de leur potentiel d'accueil de la biodiversité et de définir pour chacun des actions d'amélioration.

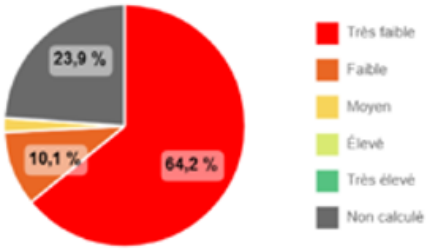
Le calcul de l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité est réalisé comme suit :




Les résultats de l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité pour le patrimoine géré par Magellim REIM sont les suivants (en nombre d'actifs)°:

**Potentiel d'accueil**

L'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité décrit la capacité d'un bâtiment en exploitation à constituer un lieu de refuge et d'accueil pour les espèces animales et végétales. Il varie selon les caractéristiques du bâtiment et de sa parcelle renseignées dans le questionnaire. Plus l'indicateur est élevé, plus le bâtiment est favorable à l'accueil du vivant.




| Potentiel d'accueil | |
|---|---|
| Très faible | 102 |
| Faible | 16 |
| Moyen | 3 |
| Elevé | 0 |
| Très élevé | 0 |
| Non calculé | 38 |

La mesure de la biodiversité, qui relève du vivant, étant complexe, il n'existe pas de solutions systématiques. Aussi, une approche empirique par retours d'expérience est essentielle afin d'établir un plan d'actions pertinent.

Pour cela, Magellim REIM a retenu 13 « actifs pilotes », aux caractéristiques différentes, pour tester sa méthodologie autour de l'outil BIODI-Bat et de l'indicateur de potentiel d'accueil de la biodiversité afin de bâtir un plan d'actions généralisable pour le reste de son patrimoine immobilier sous gestion.

## D. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité

### 1. Phase pilote par échantillonnage

Un échantillonnage à partir de 13 actifs pilotes a été réalisé avec pour objectif de répondre aux questions suivantes :

- Le potentiel d'accueil de biodiversité est-il élevé ?
- La marge d'amélioration du bâtiment est-elle importante ?
- Quelles sont les actions à mettre en place pour améliorer le potentiel d'accueil de la biodiversité ?

Cette phase pilote a permis d'identifier les préconisations d'améliorations suivantes :

D'une part des aménagements propices à la biodiversité :

- Dés-imperméabilisation des sols (parkings notamment)
- Renforcement des espaces verts : ensemencement prairies, création de haies, plantes grimpantes, végétalisation de toitures…
- Prévention des risques de collision des oiseaux (sérigraphies sur les surfaces vitrées à risque, trop transparentes ou réfléchissantes, stores extérieurs, …)
- Installation d'abri faunes (nichoirs, spirale à insectes…)

D'autre part des pratiques et gestion des espaces extérieurs :

- Gestion écologique et différenciée des espaces verts prenant en compte les cycles de vie des espèces (taille hors printemps pour éviter de perturber les oiseaux pendant leurs nidifications et fauche à l'été des espaces enherbés, pour permettre la floraison des plantes et ainsi l'action des pollinisateurs (papillons, abeilles et bourdons, …))
- Interdiction d'utiliser un produit phytosanitaire
- Limitation de l'arrosage et récupération des eaux pluviales
- Adaptation de l'éclairage extérieur (extinction de 23h à 7h, pas d'éclairage des espaces verts, détecteurs de présence, éclairage vers le bas, et température de couleur adaptée).

Ces préconisations ont été catégorisées selon leur facilité de mise en œuvre, leur coût et leur impact sur le calcul de l'indicateur du potentiel d'accueil de la biodiversité dans BIODI-Bat.

A l'issue de cette phase pilote, ces préconisations ont été transposées dans deux cahiers des charges :

1. Un cahier des charges paysager : pour cadrer les travaux d'aménagement paysager des actifs sous gestion
2. Un cahier des charges gestion : pour enrichir les prestations d'entretien des espaces verts vers davantage de prise en compte de la biodiversité

L'objectif pour les deux prochaines années sera de déployer et mettre en œuvre ces cahiers des charges à l'échelle de l'ensemble du patrimoine sous gestion.

## 2. Contribution à la réduction des pressions sur la biodiversité : phase de déploiement des plans d'actions

Une première version du plan d'actions est en cours de définition chez Magellim REIM pour décliner chacun des engagements stratégiques et cibles prioritaires de la COP 15 en objectifs, indicateurs et actions :

**ENGAGEMENT 1**
Prendre en compte la sensibilité des actifs aux enjeux écologiques

### Cible 1 – Planification spatiale

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Les 5 pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Evaluer le risque de porter préjudice à la biodiversité

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées via BIODI-Bat

**Indicateur(s)**
Indicateur "Etat de la Biodiversité" de BIODI-Bat

### Cible 2 - Restauration

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Les 5 pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Evaluer le défi biodiversité prioritaire au regard de l'état de la biodiversité

Si défi Reconquête : renaturer au maximum et/ou conserver au maximum les espaces naturels

Si défi Amélioration : limiter l'artificialisation des sols et mettre en œuvre des actions d'amélioration de la biodiversité

Si défi Conservation : réaliser un diagnostic écologique pour prendre en compte les enjeux écologiques locaux (espèces protégées…) dans l'aménagement et la gestion du site et éviter toute nouvelle construction

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées via BIODI-Bat et avec des actions mises en œuvre

**Indicateur(s)**
Indicateur "Défi de la Biodiversité" de BIODI-Bat

**ENGAGEMENT 2**
Atténuer les impacts négatifs sur la biodiversité par l'amélioration de la valeur écologique des

### Cible 6 – Prévenir et réduire les espèces invasives

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Introduction d'espèces exotiques envahissantes

**Action(s)**
Mettre en œuvre les dispositions du cahier des charges paysager pour la bonne sélection des dispositifs en faveur de la biodiversité

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges paysager

0% d'espèces envahissantes

**Indicateur(s)**
% de végétalisation de la parcelle

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

% d'espèces envahissantes

Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

### Cible 7 – Réduire les pollutions

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Pollutions (air, eau, sols, sonore, lumineuse) et déchets

**Action(s)**
Mettre en œuvre les dispositions du cahier des charges « gestion des espaces verts et d'intérêt écologique »

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges gestion

**Indicateur(s)**
% d'actifs avec éclairage entière coupé en période nocturne

Intensité de l'éclairage extérieur (lux)

Niveau sonore moyen pendant la période la plus bruyante de la journée ainsi qu'au lever et au coucher du soleil (dB)

Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

**ENGAGEMENT 2**
Atténuer les impacts négatifs sur la biodiversité par l'amélioration de la valeur écologique des

### Cible 8 – Minimiser les impacts du changement climatique

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Réchauffement climatique

**Action(s)**
Mettre en œuvre des actions « Bâti et structure » et « Espaces extérieurs » du cahier des charges paysager pour atténuer les effets du changement climatique

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges paysager

**Indicateur(s)**
% actions mises en œuvre de type « Bâti et structure »
% actions mises en œuvre de type « Espaces extérieurs »
% de végétalisation de la parcelle
Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

### Cible 11 – Maintenir et augmenter les contributions de la nature

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Les 5 pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Collecter les contrats d'entretien des espaces verts pour l'ensemble des actifs
Intégrer les dispositions du cahier des charges gestion dans les contrats (avenant, renouvellement)

**Objectif(s)**
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges gestion

**Indicateur(s)**
% actifs avec paillage des sols
% actifs avec taille raisonnée des végétaux
% actifs avec fauche tardive des végétaux
% actifs en libre évolution
% actifs avec installation d'abrifaunes
% actifs avec valorisation des déchets verts sur site
% actifs avec arrosage raisonné des végétaux
% actifs avec réutilisation des eaux pluviales
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

**ENGAGEMENT 3**
Communiquer sur la stratégie biodiversité et sensibiliser les parties prenantes

### Cible 14 – Intégration des valeurs de biodiversité dans les processus de décision

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Toutes les pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Mettre en application et actualiser chaque année la stratégie Biodiversité en application de l'article 29 LEC

**Objectif(s)**
Réponse aux exigences de l'article 29 LEC

**Indicateur(s)**
Publication annuelle d'un rapport biodiversité article 29 LEC

### Cible 15 – Impact et dépendances des entreprises

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Toutes les pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Mettre en application et actualiser chaque année la stratégie Biodiversité en application de l'article 29 LEC

**Objectif(s)**
Réponse aux exigences de l'article 29 LEC

**Indicateur(s)**
Publication annuelle d'un rapport biodiversité article 29 LEC

### Cible 16 - Sensibilisation à la surconsommation

**Pression(s) sur la biodiversité visée(s)**
Toutes les pressions définies par l'IPBES

**Action(s)**
Mener des actions de sensibilisation des collaborateurs 揠 et des preneurs

**Objectif(s)**
1 action de sensibilisation par an

**Indicateur(s)**
Tenue d'un comité vert (preneurs)
Organisation d'une action de sensibilisation et/ou formation (collaborateurs FM)

## E. Indicateurs de suivi de la stratégie

- % d'actifs évalués sur l'outil BIODI-Bat de l'OID
- % d'actifs immobiliers avec un indicateur de « potentiel d'accueil de la biodiversité » de BIODI-Bat supérieur à la médiane
- % d'actifs pour lesquels l'indicateur « potentiel d'accueil de la biodiversité » de BIODI-Bat a progressé par rapport à N-1
- % d'actifs pour lesquels le « défi de la biodiversité » a été identifié grâce à l'outil BIODI-Bat
- % d'actifs avec de la végétalisation sur la parcelle
- Nombre d'actifs neufs ou rénovés dont le cahier des charges paysager a été transmis aux promoteurs
- % d'actifs avec un éclairage extérieur raisonné
- Nombre d'actifs dont le cahier des charges « gestion des espaces verts et d'intérêt écologique » a été transmis aux gestionnaires
- % moyen de végétalisation de la parcelle des actifs immobiliers
- % d'actifs avec installation d'abri faunes
- % d'actifs avec valorisation des déchets verts sur site
- % d'actifs avec réutilisation des eaux pluviales
- Publication annuelle d'un rapport Article 29 LEC
- % d'actifs sur lesquels un comité vert s'est tenu dans l'année
- Nombre d'actions de sensibilisation/formation des collaborateurs de Magellim REIM

# VIII. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques

Magellim REIM a mis en place un dispositif structuré d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de gestion des risques ESG, conforme au règlement SFDR (UE 2019/2088) et à l'article 29 de la loi Énergie-Climat.
Ce dispositif s'appuie sur :

- Une intégration des risques ESG dans la cartographie des risques ;
- Une analyse systématique des risques, incluant leur nature (actuel/émergent, endogène/exogène), leur occurrence, intensité, horizon temporel, typologie (physiques, transition, responsabilité), les zones économiques et géographiques concernées, leur fréquence, pondération éventuelle, et les critères de sélection ;
- Une revue annuelle du dispositif, menée par le RCCI et le Comité ESG ;
- Un plan d'actions destiné à réduire l'exposition aux risques identifiés ;
- Une démarche de quantification progressive de l'impact financier via des estimations de CAPEX d'adaptation et les trajectoires CRREM ;

- Une documentation des choix méthodologiques, mise à jour selon l'évolution des données et des exigences réglementaires (PNACC 3, TRACC 2025).

Les sections suivantes détaillent l'ensemble de ces éléments.

## A. Types de risques

Magellim REIM a défini une cartographie des risques ESG intégrant les activités de la Société de Gestion. Les risques sont évalués selon la gravité et la probabilité de survenance, ce qui permet une hiérarchisation de la criticité.
Le risque « résiduel » est également évalué et prend en compte les dispositifs mis en place par la société de gestion.
La cartographie des risques ESG est mise à jour autant que de besoin et a minima annuellement par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne afin d'intégrer les évolutions des pratiques internes et réglementaires.

Les risques de durabilité identifiés sont :

- Les risques physiques qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques donc exogènes à l'entité, comme :
    - La perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
    - L'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés

- Les risques de transition qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement taxonomie, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement. Ces risques sont endogènes à l'entité et sont notamment liés à :
    - Une dépréciation des actifs qui nécessitent pour leur bon fonctionnement d'une quantité d'énergie non compatible avec la transition écologique ;
    - Une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effet de serre (GES) ;
    - Des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES

- Les risques de responsabilité induits (risques juridiques et de réputation) qui sont liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des sociétés financées de la part de ceux qui subissent des dommages dus au changement climatique, comme°:

- Des investissements finançant le développement d'industries et d'activités polluantes ou fortement émettrices de gaz à effet de serre ;
- Des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.

- Les risques règlementaires qui résultent des non-conformités règlementaires qui peuvent survenir en cas d'adoption de nouvelles règlementations en finance durable liées à une demande accrue de prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux par les acteurs financiers.

## B. Analyse des risques

Ces risques sont analysés dans la tableau suivant reprenant le caractère actuel ou émergent, le caractère endogène ou exogène, l'occurrence de survenance du risque, et l'horizon temporel. Ces risques sont considérés d'intensité modérée, et concernent tous les secteurs économiques et géographiques :

- Les risques physiques

| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques en matière d'amiante et de plomb : acquisition et gestion d'un actif présentant de l'amiante | A | Ex | Ponctuel | 10 ans |
| Risque en matière de pollution : acquisition et gestion d'un actif pollué | A / E | Ex | Ponctuel | 10 ans |
| Risques de catastrophes naturelles (tempêtes, ouragans, etc.) : à l'acquisition max 2 indicateurs > 50% de risque de survenance | A / E | Ex / End | Ponctuel | 10 ans |
| Risques d'accélération de la perte de biodiversité par l'immeuble : lors de la gestion de l'actif | A / E | Ex / End | Continu | 10 ans |

| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques liés au changement climatique affectant la qualité des bâtiments : inondation, montée des eaux, retrait et gonflement des argiles : à l'acquisition max 2 indicateurs > 50 % de risque de survenance | A / E | Ex / End | Variable | 30 ans |
| Risques liés au changement climatique affectant la qualité de confort offerte par les bâtiments : vague de chaleur et grand froid : lors de la gestion de l'actif | A | Ex / End | Variable | 30 ans |

- Les risques de transition

| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie, de GES ou de changement climatique (perte de valeur de l'actif). | A / E | Ex / End | Continu | 10 ans |

- Les risques de responsabilité induits

| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques liés à des activités présentant un risque de contentieux | A / E | End | Continu | 10 ans |
| Risques de perte du label ISR | E | End | Ponctuel | 10 ans |
| Risques d'image | A / E | End | Ponctuel | 10 ans |

| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques du non-respect de la réglementation en matière ISR (communication reporting associés, publication site internet, etc.) | A / E | End | Continu | 10 ans |

- Les risques règlementaires

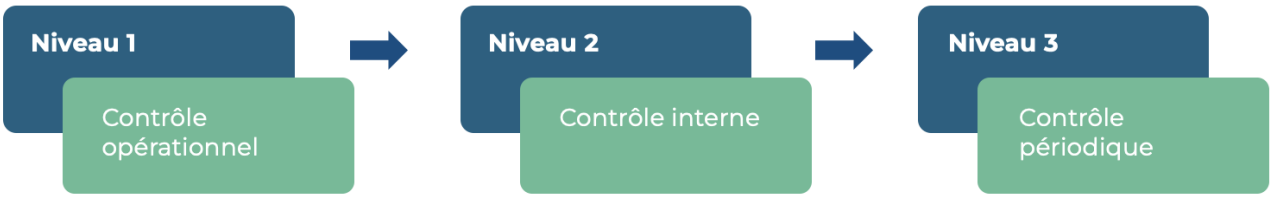
| | A = Actuel<br>E = Emergent | Ex = Exogène<br>End = Endogène | Occurrence | Horizon temporel |
|---|---|---|---|---|
| Risques liés à l'évolution continue de la réglementation en matière de finance durable (SFDR, Taxonomie, 29 LEC, décret tertiaire, etc.) | A / E | Ex / End | Continu | 10 ans |

Consciente des risques financiers liés aux facteurs extra-financiers, Magellim REIM prend en compte les risques ESG tout au long du cycle de vie des actifs qu'elle gère et encore plus particulièrement de ceux acquis par des fonds classés Article 8 ou labellisés ISR. Ainsi, pour ces fonds, une analyse ESG est réalisée avant les acquisitions et pendant la gestion des actifs.

Pour le fonds labellisé ISR, une note est présentée lors du comité d'investissement :
- Si la note ne dépasse pas un certain seuil, le fonds propriétaire doit mettre en place un plan d'actions afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress°»).
- Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, l'actif doit maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

L'évaluation des risques climatiques physiques est réalisée pour chaque actif détenu par un fonds Article 8 à partir de l'outil BAT-Adapt de l'OID, disponible sur la plateforme R4RE, qui intègre différents scénarios climatiques (RCP 2.6, 4.5 et 8.5).

Plus généralement, un plan de contrôle est élaboré annuellement et liste les points de contrôle à l'échelle des fonds et de Magellim REIM. Il existe trois types de contrôles :
Niveau 1 : contrôle opérationnel
Niveau 2 : contrôle permanent
Niveau 3 : contrôle périodique.




Les résultats des contrôles sont présentés à la Direction de Magellim REIM lors du Comité de conformité et contrôle interne qui se réunit semestriellement.

La survenance de ces risques peut avoir un impact non négligeable sur la valeur du patrimoine. Pour autant, Magellim REIM n'est pas encore en mesure de publier une mesure quantitative de l'impact financier des risques ESG. Cela s'explique par le fait que Magellim REIM ne dispose pas, en interne, des compétences techniques permettant de le calculer.

Pour pallier cela, Magellim REIM travaillera sur une stratégie de résilience à l'échelle de la société de gestion, lui permettant d'évaluer l'impact financier des risques.

## C. Stratégie de Résilience face aux risques climatiques de Magellim REIM

### 1. Cadre méthodologique

#### i. Typologie de risques

Comme évoqué précédemment, les typologies de risques suivantes sont généralement distinguées comme suit :

- Risques physiques
- Risques de transition
- Risque de responsabilité

La présente stratégie de résilience face aux risques climatiques vise à détailler le processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques physiques.

### ii. Processus d'identification, évaluation, priorisation et intégration des risques physiques

#### EN GESTION

Sur le portefeuille en gestion, une évaluation des risques physiques est réalisée sur la base de la méthodologie suivante :

1. Etude d'exposition
2. Etude de vulnérabilité
3. Analyse croisée : Exposition x Vulnérabilité et intégration de critères complémentaires propres à Magellim REIM (valeur vénale).
4. Etablissement d'un score de risque physique pour chaque actif en gestion
5. Priorisation et hiérarchisation des actifs sur base de leur score de risques, de leur valeur vénale et des stratégies à court et moyen termes

L'intégration des risques physiques en gestion est présentée au paragraphe « 2.3 Etablissement d'un plan d'actions et indicateurs de suivi » ci-après.

#### A L'ACQUISITION

En phase d'acquisition, une évaluation des risques physiques est réalisée :

- En phase de pré due-diligence : les équipes d'acquisition réalisent une évaluation de l'exposition de l'actif et un screening de vulnérabilité sur base de l'outil BAT'ADAPT
- En phase de due-diligence : si l'actif est identifié comme étant à risque, un audit d'adaptation peut être réalisé afin d'évaluer un potentiel CAPEX adaptation, selon la stratégie du fonds.

### iii. Identification des principaux risques physiques

Dans son Annexe A, la taxinomie européenne présente 28 aléas liés au climat. Ils sont classés :

- Selon leur cause principale : température, vent, eau, masses solides ;
- Selon leur typologie : aiguë, chronique.

Les risques climatiques physiques peuvent en effet résulter de conditions météorologiques extrêmes (aléas aigus) mais aussi de changements à plus long terme dans les schémas climatiques (aléas chroniques). Le tableau ci-après présente les 28 aléas liés au climat d'après la taxinomie :

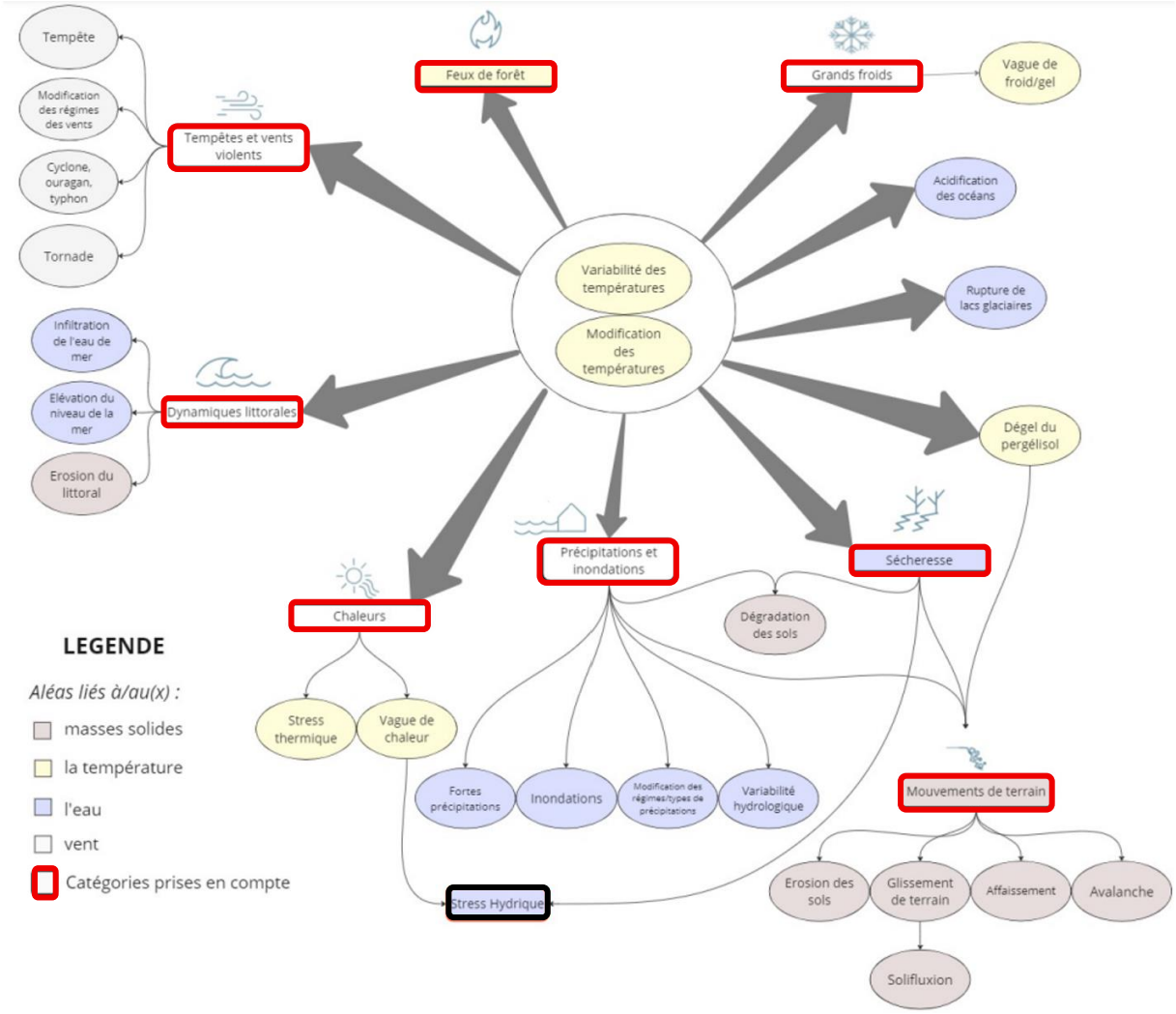
II. **Classification des aléas liés au climat** (6)

| | Aléas liés à la température | Aléas liés au vent | Aléas liés à l'eau | Aléas liés aux masses solides |
|---|---|---|---|---|
| **Chroniques** | Modification des températures (air, eau douce, eau de mer) | Modification des régimes des vents | Modification des régimes et types de précipitations (pluie, grêle, neige/glace) | Érosion du littoral |
| | Stress thermique | | Variabilité hydrologique ou des précipitations | Dégradation des sols |
| | Variabilité des tempéra-tures | | Acidification des océans | Érosion des sols |
| | Dégel du pergélisol | | Infiltration de l'eau de mer | Solifluxion |
| | | | Élévation du niveau de la mer | |
| | | | Stress hydrique | |
| **Aigus** | Vague de chaleur | Cyclone, ouragan, typhon | Sécheresse | Avalanche |
| | Vague de froid/gel | Tempête (y compris tempêtes de neige, de poussière et de sable) | Fortes précipitations (pluie, grêle, neige/glace) | Glissement de terrain |
| | Feu de forêt | Tornade | Inondation (côtière, fluviale, pluviale, par remontée d'eaux souter-raines) | Affaissement |
| | | | Rupture de lacs glaciai-res | |

Dans le cadre de l'établissement de la stratégie de résilience face aux risques climatiques de Magellim REIM, ces 28 aléas ont été regroupés en 8 catégories de risques climatiques :

1. Chaleurs
2. Sécheresses et RGA
3. Précipitations et Inondations
4. Dynamiques littorales
5. Tempêtes et vents violents
6. Feux de forêt
7. Grands froids
8. Mouvements de terrains

Le schéma ci-dessous présente le regroupement des aléas climatiques sous ces 8 catégories :



## 2. Evaluation des risques physiques

### i. Etude d'exposition

HORIZONS ET SCENARIOS

Compte tenu des exigences réglementaires, notamment celles de la Taxinomie européenne, le modèle d'analyse de l'exposition au climat doit répondre à différents critères :

Critère 1 : L'analyse de l'exposition au climat doit être basée sur les projections climatiques de pointe à la plus haute résolution disponible ;

Critère 2 : L'évaluation des risques doit être prospective et cohérente avec la durée de l'activité, c'est-à-dire un minimum de 50 ans pour les bâtiments ;

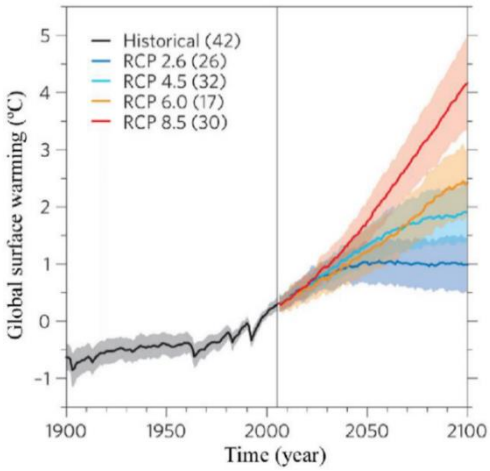
Critère 3 : Les scénarios utilisés doivent être multiples et cohérents avec les travaux du GIEC, basés sur des modèles libres ou payants ;

Ainsi, l'étude d'exposition réalisée sur le patrimoine sous gestion de Magellim REIM est basée sur plusieurs modèles permettant la présence de données prospectives, par rapport à 3 scénarios du GIEC :

Scénario RCP2.6 : scénario ambitieux, avec une politique climatique visant à diminuer les concentrations de CO2 ;

Scénario RCP 4.5 : scénario intermédiaire, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO2, ;

Scénario RCP 8.5 : scénario Business-as-Usual, sans politique climatique ;




*Note relative à la TRACC :*

*Pour avancer de manière coordonnée sur le sujet de l'adaptation au changement climatique, la France s'est dotée, en mars 2025, d'une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC). Définie à partir du scénario tendanciel selon les scientifiques du GIEC, elle doit servir de référence à toutes les actions d'adaptation menées en France.*

*Jusqu'à présent les modèles disponibles pour la France hexagonale et mis à disposition par Météo France dans les portails DRIAS-Climat et DRIAS-Eau, fournissent des indicateurs et des paramètres climatiques en fonction de différents horizons temporels (2030, 2050, 2090) et scénarios climatiques du GIEC (RCP2.6, RCP4.5 et RCP8.5).*

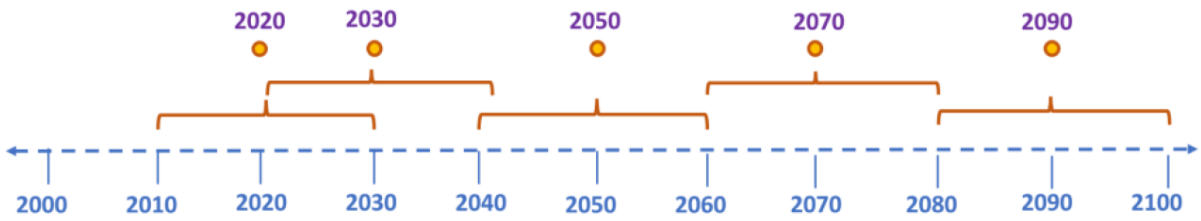
*Le scénario RCP 8.5 du GIEC est le scénario présentant le plus fort alignement à la TRACC comme présenté ci-dessous :*

| Scenario GIEC | Horizon | Monde GWL | France TRACC | France DRIAS 2020 |
|---|---|---|---|---|
| **RCP 8.5 proche** | 2021 - 2050 | +1,5°C | +2°C | +2,1°C |
| **RCP 8.5 moyen** | 2041 - 2070 | +2°C | +2,7°C | + 2,7°C |
| **RCP 8.5 lointaine** | 2071 - 2100 | +3°C | +4°C | +4,5°C |

*Référentiel BAT-Adapt - Correspondances trajectoires TRACC – DRIAS 2020 MétéoFrance*

Ainsi le scénario RCP 8.5 est le scénario privilégié dans l'étude d'exposition réalisée sur le portefeuille d'actif de Magellim REIM.

Concernant les horizons temporels, des horizons « court », « moyen » et « long terme » sont inclus dans l'analyse. Ceux-ci correspondent respectivement aux périodes 2021-2040, 2041-2060 et 2081-2100 comme présenté dans le schéma ci-dessous :




Source : BAT-Adapt

Périodes de calcul des horizons temporels du modèle France de R4RE.

## SOURCES DES DONNEES

L'étude d'exposition a été menée sur la plateforme BAT-ADAPT. Les deux principales sources de données sur cette plateforme sont l'Atlas interactif du GIEC et la plateforme DRIAS (Les futurs du climat et DRIAS Les futurs de l'eau).

## INDICATEURS D'EVALUATION DE L'EXPOSITION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les indicateurs pris en considération pour l'évaluation de l'exposition au changement climatique pour chaque catégorie d'aléas sont les suivants (les indicateurs en verts sont les indicateurs qualifiés de prospectifs pour lesquels l'évolution dans le temps de l'intensité de l'aléa est prise en compte dans l'analyse) :

| Catégories d'alea | Indicateurs |
|---|---|
| Vagues de chaleur | Nombre de jours avec une température supérieure à 35°C |
| | Nombre de jours de vagues de chaleur |
| | Nombre de nuits anormalement chaudes |
| | ICU : Degrés supplémentaires causés par l'îlot de chaleur urbain |
| | Pollution sonore : Niveau de bruit jour-soir-nuit |
| Précipitations et inondations | L'écart des précipitations quotidiennes extrêmes |
| | Le zonage communal des plans de prévention des risques |
| | Le nombre d'arrêtés CatNat par commune |
| | Les zones sujettes aux remontées de nappes |
| | Les zones sujettes aux inondations par débordement |
| | Les zones sujettes aux inondations par ruissellement |
| | Le taux d'imperméabilisation des sols |
| | Les niveaux d'aléa dans les plans de prévention des risques |
| Sécheresses et RGA | Ratio de temps passé en sécheresse des sols |
| | Niveau de risque de retrait et gonflement des argiles |
| | Communes couvertes par un PPRn Sécheresses |
| | Nombre d'arrêtés CatNat Sécheresses |
| Dynamiques littorales | Nombre d'arrêtés CatNat Dynamiques littorales |
| Tempêtes et vents violents | Nombre d'arrêtés CatNat Tempêtes et vents violents |
| Feux de forêts | Indice Feu Météo maximum |
| | Interface habitat-forêt |
| Mouvements de terrain | Nombre d'arrêtés CatNat Mouvements de terrain |
| Grands froids | Nombre de jours de vague de froid |
| | Nombre de jours de gel |
| | Nombre d'arrêtés CatNat pour l'aléa Grands froids |

L'ensemble des informations obtenues via ces indicateurs permettent d'évaluer l'exposition climatique pour chaque catégorie d'aléas disposant d'indicateurs prospectifs, sur une échelle à 5 niveaux :

1. Très faible
2. Faible
3. Moyenne
4. Forte
5. Très forte

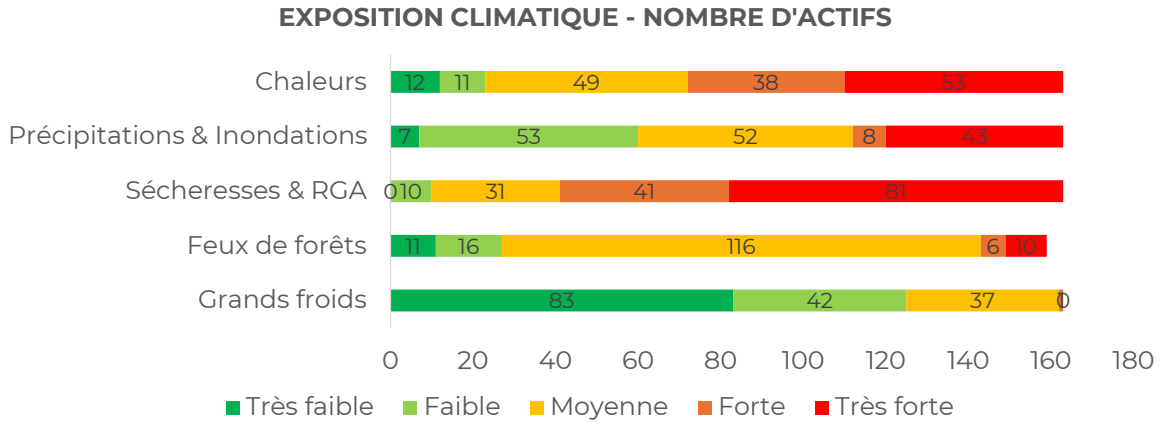
Pour cela, ont été utilisés :

- Le modèle d'analyse d'exposition climatique France pour les actifs situés en France
- Le modèle d'analyse d'exposition climatique Europe pour les actifs situés en Belgique

NOTA : Pour les catégories d'aléas ne disposant pas d'indicateurs prospectifs, l'évaluation des risques physiques devra être mise à jour lorsque les données seront disponibles. La mise à disposition d'une cartographie nationale d'exposition aux risques naturels intégrant les effets du changement climatique est une des mesures principales du PNACC 3 (Plan National d'Adaptation au Changement Climatique). L'horizon de publication de ces données est 2027 d'après le PNACC 3.

## RESULTATS DE L'ETUDE D'EXPOSITION

Pour les aléas disposant de données prospectives, les résultats de l'analyse d'exposition sont les suivants (163 actifs évalués) :




NOTA : L'exposition climatique est disponible pour le modèle France et pour le modèle Europe, sur base d'indicateurs prospectifs, pour les aléas Chaleurs, Précipitations & Inondations, Sécheresses & RGA et Grands froids. Pour l'aléa Feux de forêts, selon l'exposition climatique pour le modèle France est disponible sur la plateforme BAT-Adapt. L'évaluation pour les actifs situés en Belgique n'est donc pas réalisée pour le moment pour cet aléa. De même que pour les catégories d'aléas ne disposant pas d'indicateurs prospectifs, l'évaluation des risques physiques devra être mises à jour lorsque les données seront disponibles

Ainsi les 3 principaux aléas climatiques auxquels le patrimoine immobilier sous gestion de Magellim REIM est exposé sont les suivants :

1. Sécheresses & RGA
2. Chaleurs
3. Précipitations & Inondations

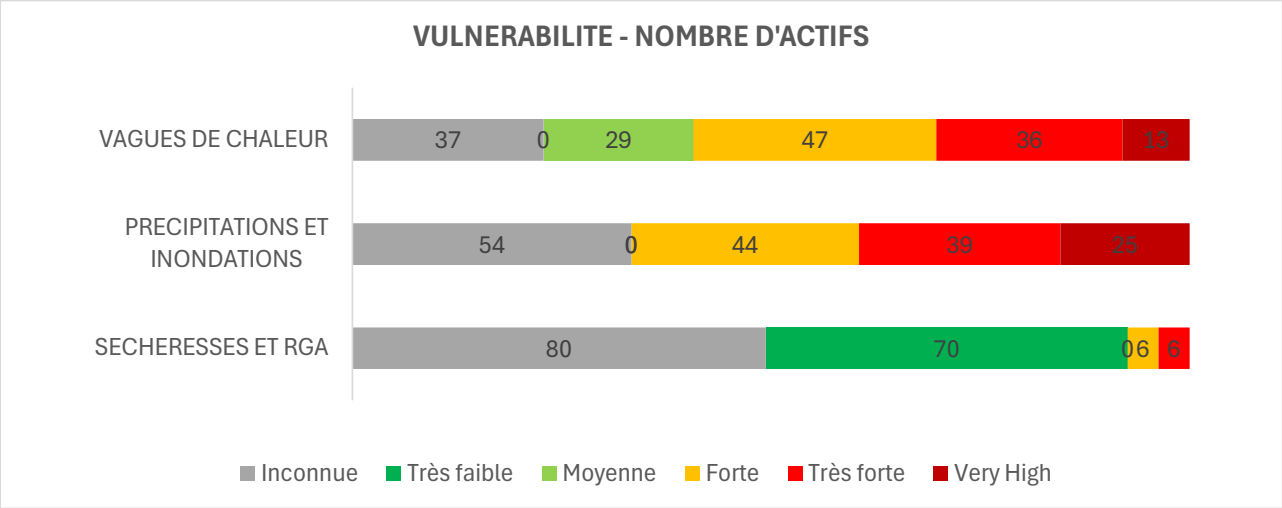
## iv. Screening de vulnérabilité

Le screening de vulnérabilité a été mené pour les 3 principaux aléas climatiques auxquels le patrimoine de Magellim REIM est exposé :

- A l'aide l'outil BAT-Adapt qui permet un screening de vulnérabilité pour les aléas Chaleurs et Précipitations et Inondations
- A l'aide de la méthodologie établie par le bureau d'études SEVAIA pour le screening de vulnérabilité pour l'aléa Retrait et Gonflement des argiles

Les caractéristiques intrinsèques des actifs ainsi que les enjeux d'usage utilisés pour conduire le screening de vulnérabilité sont présentés en annexe.

En raison de données manquantes concernant les caractéristiques intrinsèques des actifs, un certain nombre d'actifs ont une vulnérabilité « inconnue » pour un ou plusieurs aléas. A l'échelle du patrimoine, le résultat du screening de vulnérabilité est le suivant :



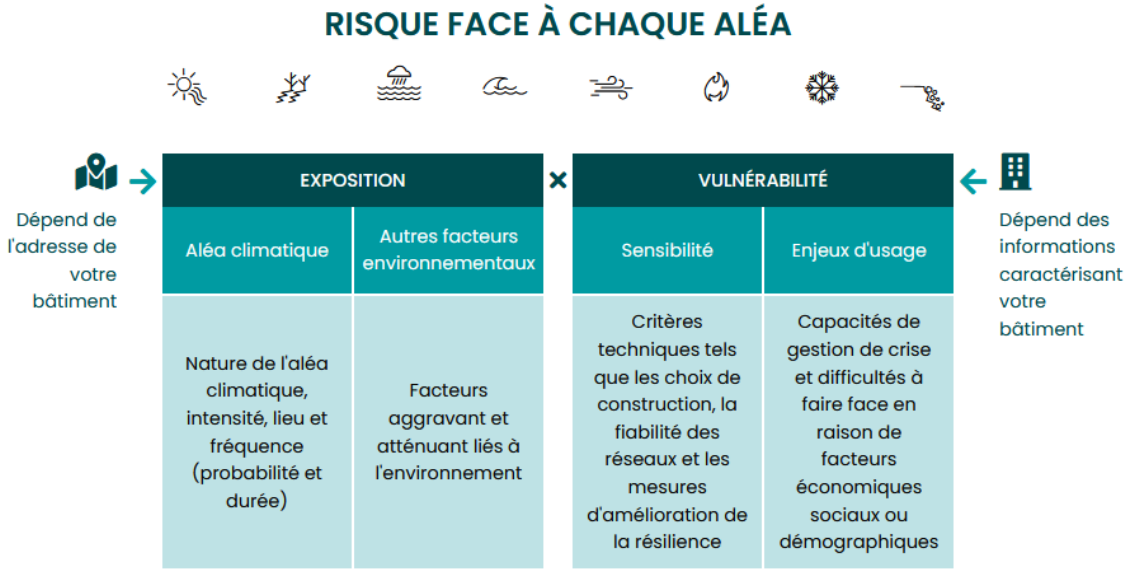

NOTA 1 : Le recueil des données manquantes sera intégré dans le plan d'actions afin d'aboutir à un screening plus exhaustif de la vulnérabilité de chacun des actifs vis-à-vis des aléas.

NOTA 2 : au vu de la faible vulnérabilité à l'échelle du patrimoine, concernant l'aléa Sécheresses et RGA, il a été décidé de conduire l'analyse croisée sur les aléas Vagues de chaleur et Précipitations et Inondations uniquement.

## v. Analyse croisée

METHODOLOGIE

L'analyse croisée permet, pour chaque aléa, de mettre en perspective le niveau d'exposition et le niveau de vulnérabilité pour aboutir à un niveau de risque sur une échelle à 5 niveaux allant de très faible à très fort :




Source : OID

La grille d'analyse croisée est la suivante :

| RISQUE = EXPOSITION * VULNERABILITE | | VULNERABILITE | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Très faible | Faible | Moyenne | Forte | Très forte |
| EXPOSITION | Très faible | Très faible | Très faible | Faible | Faible | Moyenne |
| | Faible | Très faible | Faible | Faible | Moyenne | Forte |
| | Moyenne | Faible | Faible | Moyenne | Forte | Forte |
| | Forte | Faible | Moyenne | Forte | Forte | Très forte |
| | Très forte | Moyenne | Forte | Forte | Très forte | Très forte |

Cette analyse croisée a été effectuée pour chaque actif pour les 2 principaux aléas auxquels le patrimoine immobilier détenu par les fonds gérés par Magellim REIM est exposé et vulnérable : Vagues de Chaleur et Précipitations et inondations.

## RESULTATS DE L'ANALYSE CROISEE

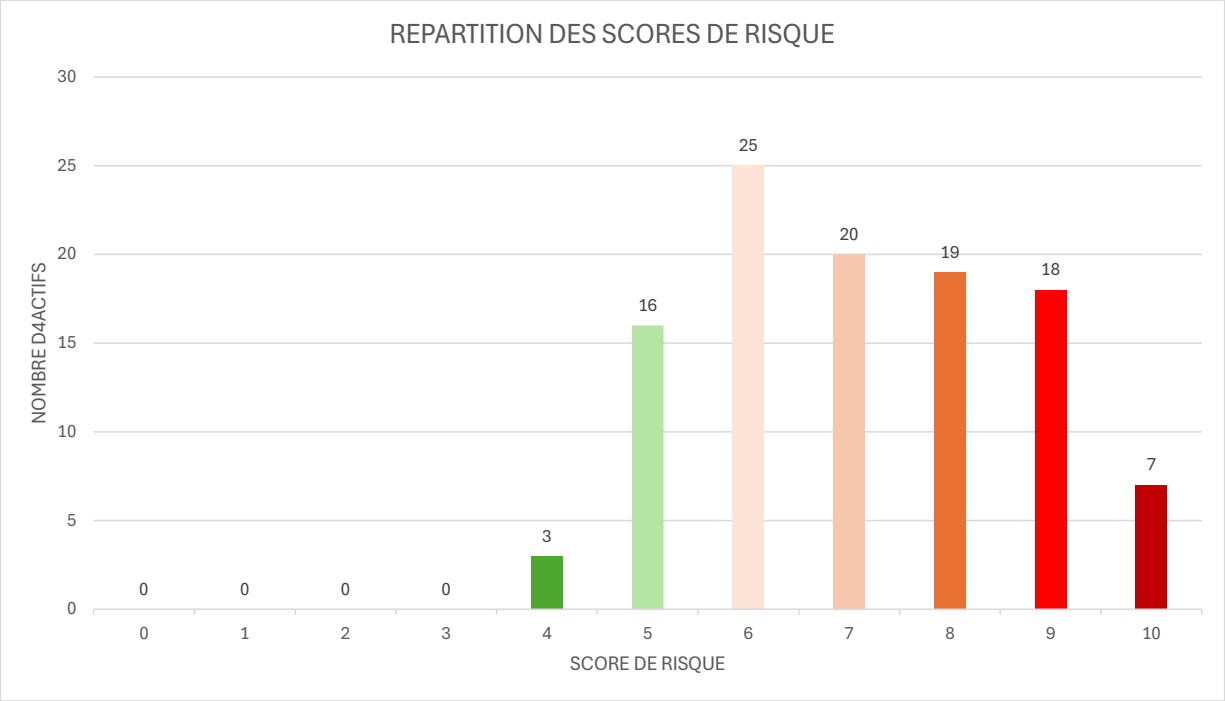
Cette analyse croisée a permis d'établir

- Le niveau de risque de chaque actif vis-à-vis de ces deux aléas ;
- Un score de risque à l'échelle de l'actif, calculé comme la somme des scores de chacun des aléas.

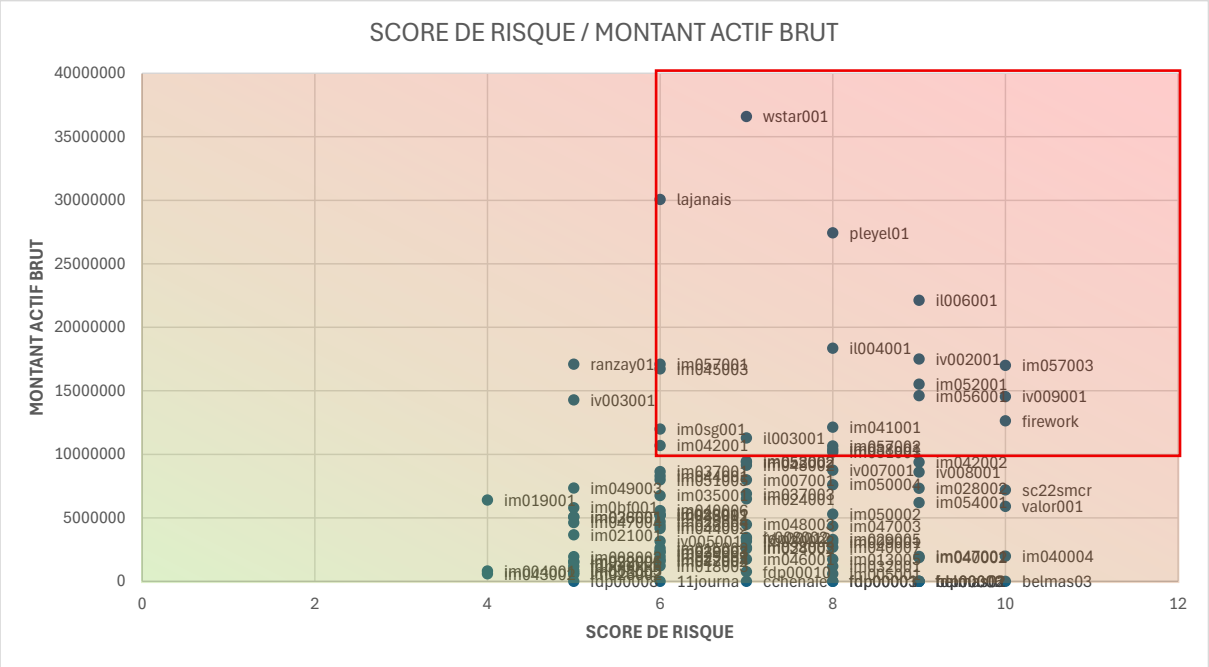
Le tableau ci-dessous illustre le calcul du score de risque à l'échelle d'un actif :
Très faible = 1, Faible = 2, Moyenne = 3, Forte = 4, Très forte = 5

| VAGUES DE CHALEUR | PRECIPITATIONS ET INONDATIONS | SCORE DE RISQUE EXPOSITION x VULNERABILITE POUR LES ALEAS « VAGUES DE CHALEUR » ET « PRECIPITATIONS ET INONDATIONS » UNIQUEMENT |
|---|---|---|
| Analyse croisée EXPOSITION x VULNERABILITE | Analyse croisée EXPOSITION x VULNERABILITE | |
| Exposition : Très faible<br>Vulnérabilité : Forte<br>Niveau de risque : Faible<br>Score de risque : 2 / 5 | Exposition : Faible<br>Vulnérabilité : Très forte<br>Niveau de risque : Fort<br>Score de risque : 4 / 5 | Score de risque : 6 / 10 |

A l'échelle de l'ensemble du patrimoine immobilier sous gestion, la répartition des scores de risques en nombre d'actifs est la suivante (seuls les actifs disposant d'une analyse croisée complète, i.e. sans vulnérabilité « inconnue » pour l'un des deux aléas, sont représentés) :




Afin d'évaluer les actifs immobiliers faisant l'objet de risques physiques importants, au regard de leur valeur et de leur poids dans le patrimoine géré par Magellim REIM, une représentation type nuage de point « score de risque / Montant actif brut » a été établie :




Les bâtiments situés en haut à droit du graphique (encadré rouge) sont à la fois les bâtiments présentant le score de risque le plus important et les bâtiments présentant une valeur vénale importante. Ce sont dans les actifs faisant peser le plus de risque dans le patrimoine immobilier des fonds directement géré par Magellim REIM.

## 3. Etablissement d'un plan d'actions et indicateurs de suivi

Dans le cadre de sa stratégie de résilience face aux risques climatiques, les objectifs de Magellim REIM sont les suivants :

1. Améliorer la connaissance de son patrimoine immobilier sous gestion sous l'angle de la résilience
2. Définir un plan d'actions visant à réduire les risques physiques auxquels le patrimoine est soumis
3. Être en mesure de piloter et suivre la réalisation de ce plan d'actions

Au regard de ces trois objectifs, le plan d'actions suivant a été défini :

| OBJECTIF | TRADUCTION OPERATIONELLE | INDICATEURS DE SUIVI |
|---|---|---|
| Disposer d'une étude d'exposition pour chacun des actifs du patrimoine | Réaliser une étude d'exposition pour tout acquisition au stade de la Due Diligence | % du parc (en nombre d'actifs) couvert par une étude d'exposition |
| Disposer d'un screening de la vulnérabilité pour chacun des actifs du patrimoine | Améliorer la complétude de la collecte des caractéristiques intrinsèque des actifs pour établir le screening de vulnérabilité sur tous les actifs en gestion<br><br>Réaliser un screening de vulnérabilité pour toute acquisition au stade de la Due Diligence | % du parc (en nombre d'actifs) couvert par un screening de vulnérabilité |
| Evaluer le score de risque pour chacun des actifs | Réaliser une analyse croisée Exposition x Vulnérabilité et calculer le score de risque :<br><br>-Pour toute acquisition<br>-Pour les actifs en gestion pour lesquels la collecte des caractéristiques intrinsèques s'est améliorée dans l'année | % du parc (en nombre d'actifs) couvert par une analyse croisée Exposition x Vulnérabilité et disposant d'un score de risque |
| Pour les actifs les plus à risques (score de risque > 6 et valeur vénale > 10 M€)°:<br>-Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux lourds<br>-Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux liés à des actions d'atténuation<br>-Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux de Gros Entretien Renouvellement | Pour les travaux lourds : établir un plan d'adaptation en amont de des travaux afin de pouvoir intégrer les besoins d'adaptation dès la conception<br><br>Disposer d'un catalogue d'actions d'adaptation type pour embarquer le sujet adaptation lors de travaux de GER ou travaux liés à l'atténuation | % d'actifs pour lesquels des actions d'adaptation sont planifiés<br>% d'actifs pour lesquels des actions d'adaptation ont été mises en œuvre |

Les budgets alloués à ces mesures sont répartis sur plusieurs années, en cohérence avec les priorités déterminées.

## 4. Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques physiques

### A L'ACQUISITION

Les éventuels budgets des plans d'adaptation sont définis à l'acquisition lorsque l'actif est identifié comme prioritaire selon la méthodologie d'évaluation des risques de Magellim REIM.

Ils sont intégrés dans les plans d'investissement des actifs. Ils sont également intégrés dans les négociations avec les vendeurs et répercutés sur le prix de l'actif. En ce sens, ils sont pris en compte dans la valeur des actifs identifiés.

### EN GESTION

Les principaux risques ESG ayant un impact financier direct pour les fonds propriétaires des actifs immobiliers gérés par la société de gestion sont les risques physiques identifiés ci-avant, à savoir :

- Vagues de chaleur
- Précipitations & Inondations
- Sécheresses & RGA

Les coûts de l'adaptation seront établis finement via :

- La réalisation d'audit d'adaptation pour les actifs les plus à risques, permettant d'aboutir à un CAPEX adaptation fiabilisé et chiffré
- La mise en place d'un plan d'action d'adaptation transverse sur les actifs les moins à risques, également chiffré le cas échéant

L'impact sur la valorisation du portefeuille sera quantifié sur base de ce plan d'actions une fois établi. Sans attendre l'élaboration de ces plans d'action, il est possible d'évaluer quantitativement certains coûts :

- Vagues de chaleur & Surcoût des rénovations : D'après une étude d'I4CE de juin 2024 « Pour le parc existant, il s'agit d'intégrer l'adaptation dans la politique de rénovation énergétique qui prévoit de rénover la grande majorité du parc à horizon 2050 (SNBC). Cet effort pour l'adaptation représente un surcoût estimé [...] 10 % pour la rénovation par rapport à des opérations sans adaptation. »

**EXEMPLES DE COÛT DE SOLUTIONS D'ADAPTATION POUR UN BÂTIMENT TERTIAIRE**

| Rafraîchissement adiabatique | Brise soleil | Brasseur d'air | Bardage ventilé | Puits climatique |
|---|---|---|---|---|
| 10 €/m² | 14 €/m² | 13 €/m² | 58 €/m² | 40 €/m² |

*Source : Groupe de travail préparatoire à la RE2020*

## 5. Gouvernance et suivi de la stratégie de résilience

### i. Fréquence de revue de la stratégie de résilience

Magellim REIM révise a minima annuellement ses choix méthodologiques à l'occasion des Comités ESG de la société de gestion au cours desquels il sera discuté des :

- Méthodologie d'analyse de l'exposition
- Méthodologie d'analyse de la vulnérabilité
- Processus de priorisation et hiérarchisation des risques et des actifs
- Plan d'actions
- Cohérence de la stratégie de résilience avec les politiques ISR et ESG de Magellim REIM

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques.
L'évaluation des risques physiques liés au changement climatique est intégrée à l'analyse ESG des actifs immobiliers détenus par les fonds article 8 et ISR gérés par Magellim REIM et sera revue lors d'évolutions méthodologiques.

### ii. Informations spécifiques à nos parties prenantes

Dans le cadre de l'évaluation des risques physiques liés au changement climatique, Magellim REIM intégre des informations relatives à l'usage et la gestion (exploitants, prestataires techniques, occupants, gestionnaires de sites...) afin d'évaluer de manière plus fine l'exposition, la vulnérabilité et la capacité d'adaptation des actifs immobiliers de ses fonds sur l'ensemble de la chaîne de valeur.
Dans le cadre d'une prise à bail ou d'une cession, Magellim REIM transmet l'Etat des Risques et Pollutions qui fournit des informations concernant les éventuels risques naturels ou technologiques qui pèsent sur l'actif immobilier.

## D. Indicateurs de suivi de la stratégie

- % du parc (en nombre d'actifs) couvert par une étude d'exposition sur l'outil BAT-Adapt
- % du parc (en nombre d'actifs) couvert par un screening de vulnérabilité sur l'outil BAT-Adapt
- % du parc (en nombre d'actifs) couvert par une analyse croisée exposition x vulnérabilité et disposant d'un score de risque à partir de l'outil interne Magellim REIM
- % d'actifs pour lesquels des actions d'adaptation sont planifiés
- % d'actifs pour lesquels des actions d'adaptation ont été mises en œuvre

Annexes :
I- Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité
II- Critères pris en considération pour l'étude de vulnérabilité

# 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;

(7) «sources d'énergie non renouvelables»: les sources d'énergie autres que celles visées au point 6);

---

[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).

(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:

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

---

[4] Règlement (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).

[5] Directive 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)

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 qued'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 (NOx), de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et de particules fines (PM2,5) 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:

$$\sum_{n}^{i}\left(\frac{valeur\ actuelle\ de\ l'investissement_i}{valeur\ d'entreprise\ de\ la\ société_i} \times émissions\ de\ GES\ de\ niveau\ (x)\ de\ la\ société_i\right)$$

(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).

$$\frac{\sum_n^i \left(\frac{valeur\ actuelle\ de\ l'investissement_i}{valeur\ d'entreprise\ de\ la\ société_i} \times émissions\ de\ GES\ de\ niveau\ 1,2\ et\ 3\ de\ la\ société_i\right)}{valeur\ actuelle\ de\ tous\ les\ investissements\ (MioEUR)}$$

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

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

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

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

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

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

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 *969500YGGH3VHD5MLD96* prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de MAGELLIM REIM.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1er avril 2024 au 31 mars 2025.

Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de MAGELLIM REIM ont été identifiées, hierarchisées et calculées pour l'année comptable 2024-2025. En 2024, les principales incidences négatives de MAGELLIM REIM concernaient l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et l'intensité de la consommation d'énergie.

**Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité**

| Indicateurs 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** |

[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)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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% | 0% | Taux de couverture : 100%.<br>2023 : 100%<br>Aucun investissement réalisé par MAGELLIM REIM pour le compte des fonds que 'elle a sous gestion n'a été fait dans des bâtiments impliqués dans les énergies fossiles. | Une démarche de formalisation d'une politique d'exclusion est en cours sur l'année 2024 et devrait aboutir à l'exclusion des actifs impliqués dans les énergies fossiles des investissements de MAGELLIM REIM. |
| 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 | 65 % | 72,5% | Taux de couverture : 75 % des bâtiments en exploitation de MAGELLIM REIM (en nombre). Seuls les bâtiments en exploitation, possédant un DPE ont été pris en compte.<br>2023 : 45,9% | 65 % des bâtiments analysés ont un DPE avec une note énergie inférieure ou égal à C. Au sens du Règlement SFDR ces bâtiments sont inefficaces sur le plan énergétique. Des audits énergétiques de mise en conformité avec le Décret Tertaire ont été réalisés sur les bâtiments concernés et des plans d'actions d'amélioration seront déployés dans les prochaines années. Aussi, MAGELLIM REIM fournira ses meilleurs efforts afin d'améliorer le |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | taux de couverture de cet indicateur afin d'obtenir un reporting de son impact négatif au plus proche de la réalité de son 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 | 0,000263 GWh/m2/an | 0,000142 GWh/m2/an | Taux de couverture : 40% des bâtiments MAGELLIM REIM en exploitation (en nombre). Seuls les bâtiments en exploitation sur lesquels les consommations de l'année 2024 et analysables étaient diponibles ont été pris en compte. Des extrapolations ont été réalisées sur certains bâtiments pour refléter au mieux la réalité.<br><br>2023 : 67,5% | Les consommations utilisées dans ce reporting sont les consommations remontant sur la plateforme ENERGISME. les consommations moyennes des bâtiments de MAGELLIM REIM sont de 262,57 kWh/m2/an.<br><br>MAGELLIM REIM a pour objectif à la fois d'augmenter son taux de couverture en 2025 et de fiabiliser encore plus ses données. Les audits énergétiques réalisés sur un grand nombre de bâtiment devraient après mise en œuvre des plans d'actions permettrent de diminuer l'impact négatif des consommations d'énergie. |

**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 facteur 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 les 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 PAI retenues sont l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et l'intensité de la consommation d'énergie.

Le calcul de PAI relatives à l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers est basé sur la typologie des actifs. Le règlement SFDR définit l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers comme la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relative à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est basé sur les DPE. Le règlement SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relative à l'intensité de la consommation d'énergie est sur le niveau de consommations issu de la plateforme ENERGISME. Le règlement SFDR définit l'intensité de la consommations d'énergie comme les consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en GWh par mètre carré.

Le calcul des incidences négatives sur les facteur de durabilité de MAGELLIM REIM est effectué par les équipes (Fund Manager, responsable ESG, Asset Manager) de manière annuelle en se basant sur les données disponibles soit :

- Les DPE des actifs
- La typologie des actifs
- Les données de consommations réelles remontées sur la plateforme ENERGISME

Lorsque les DPE ne sont pas disponibles, il est incrit au plan d'actions de l'année suivante la réalisation d'un DPE afin d'obtenir un taux de couverture le plus proche de 100% possible.

**Politiques d'engagement**

| |
|---|
| Non applicable dans la mesure où MAGELLIM REIM n'a pas pris de participations dans des sociétés sur la période de référence couverte. |
| **Références aux normes internationales**<br>MAGELLIM REIM est signataire des Principles for Responsabile 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. Un premier reporting PRI a été réalisé en 2023. |
| **Comparaison historique**<br>La comparaison historique est détaillée dans le tableau ci-dessus. (Valeurs 2024 vs valeurs 2023) |

ANNEXE 2

Critères pris en considération pour l'étude de vulnérabilité

Matrice de vulnérabilité - Aléa Chaleurs

| Questions | Enveloppe | Rafraîchissement | Enjeux d'usage | Extérieurs |
|---|---|---|---|---|
| Type de matériaux de revêtement de façade (Bat-adapt) | Façade | | | |
| Type d'isolation des murs | Façade | | | |
| Matériaux isolants des murs | Façade | | | |
| Système de façade végétalisée (Bat-adapt) | Façade | | | |
| Proportion de surface vitrée | Overtures | | | |
| Présence de protections solaires extérieures | Overtures | | | |
| Etanchéité à l'air | Overtures | | | |
| Ouvertures vitrées | Overtures | | | |
| Orientation des vitrages | Overtures | | | |
| Type de toiture (Bat-adapt) | Toiture | | | |
| Isolation de la toiture | Toiture | | | |
| Nombre de strates végétales en toiture | Toiture | | | |
| Famille de bâtiment | | Profil | Utilisation | |
| Réglementation thermique applicable pour le bâtiment | | Profil | | |
| Capacité de free cooling | | Profil | | |
| Type de système de refroidissement | | Profil | | |
| Type de ventilation | | Profil | | |
| Présence d'installations informatiques lourdes | | Profil | | |
| Consommation d'énergie frigorifique | | | Utilisation | |
| Occupants sensibles | | | Utilisation | |
| Etablissement recevant du public (ERP) | | | Public | |
| Pratiques de confort en périodes chaudes | | | Public | |
| Communication sur les risques climatiques aux occupants | | | Practiques de gestion de risque | |
| Présence de zones refuges | | | Practiques de gestion de risque | |
| En extérieur, surfaces minérales imperméables (m²) | | | Practiques de gestion de risque | Surface artificialisse |
| Type de surface imperméable | | | | Surface artificialisse |
| En extérieur, surfaces minérales semi-perméables et mixtes (m | | | | Surface artificialisse |
| Surface sur dalle avec une unique strate végétale (m²) | | | | Surface vegetal |
| Surface sur dalle avec deux strates végétales (m²) | | | | Surface vegetal |
| Surface sur dalle avec trois strates végétales (m²) | | | | Surface vegetal |
| Type de gestion des espaces verts sur dalle | | | | Surface vegetal |
| Surface de pleine terre avec une unique strate végétale (m²) | | | | Surface vegetal |
| Surface de pleine terre avec deux strates végétales (m²) | | | | Surface vegetal |
| Surface de pleine terre avec trois strates végétales (m²) | | | | Surface vegetal |
| Type de gestion des espaces verts en pleine terre | | | | Surface vegetal |
| Espaces extérieurs aménagés | | | | espaces extérieurs de fraîcheur |
| Présence d'arbres sur les surfaces | | | | espaces extérieurs de fraîcheur |
| Présence des arbres proche des murs | | | | espaces extérieurs de fraîcheur |

Bat ADAPT
ANALYSE DES RISQUES CLIMATIQUES

**Matrice de vulnérabilité - Aléa Précipitations et inondations**

| Questions | Bâti | Enjeux d'usage | Extérieurs |
|---|---|---|---|
| Pente de la toiture (%) | Toiture | | |
| Présence de système de drainage des eaux pluviales | Toiture | | |
| Système de rétention des eaux pluviales | Toiture | | |
| Type de matériaux de la structure | Rez-de-chaussée | | |
| Type d'isolation des murs | Rez-de-chaussée | | |
| Présence de joints de murs | Rez-de-chaussée | | |
| Présence de vide sanitaire | Rez-de-chaussée | | |
| Présence de sous-sols | Sous-sols | | |
| Isolation du sous-sols | Sous-sols | | |
| Type de fondations | Sous-sols | | |
| Présence d'équipements sensibles en sous-sol | Sous-sols | | |
| En extérieur, surfaces minérales imperméables (m²) | | Surface artificialisse | |
| Type de surface imperméable | | Surface artificialisse | |
| En extérieur, surfaces minérales semi-perméables et mixtes (m²) | | Surface vegetal | |
| Surface sur dalle avec une unique strate végétale (m²) | | Surface vegetal | |
| Surface  sur dalle avec deux strates végétales (m²) | | Surface vegetal | |
| Surface sur dalle avec trois strates végétales (m²) | | Surface vegetal | |
| Type de gestion des espaces verts sur dalle | | Surface vegetal | |
| Surface de pleine terre avec une unique strate végétale (m²) | | Surface vegetal | |
| Surface de pleine terre avec deux strates végétales (m²) | | Surface vegetal | |
| Surface de pleine terre avec trois strates végétales (m²) | | Surface vegetal | |
| Type de gestion des espaces verts en pleine terre | | Surface vegetal | |
| Espaces extérieurs aménagés | | espaces extérieurs inondables | |
| Présence de mobilier extérieur | | espaces extérieurs inondables | |
| Fixation des aménagements et mobiliers d'extérieurs | | espaces extérieurs inondables | |
| Famille de bâtiment | | | Utilisation |
| ERP (Etablissement du public) | | | Public |
| Occupants sensibles | | | Public |
| Toiture accessible | | | Practiques de gestion des risques |
| Protections contre les inondations | | | Practiques de gestion des risques |
| Présence de zones refuges | | | Practiques de gestion des risques |
| Communication sur les risques climatiques aux occupants | | | Practiques de gestion des risques |

R4RE BY MOID

T. +33 (0)2 51 82 76 29

communication@magellim-reim.com

www.magellim-reim.com

Suivez notre actualité sur notre page LinkedIn !

---

Ce rapport répond aux exigences de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 et des dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du Code monétaire et financier. Il a vocation à présenter les modalités de prise en compte des facteurs de durabilité dans la politique et la stratégie d'investissement de MAGELLIM REIM.

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions de la société MAGELLIM REIM. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.
Ce document est la propriété de la société MAGELLIM REIM. Aucune diffusion des informations qui y sont contenues n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit de la société MAGELLIM REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services de la société MAGELLIM REIM sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans son accord préalable et écrit.

MAGELLIM REIM

SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772

Siège social : 44 avenue de Villiers - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014