



# Politique d'exclusion

Valeurs immobilières et valeurs mobilières

**MAGELLIM REIM**

Avril 2026



MAGELLIM REIM est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). A ce titre, elle est soumise au règlement général de l'AMF qui prévoit notamment que les sociétés de gestion doivent établir et maintenir des politiques et procédures formalisées par écrit.

Ce document constitue un document interne, propriété de MAGELLIM REIM. Toute circulation de tout ou partie de ce document à un tiers est strictement interdite, sauf autorisation préalable écrite de MAGELLIM REIM.

Il est rappelé que les procédures internes doivent être respectées par l'ensemble des collaborateurs de MAGELLIM REIM.

En cas de question sur une procédure interne, la RCCI et le service conformité sont à votre disposition.

### **Caractéristiques de la politique**

<b>Type de document</b>	Politique
<b>Référence du document</b>	POL-11-2
<b>Date de création</b>	15/04/2026

<b>N° de version</b>	<b>Date de mise à jour</b>	<b>Rédacteur</b>	<b>Validation</b>
01	15/04/2026	Léna REGOURD	Nisrine SAID

#### Historique des modifications :

15/04/2026 : création de la politique formalisée

# Table des matières

I. Préambule .....	3
II. Champ d'application .....	3

## VALEURS IMMOBILIERES

III. Synthèse des exclusions normatives et sectorielles appliquées par la société de gestion .....	4
IV. Politique d'exclusion – Valeurs immobilières.....	4
A. Périmètre.....	4
B. Règles d'exclusion .....	4
C. Mise en œuvre opérationnelle .....	5
V. Dispositif de contrôle de niveau 2.....	6
VI. Définitions et sources de données.....	6
A. Armement controversé .....	6
B. Tabac.....	6
C. Charbon thermique .....	7
D. Énergies fossiles (conventionnelles et non conventionnelles) .....	7
E. Pornographie .....	8

## VALEURS MOBILIERES

VII. Synthèse des exclusions normatives et sectorielles appliquées par la société de gestion .....	9
VIII. Politique d'exclusion – Valeurs mobilières.....	9
A. Périmètre.....	9
B. Règles d'exclusion .....	9
C. Mise en œuvre opérationnelle .....	10
IX. Dispositif de contrôle de niveau 2.....	10
X. Définitions et sources de données.....	11
A. Armement controversé .....	11
B. Tabac.....	11
C. Charbon thermique .....	11
E. Divertissements pour adultes.....	12

## I. Préambule

Dans un contexte de transition vers une économie plus durable et responsable, MAGELLIM REIM s'engage à intégrer des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans l'ensemble des processus d'investissement de ses actifs sous gestion.

Cet engagement s'inscrit dans une volonté de limiter les impacts négatifs des activités des fonds que nous gérons sur l'environnement et la société, tout en contribuant à la création de valeur à long terme pour nos investisseurs.

La présente politique d'exclusion constitue le premier filtre de notre stratégie d'investissement responsable. Elle vise à encadrer l'ensemble des investissements de nos fonds, en excluant certaines catégories d'actifs jugées incompatibles avec notre stratégie ESG et nos principes éthiques. Elle reflète notre conviction que la performance financière ne peut être dissociée des enjeux de responsabilité sociétale, notamment en matière de lutte contre le changement climatique, de préservation de la santé publique et de respect des droits fondamentaux.

## II. Champ d'application

Cette politique couvre l'ensemble des fonds détenus et gérés par MAGELLIM REIM au sens de l'AMF.

Elle couvre les classes d'actifs suivantes :

- **Valeurs immobilières (immobilier tertiaire)**
- **Valeurs mobilières**

# VALEURS IMMOBILIERES

## III. Synthèse des exclusions normatives et sectorielles appliquées par la société de gestion

Exclusion	Valeurs immobilières Immobilier tertiaire
Armement controversé	✓
Tabac	✓
Charbon thermique	✓
Énergies fossiles	✓
Pornographie	✓

## IV. Politique d'exclusion – Valeurs immobilières

### A. Périmètre

Cette politique couvre l'ensemble des fonds immobiliers gérés au sens de l'AMF, incluant les fonds classés Articles 6, 8 et 9 du règlement SFDR.

Sont exclus les actifs à usage résidentiel.

### B. Règles d'exclusion

MAGELLIM REIM s'engage à prendre en considération l'ensemble des exclusions ci-dessous avant toute décision d'investissement. Les critères d'exclusion s'entendent au niveau des actifs immobiliers, c'est-à-dire à l'usage des bâtiments ou les activités menées par le locataire sur site :

Exclusion	Valeurs immobilières Immobilier tertiaire
<b>Armement controversé</b>	<b>A l'acquisition :</b> Exclusion des activités telles que la fabrication, le stockage, la distribution et la vente d'armes controversées (mines antipersonnel et les bombes à sous-munitions en conformité avec les conventions d'Oslo et d'Ottawa) <b>En gestion locative :</b> Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sur site sera également refusé.
<b>Tabac</b>	<b>A l'acquisition :</b> Exclusion des actifs abritant une activité de production, de stockage ou de distribution de tabac (pour autant que cette activité soit son activité principale). <b>En gestion locative :</b> Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sur site sera également refusé.

<b>Charbon thermique</b>	<p><b>A l'acquisition</b> : Exclusion des actifs abritant des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production d'énergie à partir de charbon (pour autant que cette activité soit son activité principale).</p> <p><b>En gestion locative</b> : Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sur site sera également refusé.</p>
<b>Énergies fossiles</b>	<p><b>A l'acquisition</b> : Exclusion des actifs abritant des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de production d'énergie à partir de combustibles fossiles conventionnels et non-conventionnels (pour autant que cette activité soit son activité principale).</p> <p><b>En gestion locative</b> : Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sur site sera également refusé.</p>
<b>Pornographique</b>	<p><b>A l'acquisition</b> : Exclusion des activités telles que la production et la commercialisation de contenus pornographiques (pour autant que cette activité soit son activité principale).</p> <p><b>En gestion locative</b> : Tout nouveau locataire exerçant l'une de ces activités sur site sera également refusé.</p>

## C. Mise en œuvre opérationnelle

### 1. Communication de la politique :

La politique d'exclusion est diffusée par l'équipe Finance Durable à l'ensemble des équipes des services immobiliers.

### 2. Gouvernance et supervision :

Le respect et le pilotage de la politique d'exclusion s'inscrivent dans une gouvernance dédiée, articulée autour de plusieurs instances :

**Le Comité ESG** de MAGELLIM REIM s'assure de la bonne mise en œuvre de cette politique. Il se réunit au moins deux fois par an. Il est composé :

- du Président de MAGELLIM REIM ou d'un membre du Comex,
- du/de la chargée de mission Finance Durable,
- de la directrice du Pôle Immobilier,
- du/de la responsable RSE et Innovation,
- des responsables ou directeurs des différents services immobiliers, (asset et property management et technique)
- du/de la RCCI,
- du/de la responsable du Fund Management ou des funds managers des fonds classés SFDR.

**La fonction conformité** peut saisir le Comité ESG en cas de non-respect identifié de la politique, via un processus d'escalade formalisé.

### 3. Application opérationnelle et contrôle

**Lors des phases d'acquisition :** Le Comité d'Investissement immobilier ainsi que le Contrôle interne veillent au respect de l'ensemble des critères d'exclusion définis dans la présente politique.

**En gestion locative :** Les critères d'exclusion s'appliquent également à la conclusion de nouveaux baux ainsi qu'au renouvellement des baux existants.

**En cas de non-respect de la politique d'exclusion :** Une analyse est conduite et peut faire l'objet d'une escalade vers le Comité ESG par la fonction Conformité. Le Comité ESG statue alors sur le positionnement de MAGELLIM REIM et les mesures à mettre en œuvre, pouvant inclure un plan de remédiation ou un désinvestissement.

**Dérogations encadrées :** Le Comité ESG peut exceptionnellement autoriser un écart temporaire à la politique d'exclusion, dès lors que le départ des locataires concernés est prévu et encadré dans le business plan.

## V. Dispositif de contrôle de niveau 2

Des contrôles de niveau 2 sont déployés dans le cadre du plan de contrôle annuel de la société de gestion sur différentes thématiques, intégrant les critères ESG : process d'investissement, process de gestion locative, suivi des contraintes, documentation commerciale...

## VI. Définitions et sources de données

### A. Armement controversé

Conformément à la Convention d'Ottawa de 1997, qui vise à interdire l'utilisation, le stockage, la production et le transfert de mines antipersonnel « MAP » ainsi qu'à celle du Traité d'Oslo en 2008 visant l'interdiction et l'élimination des bombes ou sous-munitions « BASM », MAGELLIM REIM s'interdit tout investissement ou toute location dans des entreprises abritant ces activités sur site.

#### Sources de données :

MAGELLIM REIM n'a pas recours à des fournisseurs de données externes. Elle procède d'une analyse interne liée à la connaissance que ses équipes ont de l'usage des actifs et de l'activité des locataires.

### B. Tabac

La consommation de produits à base de tabac, quelle qu'en soit la quantité, est à l'origine de problèmes de santé majeurs. Selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), le tabagisme est à l'origine chaque année de plus de 7 millions de décès<sup>1</sup>, ce qui en fait la première cause de décès évitable dans le monde.

#### Sources de données :

---

<sup>1</sup> <https://www.who.int/fr/news-room/fact-sheets/detail/tobacco>

MAGELLIM REIM n'a pas recours à des fournisseurs de données externes. Elle procède d'une analyse interne liée à la connaissance que ses équipes ont de l'usage des actifs et de l'activité des locataires.

### C. Charbon thermique

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. ». Dans cette optique, l'abandon du charbon thermique est devenu une priorité incontournable.

#### Sources de données :

MAGELLIM REIM s'appuie sur la liste produite par l'ONG Urgewald. En respect des principes de la politique d'exclusion, MAGELLIM REIM exclut de tous ses investissements les entreprises présentes sur la liste Global Coal Exist List (GCEL) qui abriterait ces activités sur site.

### D. Énergies fossiles (conventionnelles et non conventionnelles)

Les énergies fossiles sont issues de la méthanisation de plantes et d'êtres vivants morts et enfouis dans le sol pendant plusieurs millions d'années. Parmi les hydrocarbures, deux grandes catégories existent :

- **Hydrocarbures conventionnels** : qui ont quitté leur roche mère et s'accumulent dans une roche poreuse et perméable. La formation de ce réservoir facilite leur extraction ;
- **Hydrocarbures non conventionnels** : qui sont stockés dans des roches peu poreuses, ce qui les rend difficiles d'accès. Leur exploitation présente plus de risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols, de l'air et de l'eau.

Les énergies fossiles non conventionnelles sont fortement émettrices de gaz à effet de serre et présentent, de par leurs techniques d'extraction ou leur localisation, des risques importants pour la biodiversité et les écosystèmes (ex. : pétrole en eaux profondes ou en Arctique).

La définition des énergies non conventionnelles ne faisant pas consensus, MAGELLIM REIM retient celle établie par le Comité scientifique de l'Observatoire de la Finance Durable ainsi que celle de **l'ONG Urgewald**<sup>3</sup>, qui fournit les données opérationnelles nécessaires aux exclusions.

Ainsi nous retenons dans notre définition des énergies non-conventionnelles six catégories :

---

<sup>2</sup> Accord de Paris – ([Convention-cadre sur les changements climatiques des Nations Unies, 12 décembre 2015](#))

<sup>3</sup> Urgewald est une ONG environnementale allemande créée en 1992. Elle étudie les acteurs impliqués dans la chaîne de valeur du charbon et du pétrole et gaz. Ainsi, elle publie régulièrement une liste de ces acteurs : la Global Coal Exist List (GCEL) sur le charbon et la Global Oil and Gas Exist List (GOGEL) pour le pétrole et gaz.

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.

**Sources de données :**

MAGELLIM REIM s'appuie sur la liste produite par l'ONG Urgewald. En respect des principes de la politique d'exclusion, MAGELLIM REIM exclut de tous ses investissements les entreprises présentes sur la liste Global Oil and Gas Exist List (GOGEL) qui abriteraient ces activités sur site.

**E. Pornographie**

L'industrie de la pornographie suscite des préoccupations éthiques et morales, en raison de la forme d'exploitation sexuelle qu'elle représente et des risques de trafic d'êtres humains et de pédopornographie qui sont associés.

**Sources de données :**

MAGELLIM REIM n'a pas recours à des fournisseurs de données externes. Elle procède d'une analyse interne liée à la connaissance que ses équipes ont de l'usage des actifs et de l'activité des locataires.

# VALEURS MOBILIERES

## VII. Synthèse des exclusions normatives et sectorielles appliquées par la société de gestion

Exclusion	Valeurs mobilières OPCVM
Armement controversé	✓
Tabac	✓
Charbon thermique	✓
Énergies fossiles	✓ (fonds article 9)
Divertissements pour adultes	✓

## VIII. Politique d'exclusion – Valeurs mobilières

### A. Périmètre

Cette politique couvre l'ensemble des fonds OPCVM gérés au sens de l'AMF, incluant les fonds classés Articles 6, 8 et 9 du règlement SFDR.

### B. Règles d'exclusion

MAGELLIM REIM s'engage à prendre en considération l'ensemble des exclusions ci-après.

Exclusion	Valeurs mobilières OPCVM
<b>Armement controversé</b>	Exclusion des entreprises impliquées dans la fabrication, commerce, stockage ou services pour les mines antipersonnel et les bombes à sous-munitions en conformité avec les conventions d'Oslo et d'Ottawa
<b>Tabac</b>	Exclusion des entreprises impliquées dans la production et commerce de tabac.
<b>Charbon thermique</b>	Exclusion des entreprises impliquées dans la production ou l'utilisation du charbon thermique. Selon les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>• 5% ou plus du chiffre d'affaires est lié à l'extraction du charbon</li><li>• 30% ou plus du chiffre d'affaires lié à la génération de l'électricité basée sur le charbon</li><li>• 10 GW ou plus de l'électricité est produite par du charbon</li></ul>

<b>Énergies fossiles</b>	<b>Pour les fonds Article 9<sup>4</sup></b> : Exclusion des entreprises impliquées dans l'industrie des énergies fossiles (conventionnelles et non conventionnelles)
<b>Divertissements pour adultes</b>	Exclusion des entreprises impliquées dans la production et la commercialisation de contenus pornographiques.

### C. Mise en œuvre opérationnelle

La politique d'exclusion est diffusée par l'équipe Finance Durable à l'ensemble des équipes des services OPCVM/Valeurs mobilières.

Les exclusions sont implémentées en utilisant des listes d'exclusions ainsi que des indicateurs. Elles font l'objet de contrôles de premier niveau en amont et en aval des opérations d'achat.

De plus, le Comité ESG valeurs mobilières s'assure de la bonne mise en œuvre de cette politique. Il se réunit trimestriellement et est composé :

- **du Directeur de la gestion financière**
- **du/de la RCCI ou représentant**
- **des Gérants de Portefeuille**
- **des Assistants Gérants, Analystes ESG**

En cas de non-respect de la politique d'exclusion, une analyse est conduite et peut faire l'objet d'une escalade vers le Comité ESG valeurs mobilières par la fonction Conformité. Le Comité ESG valeurs mobilières statue alors sur le positionnement de MAGELLIM REIM et les mesures à mettre en œuvre, pouvant inclure un plan de remédiation ou un désinvestissement.

## IX. Dispositif de contrôle de niveau 2

Des contrôles de niveau 2 sont déployés dans le cadre du plan de contrôle annuel de la société de gestion sur différentes thématiques, intégrant les critères ESG : process d'investissement, suivi des contraintes, documentation commerciale...

---

<sup>4</sup> Pour les produits classés SFDR Article 8, nous choisissons de ne pas exclure automatiquement les entreprises du secteur de l'énergie. En effet, ces sociétés, participent activement à la consolidation des énergies renouvelables et de financer leur propre transition. Nous préférons donc leur laisser l'opportunité de démontrer leur rôle potentiel dans la transition énergétique. Toutefois, une controverse majeure peut conduire à exclure une entreprise spécifique.

## X. Définitions et sources de données

### A. Armement controversé

Conformément à la Convention d'Ottawa de 1997, qui vise à interdire l'utilisation, le stockage, la production et le transfert de mines antipersonnel « MAP » ainsi qu'à celle du Traité d'Oslo en 2008 visant l'interdiction et l'élimination des bombes ou sous-munitions « BASM », MAGELLIM REIM s'interdit tout investissement dans des entreprises actives dans ces activités.

#### Sources de données :

MAGELLIM REIM s'appuie sur la liste produite par Conser, acteur indépendant de la Finance Durable. En respect des principes de la politique d'exclusion, MAGELLIM REIM exclut de tous ses investissements les entreprises présentes sur cette liste d'exclusion.

### B. Tabac

La consommation de produits à base de tabac, quelle qu'en soit la quantité, est à l'origine de problèmes de santé majeurs. Selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), le tabagisme est à l'origine chaque année de plus de 7 millions de décès<sup>5</sup>, ce qui en fait la première cause de décès évitable dans le monde.

#### Sources de données :

Bloomberg.

### C. Charbon thermique

L'Accord de Paris, adopté par 196 pays lors de la COP 21 en 2015<sup>6</sup>, 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. ». Dans cette optique, l'abandon du charbon thermique est devenu une priorité incontournable.

#### Sources de données :

MAGELLIM REIM s'appuie sur la liste produite par l'ONG Urgewald. En respect des principes de la politique d'exclusion, MAGELLIM REIM exclut de tous ses investissements les entreprises présentes sur la liste Global Coal Exist List (GCEL)

### D. Énergies fossiles (conventionnelles et non conventionnelles)

Les énergies fossiles sont issues de la méthanisation de plantes et d'êtres vivants morts et enfouis dans le sol pendant plusieurs millions d'années. Parmi les hydrocarbures, deux grandes catégories existent :

- **Hydrocarbures conventionnels** : qui ont quitté leur roche mère et s'accumulent dans une roche poreuse et perméable. La formation de ce réservoir facilite leur extraction ;

---

<sup>5</sup> <https://www.who.int/fr/news-room/fact-sheets/detail/tobacco>

<sup>6</sup> Accord de Paris – ([Convention-cadre sur les changements climatiques des Nations Unies, 12 décembre 2015](#))

- **Hydrocarbures non conventionnels** : qui sont stockés dans des roches peu poreuses, ce qui les rend difficiles d'accès. Leur exploitation présente plus de risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols, de l'air et de l'eau.

Les énergies fossiles non conventionnelles sont fortement émettrices de gaz à effet de serre et présentent, de par leurs techniques d'extraction ou leur localisation, des risques importants pour la biodiversité et les écosystèmes (ex. : pétrole en eaux profondes ou en Arctique).

La définition des énergies non conventionnelles ne faisant pas consensus, MAGELLIM REIM retient celle établie par le Comité scientifique de l'Observatoire de la Finance Durable ainsi que celle de **l'ONG Urgewald**<sup>7</sup>, qui fournit les données opérationnelles nécessaires aux exclusions.

Ainsi nous retenons dans notre définition des énergies non-conventionnelles six catégories :

- Le gaz de couche ou gaz de charbon (coal bed methane) ;
- Les schistes bitumineux et l'huile de schiste (shale oil) ; le gaz et l'huile de schiste (shale gas)
- Le pétrole issu de sables bitumineux (oil sand) ;
- Le pétrole extra-lourd (extra heavy oil) ;
- Le pétrole et gaz offshore ultra-profonds ;
- Les ressources fossiles pétrolières et gazières dans l'Arctique.

#### **Sources de données :**

MAGELLIM REIM s'appuie sur la liste produite par l'ONG Urgewald. En respect des principes de la politique d'exclusion, MAGELLIM REIM exclut de tous ses investissements les entreprises dépassant les seuils cités plus haut présentes sur la liste Global Oil and Gas Exist List (GOGEL) ;

#### **E. Divertissements pour adultes**

L'industrie de la pornographie suscite des préoccupations éthiques et morales, en raison de la forme d'exploitation sexuelle qu'elle représente et des risques de trafic d'êtres humains et de pédopornographie qui sont associés.

#### **Sources de données :**

MAGELLIM REIM n'a pas recours à des fournisseurs de données externes. Elle procède d'une analyse interne des émetteurs.

---

<sup>7</sup> Urgewald est une ONG environnementale allemande créée en 1992. Elle étudie les acteurs impliqués dans la chaîne de valeur du charbon et du pétrole et gaz. Ainsi, elle publie régulièrement une liste de ces acteurs : la Global Coal Exit List (GCEL) sur le charbon et la Global Oil and Gas Exist List (GOGEL) pour le pétrole et gaz.

## XI. ANNEXES

Les listes des entreprises impliquées (Urgewald GOGEL 2025 / Urgewald GCEL 2025) sont disponibles sur le site internet : <https://www.urgewald.org/en>.

**MAGELLIM REIM – 44 avenue de Villiers - 75017 Paris - T. +33 (0)1 40 51 00 49 - [www.magellim-reim.com](http://www.magellim-reim.com)**

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 505.550 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

Siège social : 44 avenue de Villiers - CS 40 101 - 75017 Paris - T. +33 (0)1 40 51 00 49

Siège administratif : 6 rue Colbert - CS 94 626 - 44000 Nantes