



SCI ViaGénération :

Informations en matière de durabilité
publiées en application de l'article 10
du règlement (UE) 2019/2088 et des
articles 24 à 36 du Règlement Délégué
(UE) 2022/1288



Table des matières

I.	Résumé.....	3
II.	Sans objectif d'investissement durable.....	3
III.	Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier	3
IV.	Stratégie d'investissement.....	4
V.	Proportions d'investissement.....	5
VI.	Contrôle des caractéristiques environnementales et sociales.....	6
VII.	Méthodologies	7
VIII.	Sources et traitement de données.....	8
IX.	Limites aux méthodes et aux données	11
A.	Toute limite des méthodes, et des sources de données	11
B.	En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.....	11
X.	Diligences raisonnables	11
XI.	Politique d'engagement.....	12
XII.	Indice de référence	12



I. Résumé

Le présent document est établi conformément à l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 dit «SFDR», qui encadre la transparence des produits financiers promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales au sens de l'Article 8. Il décrit les modalités selon lesquelles le fonds SCI ViaGénération promeut ces caractéristiques, les méthodes d'évaluation mises en œuvre ainsi que les indicateurs retenus pour en assurer le suivi.

A travers sa démarche d'investissement responsable, le produit financier promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- L'augmentation de la note du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion¹ des actifs.
- Le monitoring de la performance énergétique (y compris grâce à des audits)
- Le monitoring du tri des déchets sur les actifs
- La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile
- La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)
- La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme
- L'engagement des Property Managers (PM) dans la démarche ESG
- La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes
- Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est mesurée annuellement grâce à des indicateurs de durabilité accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité des données et des résultats.

Par ailleurs, afin de garantir ses caractéristiques environnementales et sociales, le fonds a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

II. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

III. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

¹ en procédant à des travaux au plus tard à la libération de l'actif



Le fonds s'engage dans une démarche d'investissement et de gestion responsable. A travers cette démarche, le fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- L'augmentation de la note du DPE moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion² des actifs.
- Le monitoring de la performance énergétique (y compris grâce à des audits)
- Le monitoring du tri des déchets sur les actifs
- La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile
- La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)
- La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme
- L'engagement des PM dans la démarche ESG
- La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes
- Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques

Les informations précontractuelles ainsi que les informations périodiques concernant les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont à retrouver respectivement dans l'annexe précontractuelle (Annexe II SFDR) et l'annexe périodique (Annexe IV SFDR) du fonds mis à disposition sur le site internet de la société de gestion.

IV. Stratégie d'investissement

La SCI ViaGénération investit principalement dans des actifs immobiliers résidentiels situés en France, notamment via l'acquisition de biens occupés par des seniors sous forme de viager en nue-propriété. Dans ce cadre, la SCI ViaGénération a pour objet d'agir contre la perte d'autonomie des personnes âgées, par leur maintien à domicile et l'augmentation de leur pouvoir d'achat.

La stratégie du fonds consiste ainsi en la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier principalement d'actifs en nue-propriété. Le fonds pourra également être investi dans des actifs immobiliers indirects ainsi que dans des valeurs mobilières, afin notamment de conserver une poche de liquidité nécessaire à la bonne gestion du fonds.

Dans le cadre du processus d'investissement, chaque actif immobilier détenu en direct fait l'objet d'une évaluation selon une grille de notation ESG propriétaire développée par la société de gestion. Cette évaluation permet d'attribuer une notation à chaque actif, d'apprécier sa performance ESG et d'en assurer le suivi dans le temps.

² en procédant à des travaux au plus tard à la libération de l'actif



Ainsi, 100% des investissements immobiliers détenus en direct sont évalués selon ces critères lors des audits d'acquisition. L'évaluation porte sur les thématiques associées aux caractéristiques E/S promues par le fonds.

Sur la base de cette notation, un plan d'action spécifique est défini pour chaque actif, en fonction de ses caractéristiques, afin d'améliorer ses performances environnementales et sociales lorsque cela est pertinent. La notation ESG ainsi que le plan d'action associé sont pris en compte dans la décision d'investissement.

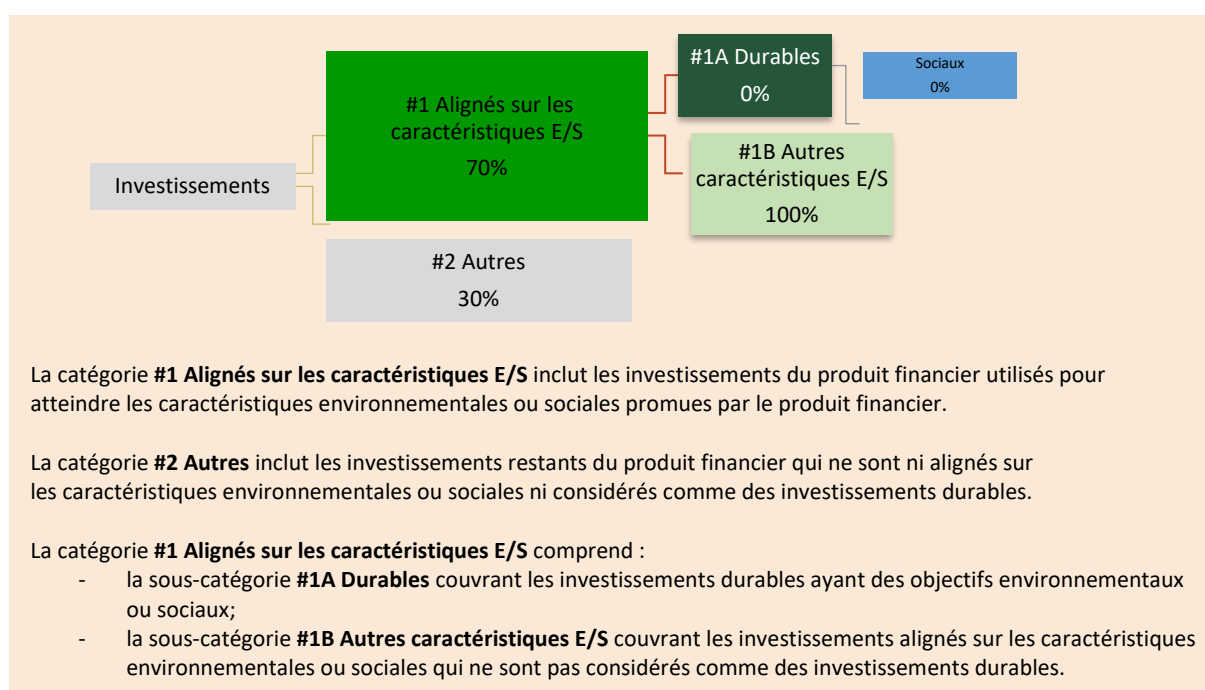
V. Proportions d'investissement

La stratégie d'investissement du fonds prévoit une allocation minimale de 70 % en actifs immobiliers détenus en direct. Par ailleurs, la poche de liquidité et d'investissements immobiliers indirects représentera au maximum 30% de l'actif.

L'ensemble des actifs immobiliers détenus en direct intègrent des caractéristiques environnementales et sociales dans le cadre de la démarche d'investissement socialement responsable développée par le produit financier.

La poche consacrée aux liquidités et aux investissements immobiliers indirects n'intègre pas de caractéristiques Environnementales et Sociales.

Le Fonds n'a pas pour objectif d'investir dans des investissements durables.





VI. Contrôle des caractéristiques environnementales et sociales

Au sein de MAGELLIM REIM, l'ensemble des équipes d'Asset Management est impliqué dans la **mise en œuvre, le suivi et le contrôle des critères extra-financiers**.

Les asset managers en lien étroit avec le property manager externalisé du fonds (SNG), participent à la collecte, à la vérification et à la mise à jour annuelle des données ESG pour chaque actif.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie, la société de gestion met en place plusieurs systèmes de contrôles : le contrôle préalable à l'investissement, le suivi régulier et le contrôle des indicateurs.

L'ensemble des indicateurs de nature contraignante mentionnés dans ce document sont intégrés dans le processus de contrôle des ratios standard, et bénéficie d'un traitement identique en termes de contrôles pre et post acquisition et de procédure d'escalade. Ainsi, les ratios sont paramétrés dans la base de contraintes maintenue par le contrôle des risques, avec pour effet que ces indicateurs sont soumis aux contrôles suivants :

- Contrôle pre acquisition : à chaque acquisition, le portefeuille de la SCI est revalorisé en tenant compte des acquisitions en cours et les ratios sont recalculés. Un dépassement présent dans le portefeuille ou prévisible par suite des mouvements en cours déclenche une alerte. Le gérant peut passer outre à condition de saisir une justification. Les niveaux des indicateurs, les éventuels alertes et les dépassements ou annulation des gérants sont enregistrés dans la piste d'audit.
- Contrôle post-trade: les mêmes contrôles que ci-dessus sont également réalisés deux fois par mois - même en l'absence d'acquisitions – dans le cadre de la validation de la Valeur Liquidative. Tout dépassement doit être corrigé et déclenche la mise en œuvre de la procédure d'escalade.
- Contrôle interne : un contrôle interne est réalisé tous les ans pour vérifier le suivi du processus de gestion et le respect des contraintes statutaires.





VII. Méthodologies

L'ensemble des actifs du portefeuille est évalué selon une grille d'analyse ESG intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette grille a été élaborée par la société de gestion et validée par le bureau d'études Advenio. Elle repose sur 12 critères répartis en 8 thématiques et structurés autour de trois domaines : Environnement, Social et Gouvernance.

Les 8 thématiques couvertes par cette évaluation sont les suivantes :

- L'énergie
- La taxinomie
- Déchets
- Le bien être/ confort
- Accessibilité
- Santé/ sécurité
- Engagements des parties prenantes
- Résilience

Toutes les évaluations sont suivies et centralisées dans un outil digital dédié, la base ViaGénération, permettant le recensement annuel et le suivi des données ESG collectées.

L'atteinte de chaque caractéristique environnementale et sociale est mesurée grâce à des indicateurs de durabilité. Le tableau suivant reprend les indicateurs de durabilité associés à chaque caractéristiques E/S :

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité	Unité
L'augmentation de la note du DPE moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion des actifs	Répartition du portefeuille selon le DPE	DPE
Le monitoring de la performance énergétique (y compris à travers des audits)	% des actifs du portefeuille qui ont fait l'objet d'un audit	%
	Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	GWH/m ² /an
Le monitoring du tri des déchets sur les actifs	% des biens non-équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	%



La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile	% de seniors énonçant le maintien à domicile comme une motivation pour réaliser un démembrement en viager	%
La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)	% d'actifs occupés par des seniors ayant fait l'objet d'au moins une action de mise en conformité	%
La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme	% d'actifs situés à proximité d'un mode de transport en commun	%
L'engagement des PM dans la démarche ESG	% des contrats PM comprenant l'annexe ESG	%
La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes	% de seniors sensibilisés aux écogestes	%
Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques	% d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse d'exposition aux risques liés au changement climatique	%

VIII. Sources et traitement de données

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
L'augmentation de la note du DPE moyen du portefeuille, en intégrant le critère « note DPE » à la stratégie d'acquisition (neuf et existant) ainsi qu'à la stratégie de gestion des actifs	Répartition du portefeuille selon le DPE	DPE	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	Pas de données estimées



Le monitoring de la performance énergétique (y compris grâce à des audits)	% des actifs du portefeuille qui ont fait l'objet d'un audit Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	Audit, DPE, Rapport du gestionnaire de l'actif	Qualité du prestataire (auditeur) Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique.	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
Le monitoring du tri des déchets sur les actifs	% des biens non-équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	Rapport du gestionnaire de l'actif	Clauses ESG du contrat avec le gestionnaire de l'actif. La clause comprend un cahier des charges qui est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données.
La conservation du confort de vie et les habitudes des seniors en les maintenant à domicile	% de seniors énonçant de maintien à domicile comme une motivation pour réaliser un démembrement en viager	Réponse à l'enquête sur les motifs de la vente en viager	Méthodologie appliquée au questionnaire	Mise en œuvre de la méthodologie Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données.
La sensibilisation des seniors à la conformité réglementaire de leur logement en les incitant à mettre en œuvre des actions correctives (plomb, amiante, anomalies électriques, sécurité piscine, assainissement)	% d'actifs occupés par des seniors ayant fait l'objet d'au moins une action de mise en conformité	Rapport de visite du gestionnaire de l'actif, données transmises par l'occupant, diagnostic	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique. Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données



La sélection des logements proposant des alternatives à l'autosolisme	% d'actifs situés à proximité d'un mode de transport en commun	Google maps	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique. Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données
L'engagement des PM dans la démarche ESG	% des contrats PM comprenant l'annexe ESG Turgot AM	Les contrats Property Managers	Contrôle interne	Mise en œuvre du contrôle interne. Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données
La contribution à la sensibilisation des seniors aux écogestes	% de seniors sensibilisés aux écogestes	Preuve de transmission du livret de sensibilisation (email, courrier)	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données
Le monitoring l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques	% d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse d'exposition aux risques liés au changement climatique	Analyse d'exposition aux risques climatiques	Notice méthodologique a été rédigée et déployée afin de définir le processus de collecte et d'analyse des données ainsi que le processus de calcul des indicateurs. Cette notice est de nature à garantir la qualité de la donnée.	Mise en œuvre de la méthodologie décrite dans la notice méthodologique. Application d'une formule mathématique de moyenne arithmétique	Pas d'estimation des données



IX. Limites aux méthodes et aux données

A. Toute limite des méthodes, et des sources de données

La collecte des données repose sur la nécessaire participation des occupants :

- pour l'obtention des données de consommation et de traitement des déchets
- dans le cadre de la réponse au questionnaire sur les motifs du démembrement en viager
- pour la mise en œuvre des actions de mise en conformité

B. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

Afin de limiter les impacts de ces contraintes, la société de gestion a mis en place des politiques, procédures et modes opératoires visant à encadrer la collecte, le traitement et l'archivage des données ESG.

Une notice explicative pour le calcul de chaque indicateur a été rédigée afin de fiabiliser les données. Cette notice permet de gérer le risque.

D'autre part, le fonds implique fortement ses parties-prenantes dont ses occupants en les sensibilisant aux problématiques environnementales et sociales et en les impliquant dans la démarche afin de limiter le risque de la non-représentativité des données de consommations. Par ailleurs, les property managers sont impliqués dans la démarche ESG afin d'améliorer le taux de collecte des informations clés.

Enfin, la société de gestion s'appuie également sur les outils digitaux internes dédiés, la base ViaGénération qui permettent d'améliorer la qualité, la continuité et la fiabilité des données collectées.

Afin de s'assurer de la fiabilité des données, un contrôle de second niveau est réalisé par le contrôle permanent de la Société de gestion.

X. Diligences raisonnables

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par la Société de Gestion pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements immobiliers directs sont évalués selon ce référentiel lors des due-diligences.



XI. Politique d'engagement

La société de gestion a défini pour le fonds une politique d'engagement de ses parties-prenantes clés. Ainsi, les property managers sont engagés à travers des clauses ESG insérées dans leurs contrats. La sensibilisation des occupants fait également partie entière de la stratégie d'engagement ESG du fonds.

XII. Indice de référence

Non applicable



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

✉ communication@magellim-reim.com

www.magellim-reim.com



Suivez notre actualité sur notre page LinkedIn !

Ce document est publié conformément à l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR).

Il décrit les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds ainsi que les modalités de leur prise en compte 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.



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

