MAGELLIM REIM

Rapport Article 29 de la Loi Energie Climat.

EXERCICE COMPTABLE DU
01/04/2025 AU 31/03/2026

<u>Avant-propos et périmètre :</u>
Le présent rapport est établi au titre de l'exercice clos le **31 mars 2026**, conformément au **décret n° 2021-663 du 27 mai 2021**, dit « décret 29 LEC », pris en application de l'article 29 de la loi « Énergie-Climat ».

Au cours de cet exercice, les fonds anciennement gérés par Turgot Asset Management ont été transférés à Magellim REIM. La fusion-absorption de Turgot Asset Management par Magellim REIM est intervenue en mars 2026.

Afin de rendre compte de l'ensemble des activités désormais réunies au sein de Magellim REIM, le présent rapport est établi sur un périmètre consolidé, intégrant les activités historiques de Magellim REIM ainsi que celles issues de Turgot Asset Management.

Compte tenu de la diversité des classes d'actifs et des approches de gestion concernées, les informations sont présentées distinctement selon les trois activités suivantes :

- **l'immobilier tertiaire**, correspondant au périmètre historique de Magellim REIM.
- **l'immobilier résidentiel** issu du périmètre historique de Turgot AM et principalement porté par la SCI ViaGénérations, spécialisée dans l'investissement résidentiel en viager.
- **la gestion en valeurs mobilières**, également issue du périmètre historique de Turgot AM, comprenant la gestion d'OPCVM, la multigestion profilée (gamme Hastings), fonds Actions, Obligataires, ainsi que de la gestion personnalisée (fonds sur mesure, FID, …).

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

Les différences d'approche ou de maturité entre les classes d'actifs sont précisées, le cas échéant, dans les sections concernées. Les travaux engagés pour harmoniser progressivement les dispositifs, méthodologies et pratiques ESG seront poursuivis au cours des prochains exercices.

Le présent rapport est accessible sur le site internet de **Magellim REIM** et transmis à l'**Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)**. Conformément aux instructions de l'AMF **DOC-2008-03** et **DOC-2014-01**, sa transmission à l'ADEME vaut remise du rapport à l'AMF.

TABLE DES MATIERES

1. Démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères ESG et de qualité de gouvernance 5

1.1. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement 5

1.1.1. Immobilier tertiaire 5

1.1.2. Immobilier résidentiel 6

1.1.3. Valeurs mobilières 8

1.2. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs 9

1.3. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG 10

2. Moyens internes déployés par l'entité 11

2.1. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement 11

2.1.1. Equipe et ressources humaines 11

2.1.2. Moyens financiers 12

2.2. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité 13

2.2.1. Plan de formation 13

2.2.2. Recrutement 14

3. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité 14

3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance 14

3.1.1. Immobilier tertiaire 14

3.1.2. Immobilier résidentiel 15

3.1.3. Valeurs mobilières 16

3.1.4. Comité Conformité et Contrôle Interne 16

3.2. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération 16

3.3. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration 16

4. Stratégie d'engagement et mise en œuvre 17

4.1. Périmètre des acteurs concernés par la stratégie d'engagement 17

4.1.1. Immobilier tertiaire 17

4.1.2. Immobilier résidentiel 18

4.1.3. Valeurs mobilières 18

4.2. Politique d'exclusion 19

4.2.1. Immobilier tertiaire 19

4.2.2. Immobilier résidentiel 19

4.2.3. Valeurs mobilières 19

5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles 20

5.1. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique de la Taxinomie européenne 20

5.1.1. Immobilier tertiaire 20

5.1.2. Immobilier résidentiel 21

5.1.3. Valeurs mobilières 21

5.2. 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

5.2.1. Immobilier tertiaire 21
5.2.2. Immobilier résidentiel 22
5.2.3. Valeurs mobilières 22
6. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris 22
6.1. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation 22
6.2. Immobilier tertiaire 23
6.2.1. Stratégie de décarbonation de MAGELLIM REIM 23
6.2.2. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire 23
6.2.3. Résultats du bilan carbone et trajectoire CRREM – 2025 27
6.2.4. Perspectives / Plan de transition 30
6.2.5. Gouvernance de la stratégie de décarbonation 33
6.2.6. Fréquence de mise à jour de la stratégie 33
6.2.7. Indicateurs de suivi de la stratégie 33
6.3. Immobilier résidentiel 33
6.4. Valeurs mobilières 35
7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité 35
7.1. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité à l'échelle planétaire 35
7.2. Immobilier tertiaire 36
7.2.1. Analyse de matérialité 36
7.2.2. Stratégie Biodiversité 38
7.2.3. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité 44
7.2.4. Indicateurs de suivi de la stratégie 45
7.3. Immobilier résidentiel 46
7.4. Valeurs mobilières 46
8. Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques 46
8.1. Intégration des risques ESG dans le dispositif de gestion des risques 46
8.2. Principaux risques identifiés 47
8.3. Analyse des risques 48
8.4. Intégration des risques dans le cycle de vie des actifs 49
8.5. Dispositif de contrôle interne 50
8.6. Stratégie de Résilience face aux risques climatiques de MAGELLIM REIM 51
8.6.1. Immobilier tertiaire 51
8.6.2. Immobilier résidentiel 62
8.6.3. Valeurs mobilières 63
9. Liste des produits financiers mentionnés en vertu des articles 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) 63

Nota bene : Dans chaque partie du rapport, les démarches, stratégies et résultats sont présentés, lorsque cela est pertinent, selon les périmètres de gestion concernés : immobilier tertiaire, immobilier résidentiel et valeurs mobilières. Les éléments communs sont présentés au niveau de la société de gestion.

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

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

1.1.1. Immobilier tertiaire

MAGELLIM REIM intègre les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance à sa stratégie d'investissement. Cette démarche repose principalement sur une approche dite « best-in-progress », visant à améliorer progressivement la performance extra-financière des actifs et à mieux prendre en compte les risques susceptibles d'affecter leur valeur.

a) Trois stratégies appliquées au patrimoine immobilier tertiaire :

MAGELLIM REIM a structuré dès 2024 trois stratégies thématiques applicables aux actifs immobiliers tertiaires directement gérés par MAGELLIM REIM :

- **Une stratégie climat**
- **Une stratégie biodiversité**
- **Une stratégie de résilience climatique**

Ces stratégies permettent d'identifier les actifs prioritaires, d'orienter, dans la mesure du possible, les décisions d'investissement et de définir des actions adaptées.
Les objectifs, méthodologies, résultats et actions associés à ces trois stratégies sont présentés dans les articles 6., 7. et 8. de ce rapport.

b) Une politique d'exclusion applicable à l'ensemble des actifs :

La politique d'exclusion constitue le premier filtre de la stratégie d'investissement responsable. Les critères d'exclusion s'entendent au niveau des actifs immobiliers tertiaires (usage des bâtiments ou activités menées par le locataire sur site).
L'approche et la mise en œuvre de cette politique d'exclusion sont présentés dans l'article 4. de ce rapport.

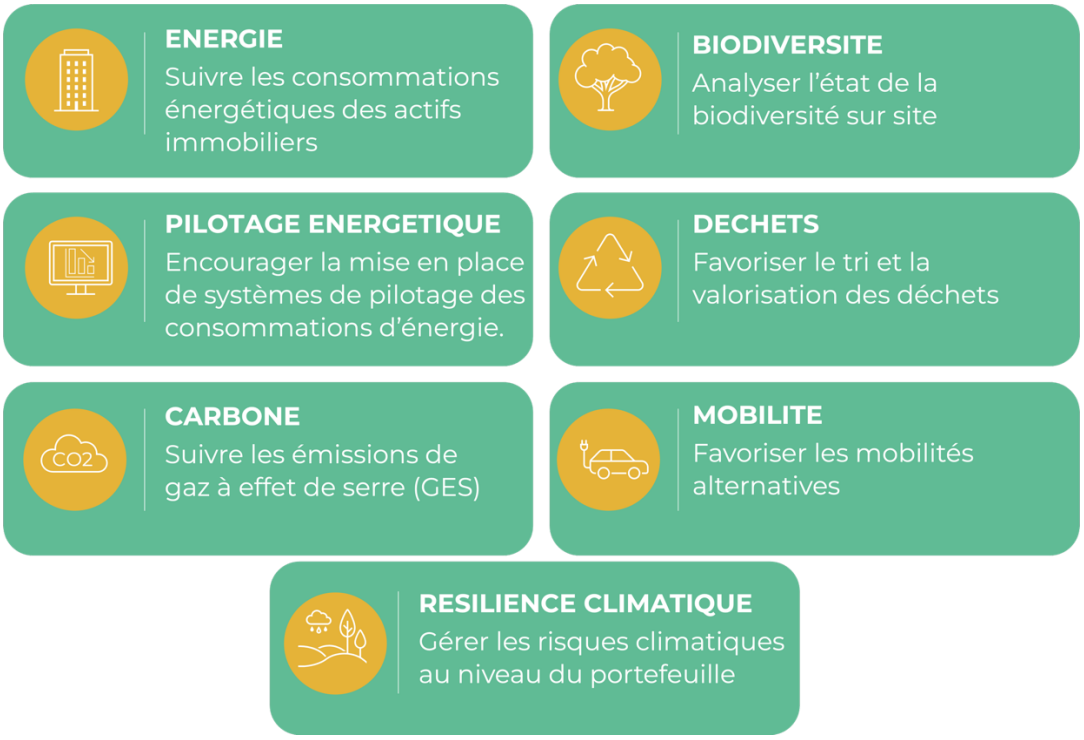
c) Une démarche ESG adaptée aux caractéristiques des fonds :

Au-delà de ce socle commun, le niveau d'intégration des critères ESG est adapté à la stratégie et aux engagements de chaque fonds.

Pour les fonds classés Article 8 au sens du règlement SFDR

Les caractéristiques environnementales et sociales promues sont prises en compte lors de l'acquisition de l'actif immobilier tertiaire puis pendant la période de détention des actifs immobiliers directement gérés.
Cette démarche repose sur une grille d'analyse ESG. L'analyse est mise à jour annuellement afin de suivre la performance ESG de chaque actif.

L'évolution des caractéristiques ESG promues est mesurée au moyen de sept indicateurs de durabilité :



Pour le fonds labellisé ISR

Au sein des fonds Article 8, la SCPI Foncière des Praticiens met en œuvre une démarche renforcée dans le cadre de son label ISR. 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.

Pour la SCPI Foncière des Praticiens, chacun des actifs immobiliers est évalué annuellement au moyen d'une grille de 23 critères, répartis entre les piliers Environnement (pondéré à 40 %), Social (pondéré à 30 %) et Gouvernance (pondéré à 30 %).
Chaque actif est positionné par rapport à une note seuil propre au fonds. Les actifs situés en dessous de ce seuil relèvent d'une approche « best-in-progress » et font l'objet d'un plan d'amélioration visant, dans un délai de trois ans, à atteindre cette note ou à progresser d'au moins 20 points. Pour les actifs dépassant le seuil, l'objectif est de maintenir leur niveau de performance.

1.1.2. Immobilier résidentiel

La SCI ViaGénérations 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.

Ces opérations permettent aux occupants, principalement des personnes âgées, de demeurer dans leur logement tout en mobilisant une partie de leur patrimoine immobilier. La stratégie de la SCI présente ainsi une dimension sociale liée au maintien à domicile et à l'amélioration des ressources financières des occupants. Cette démarche intègre également une analyse des caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance des actifs immobiliers détenus.

Les actifs immobiliers résidentiels détenus directement, en nue-propriété, par la SCI ViaGénérations sont évalués à partir d'une grille ESG propre à la SCI. Sa construction méthodologique a fait l'objet d'une relecture par le bureau d'études indépendant Sevaia, dont l'accompagnement a porté sur la définition de la grille ESG et de la stratégie associée. Cette grille comprend 12 critères répartis en huit thématiques, structurées autour des piliers Environnement, Social et Gouvernance. Les critères suivis portent notamment sur :

- La note du Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- La performance énergétique (y compris grâce à des audits),
- Le tri des déchets sur les actifs,
- La sensibilisation des seniors à la conformité règlementaire de leur logement,
- 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 séniors aux écogestes,
- Le monitoring de l'exposition des actifs aux risques liés aux aléas climatiques.

a) Analyse ESG préalable à l'acquisition :

Chaque opportunité d'investissement fait l'objet d'un suivi des caractéristiques extra-financières préalablement à la décision d'acquisition. Cette analyse permet d'attribuer une note à l'actif, d'identifier ses principaux enjeux et, lorsque cela est pertinent, de définir des actions d'amélioration.

b) Prise en compte dans la décision d'investissement et suivi des actifs :

La notation ESG et les éventuelles actions d'amélioration identifiées sont prises en compte dans le processus de décision d'investissement.

Avant l'acquisition, la SCI ViaGénérations peut demander au propriétaire la mise en conformité de certains diagnostics dans une démarche environnementale, de confort ou de sécurité.
Une fois le bien acquis, la SCI accompagne les séniors dans une démarche environnementale relative à l'utilisation de leur bien. Tant que le logement reste occupé, les éventuels travaux demeurent à la charge du sénior, qui reste libre de les mettre en œuvre.
Après la libération du bien, la SCI ViaGénérations peut réaliser des travaux avant sa revente ou sa mise en location.

1.1.3. Valeurs mobilières

Pour sa gestion d'OPCVM, MAGELLIM REIM a mis en place une analyse extra-financière des titres selon les étapes suivantes :

- **Exclusions sectorielles** : sont exclues de l'univers investissable les entreprises actives dans les secteurs des armes à sous-munitions et des mines antipersonnel°; les entreprises dont 5 % ou plus du chiffre d'affaires est lié à l'extraction du charbon ; les entreprises dont 30 % ou plus du chiffre d'affaires lié à la génération de l'électricité basée sur le charbon ; les entreprises dont 10 GW ou plus de l'électricité est produite par du charbon ; les entreprises des secteurs du tabac et de la production de divertissements pour adultes.
- **Matérialité financière** : la société de gestion exclut les émetteurs dont elle estime le risque lié à la mauvaise gestion des sujets extra-financiers trop élevé. Pour ce faire, la société de gestion se base sur la notation du risque ESG fournie par Sustainalytics.
- **Matérialité d'impact** : pour le(s) fonds concerné(s), la société de gestion a fait le choix de suivre la contribution des émetteurs à l'atteinte de certains Objectifs de Développement Durable (ODD).

Ci-après un tableau récapitulatif du niveau de prise en compte des critères extra-financiers par les OPCVM :

	Exclusions sectorielles	Matérialité financière	Matérialité d'impact
Turgot Oblig Plus	✓	✓	✓
Turgot Oblig Court Terme	✓	✓	✗
Turgot Smidcaps France	✓	✓	✗
Hastings Patrimoine	✗	✗	✗
Hastings Investissement	✗	✗	✗

1.2. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

MAGELLIM REIM met à disposition de ses investisseurs différents supports d'information relatifs à sa démarche d'investissement responsable, selon les principes d'une communication exacte, claire et non trompeuse.

Les principaux supports de communication, leur fréquence de publication ou de mise à jour et leurs modalités de mise à disposition sont présentés ci-dessous :

Principaux supports et informations communiquées	Fréquence	Mise à disposition
Société de gestion		
❑ Politique d'intégration des risques de durabilité (art. 3 SFDR) ❑ Déclaration relative aux principales incidences négatives – PAI (art. 4 SFDR) et rapport PAI ❑ Politique de rémunération intégrant les risques de durabilité (art. 5 SFDR) ❑ Rapport Article 29 de la Loi Énergie-Climat ❑ Politique d'exclusion – Immobilier tertiaire – valeurs mobilières	Politiques revues régulièrement et actualisées en cas d'évolution significative. Déclaration PAI et Rapport Article 29 LEC publiés annuellement.	Site internet de MAGELLIM REIM ou mise à disposition sur demande, selon le document concerné. Rapport Article 29 LEC également transmis à l'ADEME et à l'AMF.
Fonds article 8 SFDR		
❑ Informations précontractuelles SFDR présentant les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues ❑ Informations périodiques SFDR rendant compte des résultats obtenus au cours de l'exercice ❑ Article 10 SFDR présentant la stratégie, les méthodologies et le suivi des caractéristiques promues	Informations précontractuelles et Article 10 SFDR actualisés en cas d'évolution significative. Les informations périodiques publiées annuellement.	**Informations précontractuelles :** intégrée à la documentation précontractuelle du fonds. **Informations périodiques :** annexées au rapport annuel du fonds. **Article 10 SFDR :** publié sur la page produit du fonds.

Principaux supports et informations communiquées	Fréquence	Mise à disposition
Fonds labellisé ISR - SCPI Foncière des Praticiens		
❑ Code de transparence ❑ Politique engagement des parties prenantes ❑ Rapport ESG sur la démarche ISR et les performances du fonds ❑ Documentation précontractuelle et périodique SFDR	Rapport ESG publié annuellement. Autres documents actualisés en cas d'évolution significative de la démarche ISR ou du cadre règlementaire.	Page produit de la SCPI Foncière des Praticiens et, selon le document, intégré à la documentation règlementaire du fonds.

Les politiques et publications ESG de MAGELLIM REIM sont regroupées dans les rubriques suivantes de son site internet :

- ❑ Engagements responsables
- ❑ Finance durable

Dans le prolongement de l'intégration des nouvelles activités, MAGELLIM REIM poursuivra l'harmonisation de ses politiques ESG à l'échelle de la société de gestion.
En complément, les investisseurs peuvent solliciter directement MAGELLIM REIM pour toute information relative à la démarche ESG de la société de gestion ou des fonds gérés.

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

Initiative ou organisme	Présentation synthétique
	La SCPI Foncière des Praticiens est labellisée ISR depuis 2021. Renouvelé en 2024 pour 3 ans, ce label 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 » au cours du cycle de labélisation.
	MAGELLIM REIM utilise cette norme et cette initiative mondiale afin d'évaluer la trajectoire de décarbonation de son patrimoine immobilier et d'identifier son exposition au risque d'échouage climatique, en cohérence avec les trajectoires climatiques fondées sur la science.

MAGELLIM REIM est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) depuis 2022, au titre de son périmètre historique consacré à l'immobilier tertiaire. Cette initiative internationale, soutenue par les Nations unies, vise à promouvoir l'intégration des enjeux ESG dans les pratiques d'investissement.

MAGELLIM REIM est membre de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM), qui représente les acteurs de la gestion de fonds immobiliers non cotés. MAGELLIM REIM participe notamment aux travaux consacrés à la finance durable et à l'investissement à impact.

2. Moyens internes déployés par l'entité

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

2.1.1. Equipe et ressources humaines

Au sein de MAGELLIM REIM, la stratégie d'investissement responsable est une composante importante des décisions d'investissement et l'ensemble des équipes y alloue une quote-part de temps. En 2025, les ressources mobilisées sur les enjeux ESG ont représenté 3 équivalents temps plein, soit **5,7% du temps travaillé au sein de la société de gestion.**

Pour l'immobilier tertiaire, les principales responsabilités sont réparties comme suit :

Fonction	Rôle au sein du dispositif ESG
Responsable RSE & Innovation	Pilote la stratégie ESG immobilière sous le contrôle de la Directrice du Pôle Immobilier. Accompagne les équipes dans la mise en œuvre des stratégies visant l'immobilier tertiaire.
Chargée de mission Finance Durable	Assure la veille et la conformité règlementaire de la MAGELLIM REIM et de ses fonds (SFDR, Taxonomie européenne, Article 29LEC, Label ISR) et coordonne les reportings associés.
Fund Management	Garantit la réalisation de l'analyse ESG de chaque actif et la fiabilité, la complétude et l'exhaustivité des reportings extra financiers et financiers des fonds gérés.
Investissement / acquisition	Intègre l'ESG tout au long du cycle d'investissement, via la due diligence et la grille d'analyse ESG.

Conformité et Contrôle Interne	Contrôle le respect des procédures, de la règlementation et du label ISR et garantit la fiabilité des reportings de la société de gestion.
Property manager	Collecte les données ESG sur leur périmètre avec l'appui des asset managers et des mandataires techniques.

En ce qui concerne la SCI ViaGénérations, c'est l'équipe d'analystes immobiliers résidentiels, qui effectue l'analyse extra-financière des actifs en parallèle de l'analyse financière.

Pour les OPCVM, le suivi des sujets extra-financiers est effectué de manière continue à travers les différentes réunions d'équipe et de gestion. Toute l'équipe de gestion est impliquée dans la démarche. Plus spécifiquement, pour les OPCVM, un Assistant de Gestion est dédié au suivi des méthodologies et à l'analyse extra-financière des positions en portefeuille.

2.1.2. Moyens financiers

En 2025, le budget alloué à la démarche ESG sur le seul périmètre de la société de gestion (hors activités des fonds) **représente 434 468 € TTC[1].**
Les prestataires externes sont sélectionnés sur la base de critères objectifs liés à leur compétence en matière d'ESG.

Sur le périmètre immobilier tertiaire, SEVAIA a poursuivi l'accompagnement de MAGELLIM REIM dans la consolidation de la démarche et des stratégies ESG.
En complément, les fonds mobilisent directement des expertises lors de l'acquisition et de la gestion des actifs. **Bureau Veritas Solutions** accompagne MAGELLIM REIM dans la collecte de la donnée énergétique du patrimoine sous gestion. Pour la SCPI Foncière des Praticiens, **ADVENIS** contribue à la collecte des données ESG et à l'identification des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs du fonds.
Ces prestations sont complétées par plusieurs outils dédiés à la collecte, à la centralisation et à l'analyse des données ESG :

MESURER L'EMPREINTE CARBONE

Aktio

AKTIO permet de réaliser le Bilan Carbone® de la société de gestion et de suivre ses émissions de gaz à effet de serre.

(Cf VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris).

CENTRALISER ET PILOTER LES DONNEES ESG

SONEKA

SONEKA centralise les données ESG du patrimoine.
Pour la SCPI Foncière des Praticiens le module ESG permet de compléter les grilles ISR, suivre les plans d'amélioration et de consolider les indicateurs nécessaires au pilotage de la démarche ISR.

[1] Du 01/04/25 au 31/03/26

COLLECTER LES DONNEES ENERGETIQUES

energisme

ENERGISME centralise les consommations énergétiques des bâtiments utilisées pour calculer l'empreinte carbone du patrimoine.

ANALYSER LE CLIMAT ET LA BIODIVERSITE

R4RE

La plateforme R4RE de l'OID analyse les risques climatiques des actifs avec Bat-ADAPT et les enjeux de biodiversité avec BIODI-Bat. La licence souscrite permet de consolider les résultats à l'échelle du patrimoine.

Pour la SCI ViaGénérations, la société de gestion s'appuie sur une base de données interne dédiée au suivi du patrimoine. Cet outil contribue à améliorer la centralisation, la continuité et la fiabilité des données collectées.

Pour la gestion en valeurs mobilières, MAGELLIM REIM a recours aux données fournies par **Sustainalytics**, notamment pour l'évaluation du risque ESG des émetteurs. Ces données alimentent les analyses réalisées par les équipes de gestion.

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

2.2.1. Plan de formation

Au cours de l'exercice 2025-2026, plusieurs actions de sensibilisation et de formation ont été organisées principalement pour les équipes des actifs immobiliers tertiaires.

En janvier 2026, des ateliers ciblés ont été proposés aux équipes d'asset management, de property management, de gestion technique, de gestion de fonds, d'acquisition et de conformité.
Adaptés aux responsabilités de chaque métier, ces ateliers ont porté sur le cadre règlementaire de la finance durable, les trois stratégies ESG de MAGELLIM REIM, les grilles d'évaluation ESG ainsi que les principaux livrables règlementaires applicables à la société de gestion et aux fonds. Pour les équipes directement concernées, ils ont également permis d'échanger sur les plans d'action nécessaires au déploiement opérationnel des stratégies ESG.

Afin d'inscrire cette montée en compétence dans la durée, la politique de rémunération de MAGELLIM REIM prévoit que chaque collaborateur suive au moins une formation annuelle consacrée à une thématique de durabilité. Cet engagement est intégré aux objectifs annuels des collaborateurs.

2.2.2. Recrutement

MAGELLIM REIM a renforcé ses ressources internes avec le recrutement, en mars 2026, d'une Chargée de missions Finance Durable. Celle-ci assure la veille et la conformité règlementaires en matière de finance durable (SFDR, Taxonomie européenne, Article 29 de la loi Énergie-Climat, label ISR) et coordonne les reportings associés.

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

3.1. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

3.1.1. Immobilier tertiaire

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 / Chargée de missions Finance Durable ;
- 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 aborde notamment les sujets de biodiversité, carbone, résilience face aux risques climatiques, et Principle Adverse Impacts. Il suit également les évolutions règlementaires, les plans d'actions, les enjeux de data, toute proposition d'indicateurs / de critères, ou encore les arbitrages éventuels dans le cadre de la politique d'exclusion. Les résultats du bilan carbone lui sont également présentés.

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 RSE et Innovation / Chargée de missions finance durable ;
- 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 des points suivants :

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

3.1.2. Immobilier résidentiel

Comité d'investissement

Pour la SCI ViaGénérations, le Comité d'Investissement implémente la prise en compte des critères extra-financiers dans la gestion. Il est composé de :

- Président de la société
- Directrice de la gestion immobilière
- Gérant immobilier

Le Comité d'Investissement prend en compte l'analyse extra-financière en complément de l'analyse financière pour acter de l'acquisition ou non des biens proposés.

3.1.3. Valeurs mobilières

Comité ESG des actifs listés

Le Comité ESG des actifs listés est constitué de :

- Directeur de la gestion financière
- RCCI ou représentant
- Gérants de Portefeuille
- Assistants Gérants, Analystes ESG

Celui-ci a pour rôle de :

- définir et contrôler l'implémentation de la stratégie extra-financière ;
- revoir la performance extra-financière des fonds ;
- revoir les résultats de l'analyse extra-financière quantitative ;
- prendre des décisions sur les positions en portefeuilles sur la base d'une analyse extra-financière qualitative.

3.1.4. Comité Conformité et Contrôle Interne

Pour tous les périmètres de gestion, le Comité Conformité et Contrôle Interne, qui se réunit au moins une fois par an, permet de présenter à la Direction les résultats des contrôles permanents et périodiques, notamment ceux portant sur le respect des obligations et des engagements en matière de finance durable. Il permet également d'examiner les éventuelles anomalies identifiées, les recommandations formulées et l'avancement des actions correctrices. Ces échanges contribuent au suivi et à l'amélioration du dispositif de conformité et de contrôle interne de la société de gestion

3.2. 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.

3.3. 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.

4. Stratégie d'engagement et mise en œuvre

4.1. Périmètre des acteurs concernés par la stratégie d'engagement

4.1.1. Immobilier tertiaire

À la date du présent rapport, la politique d'engagement formalisée de MAGELLIM REIM porte uniquement sur son activité historique d'immobilier tertiaire. Sa mise en œuvre concerne principalement les fonds classés Article 8 au titre du règlement SFDR dont la SCPI Foncière des Praticiens, labellisée ISR.

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. Le périmètre d'engagement comprend les parties prenantes susceptibles d'influencer la qualité des données ESG, la mise en œuvre des plans d'action et la performance des actifs.

a) Enjeux et modalités d'engagement

Parties prenantes	Objectifs et modalités d'engagement	Exemple d'engagement / action mise en œuvre
Collaborateurs	Former les équipes aux enjeux ESG, favoriser l'appropriation des démarches et améliorer la qualité des données.	74 %* des collaborateurs formés aux enjeux ESG au cours de l'exercice 2025-2026. **Périmètre : MAGELLIM REIM.*
Investisseurs	Assurer une information claire sur les engagements et résultats ESG des fonds : publications SFDR, rapports ESG et ISR, politiques thématiques et réponses aux demandes spécifiques.	Publications réalisées pour les fonds concernés *Périmètre : Fonds Article 8 SFDR dont fonds labellisé ISR.*
Locataires	Associer les occupants à la démarche ESG, collecter les données de consommation et organiser le dialogue sur la performance et la qualité d'usage des bâtiments.	100 %* des locataires destinataires du guide d'écogestes ; 10* comités verts couvrant 77 %* du patrimoine en valeur ; 90 %* du patrimoine couvert par une enquête de satisfaction sur trois ans. **Périmètre : SCPI Foncière des Praticiens.*

Parties prenantes	Objectifs et modalités d'engagement	Exemple d'engagement / action mise en œuvre
Mandataires techniques	Organiser la remontée des données, décliner les objectifs ESG dans la gestion des actifs et suivre les actions d'amélioration.	100 %* des mandats techniques de Foncière des Praticiens intègrent les exigences ESG et ISR du fonds. Des clauses ESG sont progressivement déployées dans d'autres mandats. **Périmètre : SCPI Foncière des Praticiens.*
Auditeurs techniques / entreprises de travaux	Intégrer les enjeux ESG dans les audits, les prescriptions techniques et les travaux réalisés sur les actifs.	Critères et engagements ESG progressivement intégrés aux dossiers de consultation et marchés de travaux.
Promoteurs	Intégrer les objectifs ESG des fonds dès la conception ou l'acquisition et transmettre les données nécessaires à l'évaluation des actifs.	Exigences intégrées selon les caractéristiques des opérations. Aucun indicateur consolidé disponible à ce stade.

b) Présentation de la politique de vote et bilan pour l'immobilier tertiaire

Les fonds d'investissement alternatifs (FIA) et autres FIA ne sont pas concernés par l'exercice du droit de vote.

4.1.2. Immobilier résidentiel

La SCI ViaGénérations ne dispose pas, à ce jour, d'une politique d'engagement formalisée. Elle met néanmoins en œuvre des actions de dialogue auprès des vendeurs occupants et du gestionnaire immobilier afin de favoriser la prise en compte des enjeux ESG notamment à travers un questionnaire adressé à l'occupant. La SCI peut être amenée à demander au sénior de réaliser des travaux en vue de l'acquisition de son bien dans le but d'en améliorer la notation extra-financière. Elle l'encourage ensuite à jouir de son bien en prenant en compte les enjeux environnementaux. Elle engage également le Property Manager, gestionnaire de ses actifs, dans une démarche de prise en compte de critères ESG dans l'exercice de ses fonctions.

4.1.3. Valeurs mobilières

Concernant les fonds actions, les encours sous gestion ne permettent pas d'avoir un poids suffisant lors des Assemblées Générales. La société de gestion n'exerce à ce jour pas d'acte d'engagement ou de vote. La société de gestion ne discute donc pas, à ce jour, avec les entreprises qu'elle détient, n'exerce pas ses droits de vote et autres droits attachés aux actions, ne coopère pas avec les autres actionnaires, ne communique pas avec les différentes parties prenantes de ces entreprises. La prévention des conflits d'intérêts est favorisée par l'absence systématique de vote.

4.2. Politique d'exclusion

4.2.1. Immobilier tertiaire

MAGELLIM REIM a renforcé et formalisé sa politique d'exclusion disponible sur son site internet.
Celle-ci couvre l'ensemble des fonds immobiliers gérés, quelle que soit leur classification au titre du règlement SFDR, et s'applique aux actifs immobiliers tertiaires.

Les critères d'exclusion sont examinés avant toute acquisition, au regard de l'usage du bâtiment et des activités exercées par les locataires sur site. Cette politique est également appliquée, en gestion locative, lors de la conclusion de nouveaux baux et du renouvellement des baux existants :

Activité	Critères d'exclusion applicables
Armements controversés	Actifs accueillant des activités de fabrication, de stockage, de distribution ou de vente d'armes controversées, notamment les mines antipersonnel et les bombes à sous-munitions visées par les conventions d'Ottawa et d'Oslo. Cette exclusion s'applique sans seuil.
Tabac	Actifs accueillant une activité de production, de stockage ou de distribution de tabac, lorsque celle-ci constitue l'activité principale exercée sur le site.
Charbon thermique	Actifs accueillant une activité d'extraction, de stockage ou de transport de charbon, ou de production d'énergie à partir de charbon, lorsque celle-ci constitue l'activité principale exercée sur le site.
Énergies fossiles	Actifs accueillant une activité d'extraction, de stockage ou de transport de combustibles fossiles conventionnels ou non conventionnels, ou de production d'énergie à partir de ces combustibles, lorsque celle-ci constitue l'activité principale exercée sur le site.
Pornographie	Actifs accueillant une activité de production ou de commercialisation de contenus pornographiques, lorsque celle-ci constitue l'activité principale exercée sur le site.

4.2.2. Immobilier résidentiel

La SCI ViaGénérations n'applique pas de politique d'exclusion sectorielle formalisée. La nature de son activité (acquisition de logements en viager occupé) limite l'exposition à des secteurs controversés.

4.2.3. Valeurs mobilières

Pour les fonds d'investissement en instruments financiers côtés, les exclusions sectorielles constituent un premier filtre de l'univers investissable. Sont exclus :

- Tout investissement direct dans les entreprises impliquées dans la fabrication, le commerce, le stockage ou les services pour les mines antipersonnel et les bombes à sous-munition, en conformité avec les conventions d'Oslo et d'Ottawa.
- Les entreprises impliquées dans la production ou l'utilisation du charbon thermique selon les critères suivants :
  - 5 % ou plus du chiffre d'affaires est lié à l'extraction du charbon,
  - 30 % ou plus du chiffre d'affaires lié à la génération de l'électricité basée sur le charbon,
  - 10 GW ou plus de l'électricité est produite par du charbon.
- Les entreprises qui sont impliquées dans la production et le commerce du tabac.
- Les entreprises qui sont impliquées dans la production et la commercialisation de divertissements pour adultes.

5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles

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

5.1.1. Immobilier tertiaire

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 actifs des fonds gérés par MAGELLIM REIM sont, au regard de leur activité, éligibles à 97% sur la base de leur activité « Acquisition et propriété de bâtiments » au titre de l'article 7.7 du règlement 2021/2139 en 2025.

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 31/12/2025, les activités des fonds de MAGELLIM REIM étaient alignées à 7,1% avec la Taxinomie Européenne au titre de l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments ».

En effet, 0,0% des encours en immobilier tertiaire gérés par MAGELLIM REIM en 2025 contribuent à l'objectif d'atténuation du changement climatique tout en ne nuisant pas aux autres objectifs.

D'autre part, 7,2% des encours en immobilier tertiaire gérés par MAGELLIM REIM en 2025 contribuent à l'objectif d'adaptation au changement climatique tout en ne nuisant pas aux autres objectifs environnementaux.

Le seul actif immobilier contribuant à l'objectif d'atténuation du changement climatique contribue également à l'objectif d'adaptation au changement climatique.

A noter, les actifs immobiliers tertiaires 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 pour sa stratégie Résilience face aux enjeux climatiques,
- Le score de risque obtenu est <= 8/10 – les risques d'un niveau > 8/10 sont en effet considérés comme prioritaires pour la société de gestion.

Pour plus d'informations sur la stratégie de résilience face aux risques climatiques, se référer à la section 8.6 du présent rapport.

5.1.2. Immobilier résidentiel

À la date de publication du présent rapport, la SCI ViaGénérations ne calcule pas la part de ses investissements alignée sur la taxonomie européenne. Des travaux seront engagés afin d'intégrer cet indicateur lors du prochain exercice.

5.1.3. Valeurs mobilières

Compte tenu de l'absence de données d'alignement sur la taxonomie déclarées directement par les entreprises dans lesquelles elle investit, la société de gestion n'a pas été en mesure, jusqu'à présent, d'évaluer avec certitude si ces entreprises exercent ou non des activités économiques durables sur le plan environnemental selon la taxonomie de l'Union Européenne (UE). Pour cet exercice, le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie de l'UE est de 0 %.

5.2. 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)

5.2.1. Immobilier tertiaire

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 2025, 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%.

5.2.2. Immobilier résidentiel

Le patrimoine résidentiel est constitué de logements d'habitation. Il n'est pas exposé aux activités d'extraction, de stockage, de transport ou de fabrication de combustibles fossiles : la part concernée est de 0 %.

5.2.3. Valeurs mobilières

Le pourcentage des investissements des OPCVM dans les entreprises actives dans le secteur des combustibles fossiles représentait 13,61 %[2] de ses actifs cotés sous gestion. Ce chiffre est estimé via Sustainalytics dans la limite des inventaires disponibles, notamment pour les fonds de multigestion.

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

6.1. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation

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_2eq ce qui représente 25% de l'empreinte carbone de la France (source : Ministère de la Transition Ecologique).
Notamment, l'exploitation des bâtiments est particulièrement émissive et représentait 15,3% des émissions nationales de 2024[3].

Sur une période de 50 ans, un bâtiment de bureaux aura émis près de 4 tonnes de CO_2eq par m^2 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.

Les trajectoires et objectifs présentés en 6.2 portent sur le patrimoine immobilier tertiaire et sur l'entreprise MAGELLIM REIM (scopes 1, 2 et 3). L'immobilier résidentiel (SCI ViaGénérations) et la gestion en valeurs mobilières sont hors périmètre de cette stratégie. Ils font l'objet de mesures propres, présentées en 6.3 et 6.4.

[2] Au 31/03/2026
[3] https://batizoom.ademe.fr/chiffres-cles/emissions-de-ges

6.2. Immobilier tertiaire

6.2.1. 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 CO_2 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 (périmètre « corporate »).
- Réduire les émissions de GES des actifs immobiliers dont MAGELLIM REIM assure la gestion, (périmètre « patrimoine ».)

MAGELLIM REIM s'est fixé pour objectif de faire converger progressivement le patrimoine immobilier tertiaire qu'elle gère vers les seuils de décarbonation définis par la trajectoire CRREM 1,5 °C aux horizons 2030 et 2040 :

- **2030 : 8,29 kg CO_2eq/m²**
- **2040 : 2,29 kg CO_2eq/m²**

Ces seuils sont issus de la trajectoire sectorielle CRREM 1,5°C (All-GHG) spécifique aux typologies d'actifs du portefeuille.

La stratégie porte en priorité sur la réduction des 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, notamment le carbone incorporé (« embodied carbon »).

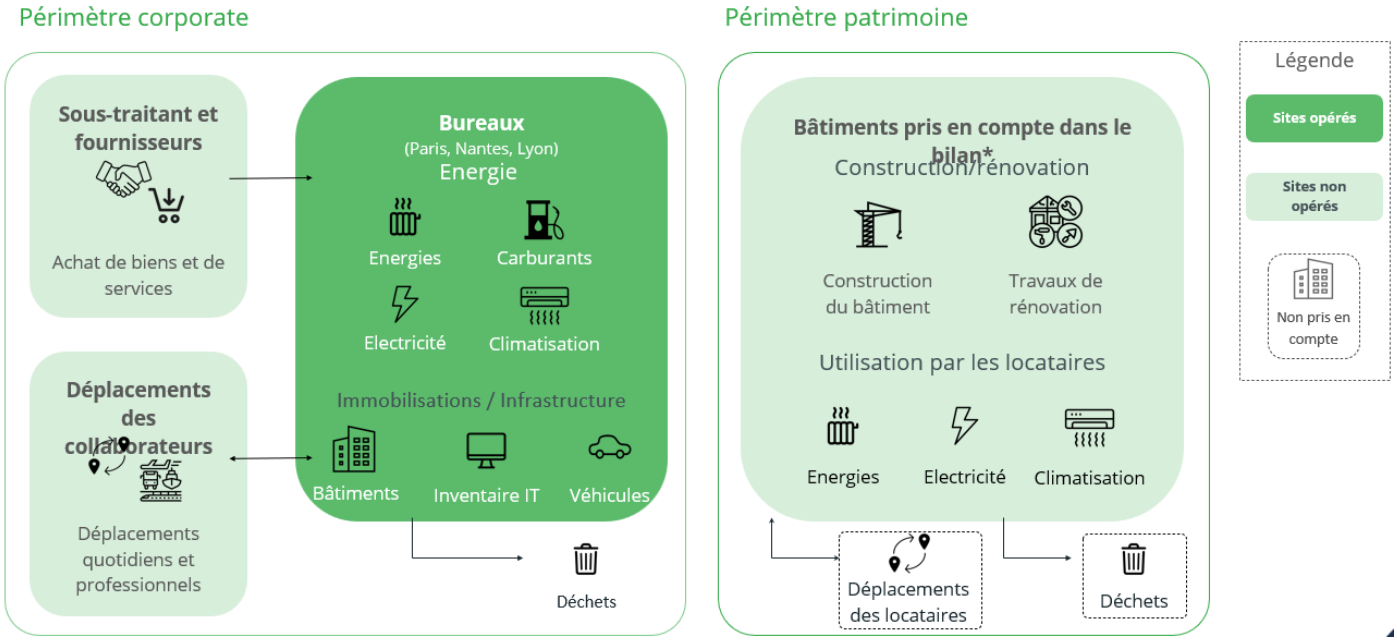
Scope 1, 2 et 3 :
Le scope 1 représente les émissions directes de GES produites par l'entreprise,
Le scope 2 correspond aux émissions indirectes liées à l'énergie, mais qui ne se produisent pas directement sur le site de l'entreprise
Le scope 3 est lié aux émissions indirectes qui ne sont pas sous le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

6.2.2. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire

MAGELLIM REIM utilise une méthodologie interne pour évaluer l'alignement de son patrimoine immobilier tertiaire sous gestion 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.

a) Bilan carbone

Chaque année, MAGELLIM REIM réalise son bilan carbone sur les scopes 1, 2 et 3 (périmètres « patrimoine » et « corporate ») avec AKTIO s'appuyant sur une méthodologie certifiée, conforme à celle du Bilan Carbone®. Les résultats sont exprimés en intensité carbone surfacique (unité kg CO_2eq/m²).



b) Méthode et outils utilisés pour les actifs immobiliers

Afin de définir une trajectoire sur les scopes 1 et 2 des actifs immobiliers tertiaires (périmètre « patrimoine »), MAGELLIM REIM a utilisé l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) version 2.07, outil de référence développé pour le secteur immobilier.

Le CRREM permet de comparer, à l'échelle d'un actif ou d'un portefeuille, les résultats obtenus à la trajectoire 1,5°C jusqu'en 2050 (scénario « 1,5°C All-GHG »), et d'identifier l'année à partir de laquelle un actif n'est plus aligné (« année de décrochage » ou « Misalignment year »).

La méthodologie CRREM faisant l'objet de mises à jour régulières, notamment concernant les facteurs d'émission de l'électricité, les résultats 2025 ont été calculés avec une version actualisée de l'outil par rapport à l'exercice précédent, ce qui peut altérer la comparaison des résultats.

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 s'appuie sur les trajectoires d'émissions mondiales pour déterminer les objectifs de réduction annuels du secteur immobilier dans l'Union Européenne. Il indique ainsi les seuils annuels d'émission de CO_2 en $kgCO_2/m^2$*an et de consommation énergétique en kWh/m²*an à ne pas dépasser pour conserver une trajectoire de décarbonation de 1,5°C. Les plafonds sont déterminés par pays et par typologie de bâtiment.*

Il permet d'identifier l'année de décrochage (« Misalignment Year »), correspondant à l'année à partir de laquelle l'intensité énergétique ou carbone de l'actif dépasse le niveau prévu par la trajectoire CRREM retenue.

c) Collecte de données de consommations énergétiques et limites aux méthodes et données utilisées

Le calcul de l'empreinte carbone du périmètre « patrimoine » géré par MAGELLIM REIM repose en grande partie sur la disponibilité et la qualité des données de consommations énergétiques des actifs.

MAGELLIM REIM collecte chaque année les 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 de ces données repose notamment sur la collaboration :

- **des locataires** qui doivent signer des mandats de collecte des données ou transmettre leurs relevés de consommations, leurs factures énergétiques ou leurs attestation de déclarations de consommations sur OPERAT,
- **des mandataires techniques ou directeurs de copropriété** qui doivent transmettre les informations sur les fluides frigorigènes, les consommations des équipements et espaces communs, et mettre en place les actions d'amélioration.

Selon le niveau de disponibilité, MAGELLIM REIM distingue 3 catégories de données :

- **Données réelles mesurées** : consommations issues des remontées automatisées dans ENERGISME ou des factures et relevés disponibles
- **Données réelles extrapolées** : consommations réelles couvrant une partie de l'année et extrapolées sur douze mois lorsqu'elles présentent un niveau de fiabilité suffisant
- **Données estimées par ratio** : en l'absence de données exploitables, estimation à partir d'un ratio moyen au m² calculé sur des actifs comparables disposant de données réelles, hors profils de consommation non représentatifs.

Des consommations énergétiques aux émissions carbone :
Les consommations consolidées sont converties en émissions de GES à partir de facteurs d'émission propres à chaque source d'énergie (électricité, gaz, fioul, réseau de chaleur, etc.). Les émissions obtenues permettent notamment de calculer une intensité carbone en $kgCO_2eq/m^2$, utilisée pour positionner le patrimoine par rapport aux trajectoires CRREM.

Limites liées à la qualité des données :
La mesure de l'empreinte carbone dépend de la disponibilité et de la qualité des données de consommation. La diversité des sources de données, leur agrégation ainsi que le recours à des extrapolations constituent des sources d'incertitude dans les résultats et leur comparaison dans le temps.

Traitement du carbone incorporé :
Les émissions du scope 3 liées au carbone incorporé (Embodied carbon) font l'objet d'un traitement distinct. Les émissions liées à la construction sont amorties sur 50 ans à compter de la construction, selon la méthode BEGES. Pour les actifs neufs soumis à la RE2020, les données issues des analyses du cycle de vie ont vocation à améliorer progressivement cette estimation.

d) Taux de couverture et données estimées pour le bilan de l'année 2025

La fiabilité des données constitue un prérequis à la robustesse de l'empreinte carbone et de la trajectoire de décarbonation du patrimoine.

En 2025, 54 % des surfaces du patrimoine sont couvertes par des données de consommation exploitables, contre 44 % en 2024. La qualité des données progresse également : la part de données réelles mesurées passe de 20 % à 22 %, tandis que les données réelles extrapolées passent de 23% à 32%.

La qualité des données reste toutefois variable selon les sources d'énergie :

Source d'énergie	Taux de données réelles	Taux de données extrapolées	Taux de données estimées
Electricité	22%	32%	46%
Gaz	16%	74%	10%
Réseau de chaleur urbaine	22%	0%	78%
Fioul	0%	0%	100%

Source : MAGELLIM Reim

Le recours aux extrapolations demeure donc important et constitue une limite à prendre en compte dans l'interprétation des résultats.

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

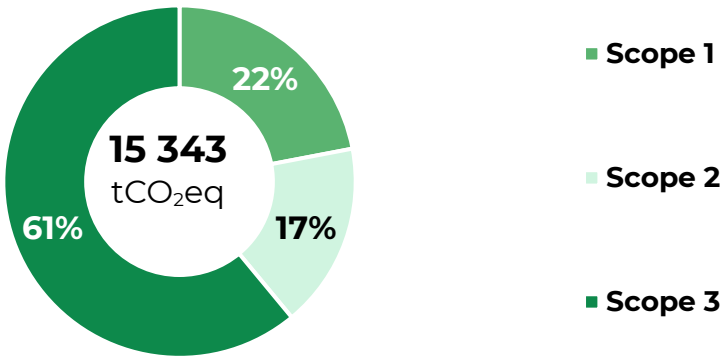
6.2.3. Résultats du bilan carbone et trajectoire CRREM – 2025

a) Périmètre

Les émissions carbone et trajectoire CRREM sont analysées sur le périmètre FIA et non FIA de MAGELLIM REIM. Pour rappel, le périmètre « patrimoine » ne prend en compte ici que les actifs immobiliers tertiaires.

b) Les émissions carbone globales par scope

2025 – Résultats périmètres « patrimoine » et « corporate »
Emissions par catégorie



Source : Bilan Carbone 2025 - AKTIO

En 2025, les émissions de MAGELLIM REIM s'élèvent à 15 343[4] tonnes CO_2eq sur les 3 scopes. Les émissions de scope 1 & 2 correspondent principalement à la consommation énergétique du patrimoine sous gestion. Le scope 3 représente la majorité des émissions carbone de MAGELLIM REIM.
Les émissions liées au patrimoine sous gestion représentent 98% des émissions totales. Il constitue ainsi le principal périmètre d'action de la stratégie de décarbonation.
Les principaux postes d'émissions demeurent les achats et immobilisations, étant précisé que les émissions associées aux achats sont mesurées à partir de données monétaires et comportent dès lors de fortes incertitudes.

[4] Bilan carbone 2025 MAGELLIM REIM – AKTIO

Pour rappel, l'année 2023 constitue l'année de référence pour le plan de transition carbone de MAGELLIM REIM avec 14 547 tonnes CO_2eq.

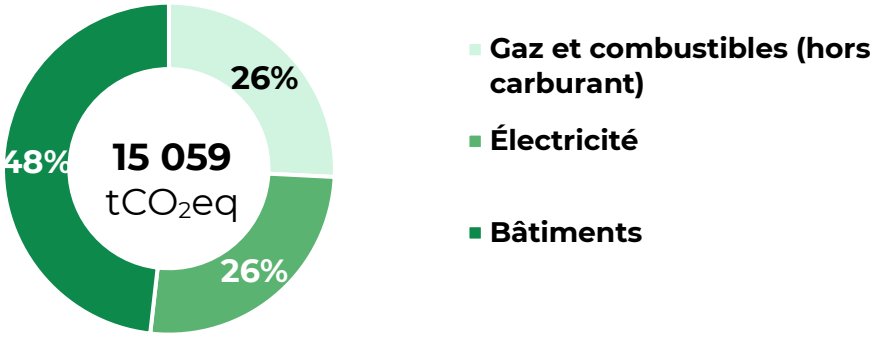
c) Les émissions carbone du périmètre « patrimoine »

<u>Bilan global</u>

Au 31/12/2025, le patrimoine immobilier tertiaire sous gestion de MAGELLIM REIM représentait 156 immeubles environ pour près de 620.000 m².

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 :

2025 – Résultats périmètre « patrimoine »
Emissions par postes

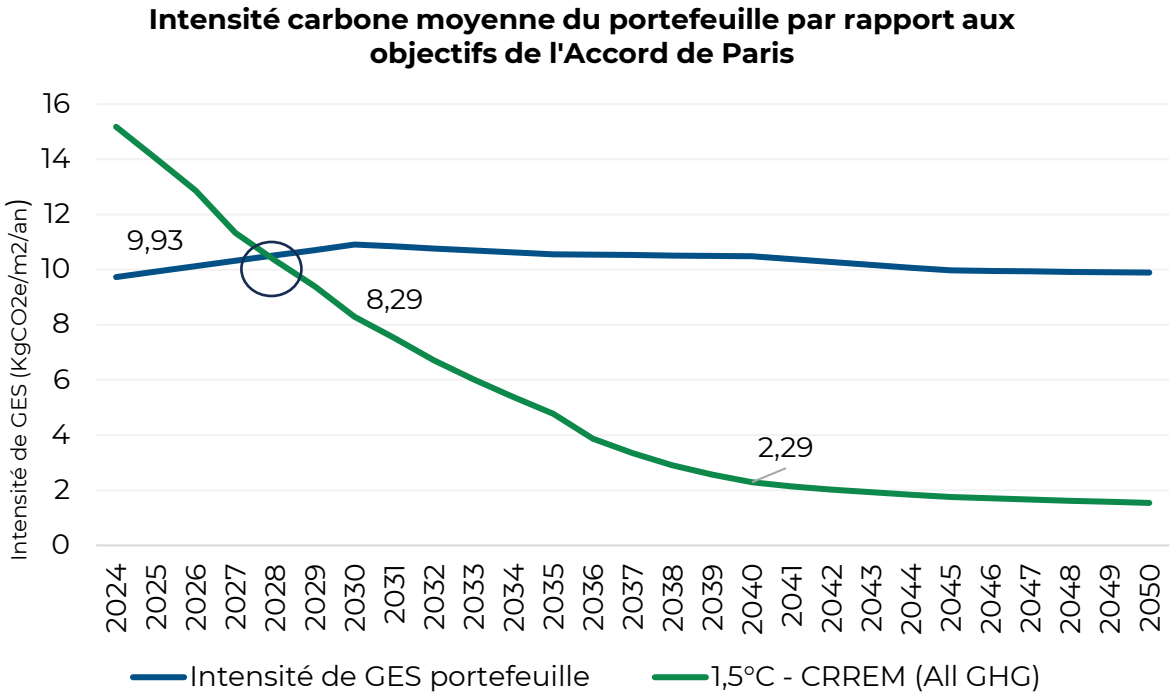


Source : Bilan Carbone 2025 - AKTIO

48% 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 52% 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.

Positionnement du patrimoine sur la trajectoire CRREM 1,5°C (scopes 1 et 2)



Source : Outil CRREM

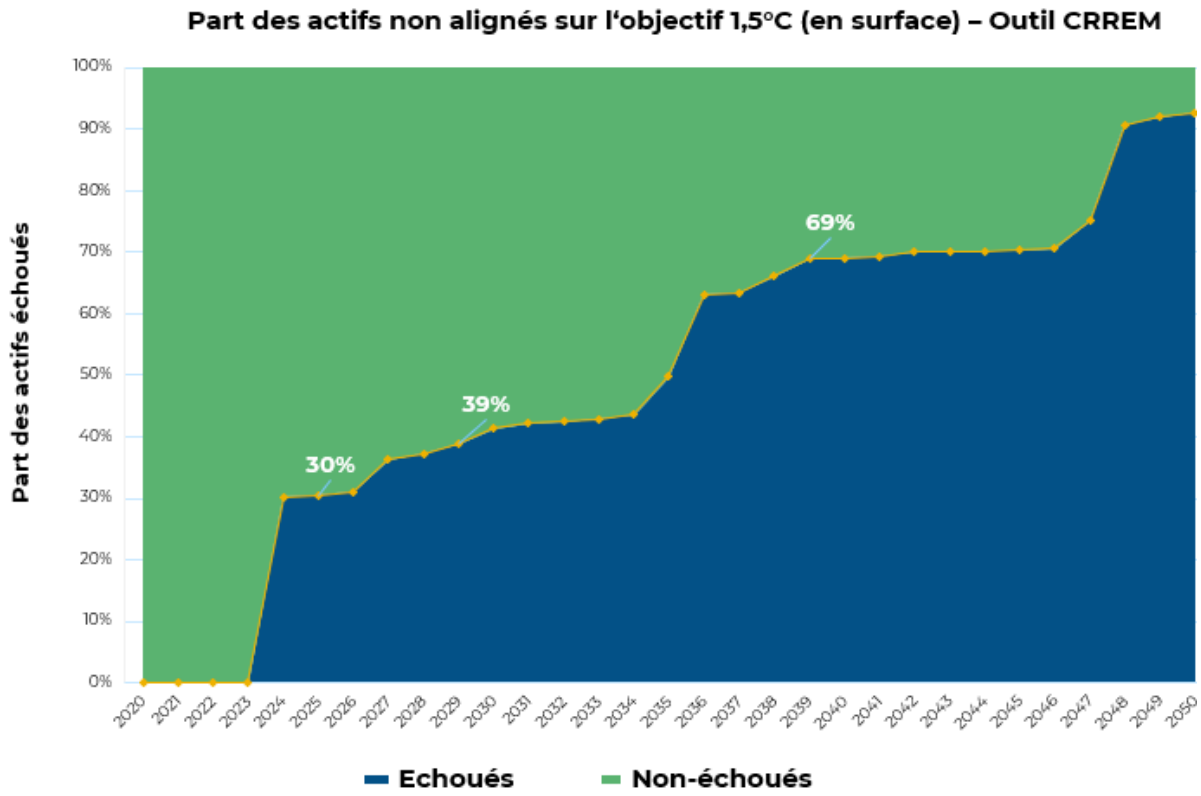
Un portefeuille aligné jusqu'en 2027, des efforts de décarbonation à poursuivre.
Au 31 décembre 2025, l'intensité carbone du patrimoine s'établit à 9,93 kgCO_2eq/m² sur les scopes 1 et 2 (Source : CRREM). Le portefeuille demeure sous la trajectoire CRREM 1,5°C (all GHG) jusqu'en 2027, année à partir de laquelle son intensité carbone devient supérieure au seuil défini par le référentiel, il s'agit de l'année de décrochage ou « Misalignment year ».

Pour rappel, les objectifs visés par MAGELLIM REIM pour le patrimoine immobilier tertiaire sont les suivants :

	2025 – état actuel	Objectif 2030	Objectif 2040
Intensité carbone (Scope 1 et 2)	9,93 kg CO_2eq/m²	8,29 kg CO_2eq/m²	2,29 kg CO_2eq/m²

L'intensité carbone 2025 intègre un changement de méthodologie sur les actifs 100% électriques extrapolés et sur les actifs vacants.

<u>Une exposition au risque de décrochage concentrée sur une partie du patrimoine</u>



Source : Outil CRREM

Environ 39% des actifs évalués (en surface) ne sont pas alignés jusqu'en 2030. Ces ratios s'élèvent autour des 44% en 2040 puis augmentent pour atteindre de l'ordre de 69% en 2050.

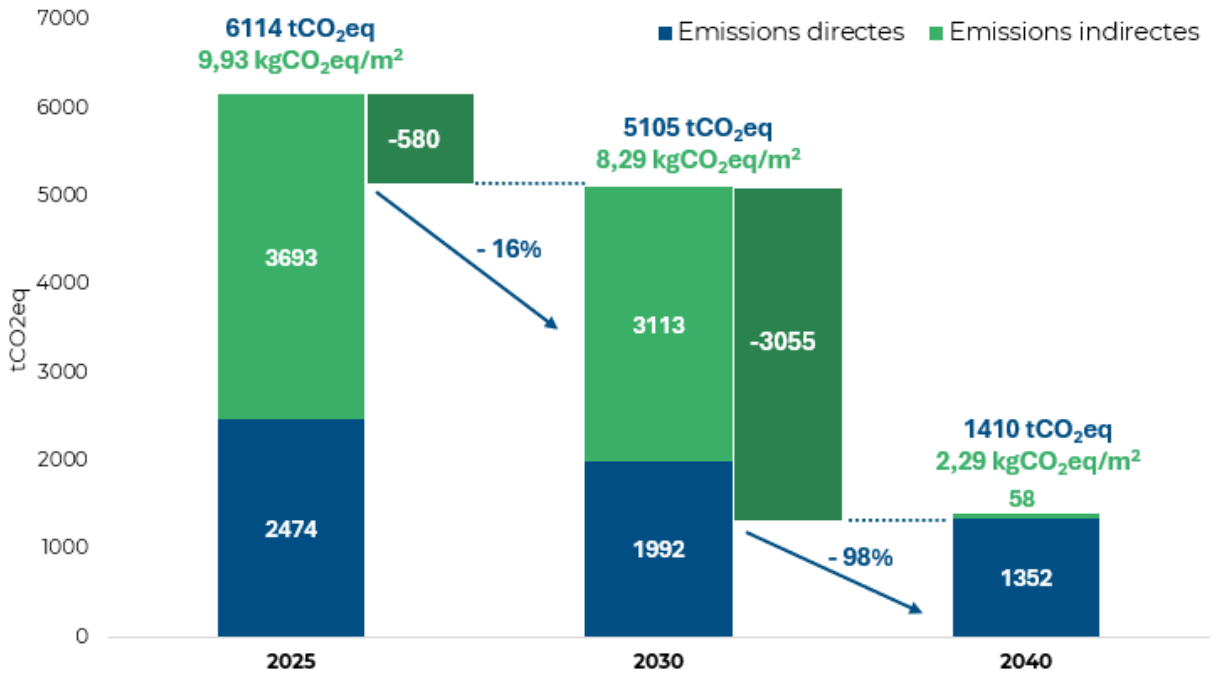
Environ 29% des actifs évalués (en valeur) ne sont pas alignés jusqu'en 2030. Ces ratios s'élèvent autour des 35% en 2040 puis augmentent pour atteindre de l'ordre de 64% en 2050.

Parmi ces actifs, 10 d'entre eux représentent à eux seuls plus de 66% des émissions carbone cumulées jusqu'en 2050, principalement en raison de l'utilisation de gaz ou fioul ou d'une activité locative énergivore (datacenter).

6.2.4. Perspectives / Plan de transition

Sur la base du bilan carbone réalisé en 2025 complété de l'analyse CRREM, MAGELLIM REIM a établi une première version d'une trajectoire carbone à suivre pour décarboner son portefeuille d'actifs immobilier tertiaire 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 98% des émissions.

Trajectoire de décarbonation du patrimoine : émissions totales et intensité carbone[5] (trajectoire cible CRREM 1,5°C)



Source : MAGELLIM REIM

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 :

[5] Source interne : Projection des émissions au regard des engagements

Objectif opérationnel	Actions clés	Impact attendu
1. Éliminer les énergies fossiles (gaz / fioul)	Suppression complète du gaz et du fioul via raccordement aux réseaux de chaleur urbains ou passage à l'électricité (mix français bas-carbone).	Baisse de l'intensité carbone de plus de 30 % ; décalage de l'année de décrochage de 3 à 5 ans.
2. Maîtriser l'efficacité énergétique	Intégration dans les PPAT des actions d'amélioration de la performance thermique de l'enveloppe et du choix d'équipements performants.	Atteinte des objectifs du Décret Tertiaire ; réduction durable des consommations.
3. Optimiser la régulation et le pilotage	Installation de GTB (Gestion Technique des Bâtiments) pour améliorer régulation, pilotage et suivi des consommations (conformité Décret BACS).	Réduction des consommations inutiles ; amélioration de la performance réelle des actifs.
4. Gérer les fluides frigorigènes	Anticipation de la fin de vie des équipements, fluides les moins émissifs (par défaut R32) ou suppression, contrôles d'étanchéité périodiques.	Limitation du risque de fuite de fluides très émissifs, croissant avec l'âge des équipements.
5. Produire des énergies renouvelables sur site	Étude et déploiement du photovoltaïque en toiture et parkings lorsque pertinent.	Réduction des émissions scopes 1 & 2 ; amélioration de l'autonomie énergétique.
6. Sensibiliser utilisateurs et locataires	Supports de sensibilisation dédiés et Comités Verts, en priorité sur les actifs à usages intensifs (data centers).	Réduction des consommations d'usage ; meilleure appropriation des objectifs par les occupants.
7. Fiabiliser et compléter les données énergétiques	Renforcement de la complétude, de la fiabilité et du suivi des données de consommation.	Données robustes pour le suivi de la trajectoire carbone, le reporting ESG et l'optimisation continue.

Les 10 actifs qui représentent 66% des émissions carbone [6] 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.

[6] Emissions cumulées CO2 jusqu'en 2050 (en tCO2e)

6.2.5. Gouvernance de la stratégie de décarbonation

La stratégie Carbone de MAGELLIM REIM est portée au niveau de la Direction et fait l'objet de :

- **Une validation annuelle des résultats du bilan carbone** et de la trajectoire CRREM par la Direction préalablement à la publication
- **Une intégration opérationnelle des objectifs de décarbonation** dans les processus d'acquisition et de gestion des actifs et de gestion technique avec un suivi et une responsabilité partagée entre les équipes
- **Un suivi continu des indicateurs et de la trajectoire** permettant d'identifier chaque année les actifs prioritaires et d'ajuster le plan d'action en conséquence
- **Une politique d'engagement avec les parties prenantes** (locataires, collaborateurs, prestataires technique) mise en œuvre pour notre fonds labellisé ISR et étendu progressivement à l'ensemble du patrimoine sous gestion.

6.2.6. 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).
Les objectifs quantifiés (§C) feront l'objet d'une revue au moins tous les cinq ans, conformément au décret.

6.2.7. 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

6.3. Immobilier résidentiel

La société de gestion n'a pas défini d'objectif quantitatif de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 couvrant ses activités d'immobilier résidentiel. Elle met néanmoins en œuvre les mesures suivantes :

Suivi de la performance énergétique :
La SCI ViaGénérations suit la performance énergétique de son patrimoine au moyen des diagnostics de performance énergétique (DPE). Ce suivi permet de connaître le

niveau de couverture du portefeuille et la répartition des actifs par classe énergétique, en lien avec les enjeux de performance du parc résidentiel identifiés par la Stratégie nationale bas-carbone.

Au 31 décembre 2025, un DPE était renseigné pour 90,14 % du portefeuille, selon la répartition suivante :

Classe du DPE	Part du portefeuille
A	1,81%
B	6,24%
C	20,32%
D	30,38%
E	21,53%
F	6,44%
G	3,42%

Audit énergétique et travaux

Un audit énergétique est réalisé lors de l'acquisition des actifs lorsque la réglementation l'impose, notamment pour les maisons présentant un DPE E, F ou G.
Cet audit permet d'identifier les travaux susceptibles d'améliorer la performance énergétique de l'actif. Tant que le logement reste occupé, ces travaux demeurent à la charge du senior, qui reste libre de les mettre en œuvre.
Après la libération de l'actif, la SCI ViaGénérations peut réaliser des travaux avant sa revente ou sa mise en location.

Difficultés rencontrées dans la collecte de données et perspectives d'amélioration

La collecte de certaines données repose sur la participation des occupants, notamment pour :

- l'obtention des données relatives aux consommations,
- les réponses au questionnaire portant sur les motifs du recours au viager ou au démembrement de propriété,
- la mise en œuvre des actions de mise en conformité identifiées.

Ces limites sont essentiellement liées aux modalités de détention en nue-propriété du patrimoine. Les logements demeurant occupés par des personnes seniors, l'accès aux données peut être partiel et la capacité de la SCI à intervenir directement sur les biens demeure limitée.

Dans une démarche d'amélioration continue, la SCI ViaGénérations prévoit de poursuivre ses travaux sur les DPE, notamment afin d'en améliorer progressivement la couverture, l'actualisation et le suivi.

À ce stade, le suivi des DPE et la réalisation des audits énergétiques constituent les principaux moyens utilisés par la SCI ViaGénérations pour prendre en compte la performance énergétique de son patrimoine. Ils ne permettent pas de mesurer l'alignement du fonds avec une trajectoire climatique de référence.

6.4. Valeurs mobilières

La société de gestion n'a notamment pas défini d'objectif quantitatif de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 couvrant ses valeurs mobilières. Elle met néanmoins en œuvre les mesures suivantes :

Charbon
Pour ses OPCVM concernés, la société de gestion exclut les entreprises minières ou producteurs d'électricité tirant une partie significative de leur chiffre d'affaires de l'extraction de charbon thermique ou de la production d'électricité à partir de charbon. La société de gestion exclut les entreprises impliquées dans la production ou l'utilisation du charbon thermique selon les critères suivants :

- 5 % ou plus du chiffre d'affaires est lié à l'extraction du charbon
- 30 % ou plus du chiffre d'affaires lié à la génération de l'électricité basée sur le charbon
- 10 GW ou plus de l'électricité est produite par du charbon

Secteur de l'énergie
La société de gestion a décidé de ne pas exclure a priori les sociétés issues du secteur de l'énergie. En effet, ces sociétés participent activement au phénomène de consolidation du secteur des énergies renouvelables. Elles peuvent contribuer à financer la transition énergétique en faisant évoluer leur modèle d'affaires. Une controverse majeure peut en revanche amener la société de gestion à écarter un nom précis.

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

7.1. 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.

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.

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.

Dans ce contexte et conformément à l'article 29 de la loi Énergie-Climat, MAGELLIM REIM structure sa démarche biodiversité autour de l'identification des impacts, dépendances, risques et opportunités liés à son activité immobilière et de trois engagements stratégiques, présentés ci-après.

7.2. Immobilier tertiaire

7.2.1. Analyse de matérialité

Selon l'IPBES, l'activité immobilière exerce 5 principales pressions sur la biodiversité :

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 Fragmentation des espaces naturels
Prélèvement de ressources naturelles (consommation de matières premières)	Déséquilibre des écosystèmes
Réchauffement climatique (lié aux émissions de GES aux différentes phases du cycle de vie du bâtiment)	Déséquilibre des écosystèmes
Pollutions (air, eau, sols, sonore, lumineuse) et déchets	Dégradation des écosystèmes Modifications des cycles naturels des espèces
Introduction d'espèces exotiques envahissantes	Menace sur les espèces indigènes

En parallèle, les activités immobilières 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. La plateforme ENCORE a permis à MAGELLIM REIM d'établir de façon qualitative ces dépendances.

La plateforme ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure) est un outil qui permet d'identifier les principales pressions exercées par un secteur d'activité sur la nature et leurs impacts sur la biodiversité. Il évalue leur importance selon cinq niveaux, de « très faible » à « très élevée », afin de repérer les enjeux à analyser en priorité.
L'outil a été développé 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).

Niveaux de dépendance de l'activité immobilière 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	Bioremédiation / 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 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
Réchauffement climatique (lié aux émissions de GES aux différentes phases du cycle de vie du bâtiment)	Augmentation des îlots de chaleur en milieu urbain 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) Effondrement de services écosystémiques
Introduction d'espèces exotiques envahissantes	/

7.2.2. Stratégie Biodiversité

a) 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.

La stratégie biodiversité s'articule ainsi autour de 3 engagements qui contribuent à ces 9 cibles prioritaires :

Engagement 1 - Prendre en compte la sensibilité d'un site aux enjeux écologiques	
Thématique 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. **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	
Thématique 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. **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. **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. **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	
Thématique 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 **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.

b) 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 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,
- des indicateurs de réponse.

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.

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 :

Etat de la Biodiversité par BIODI-Bat

Espaces protégés et réglementés	Espèces à enjeu de conservation	Favorabilité des milieux	Connectivité écologique
Classification des espaces protégés et réglementés selon - les contraintes règlementaires, - surfaces	Nombre d'espèces à enjeu de conservation selon Directives Natura 2000	Classification des habitats écologiques selon un critère d'intégrité (fonctionnement, structure)	Les mouvements des espèces sont-ils entravés ? Décrit la perméabilité des milieux

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 91 actifs directement détenus par des fonds gérés par MAGELLIM REIM sont les suivants :

- La majorité des actifs doivent répondre au défi « **Reconquête de biodiversité** »

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.

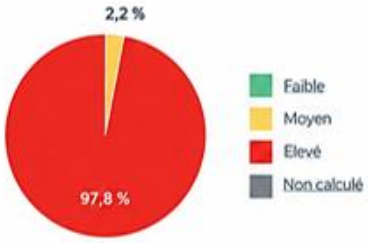
iii. Indicateur de pression : mesure des pressions biodiversité BIODI-Bat

Trois indicateurs sont utilisés par BIODI-Bat pour évaluer les pressions sur la biodiversité exercées par l'activité immobilière :
Les résultats des indicateurs pour le portefeuille géré par 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 : 2 km x 2 km.

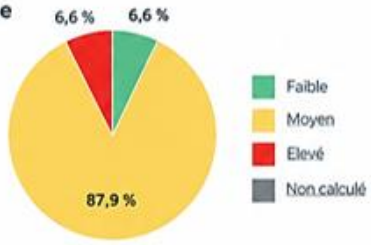


Urbanisation

Niveau de risque	Nombre d'actifs
Faible	0
Moyen	2
Elevé	89
Non calculé	0
Total	**91**

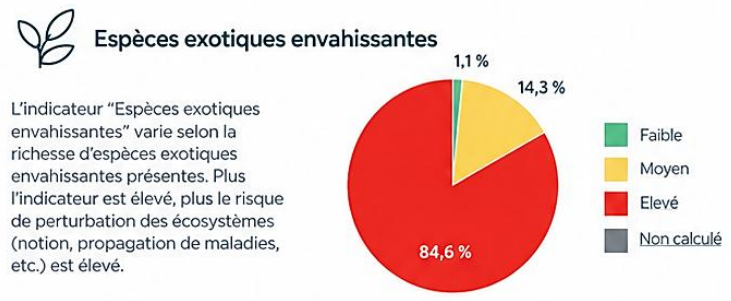
Dérèglement climatique

L'indicateur "Dérèglement climatique" varie selon l'évolution des températures (évolution globale et événements 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

Niveau de risque	Nombre d'actifs
Faible	5
Moyen	80
Elevé	6
Non calculé	0
Total	**91**



Espèces exotiques envahissantes

Niveau de risque	Nombre d'actifs
Faible	1
Moyen	13
Elevé	77
Non calculé	0
Total	**91**

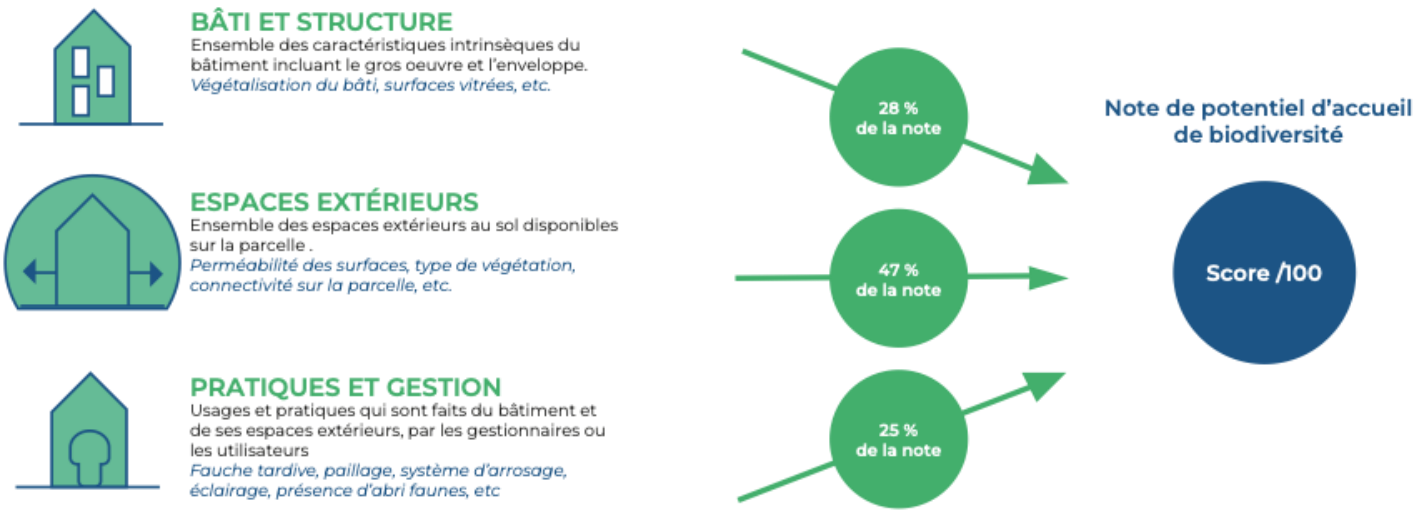
Source : BIODI-Bat R4RE

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.

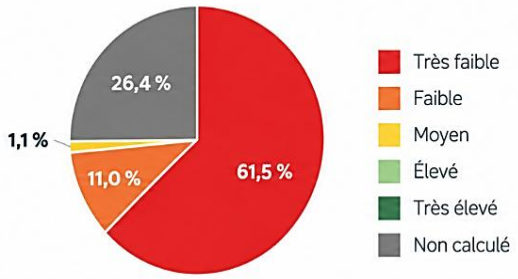
Le calcul de l'indicateur de potentiel d'accueil de biodiversité est réalisé comme suit :



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 de la biodiversité

L'indicateur de potentiel d'accueil de la 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 de la biodiversité

Niveau	Nombre d'actifs
Très faible	56
Faible	10
Moyen	1
Élevé	0
Très élevé	0
Non calculé	24
Total	**91**

Source : BIODI-Bat R4RE

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.

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

a) Démarche initiée à partir d'actifs pilotes

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 :

- **Les aménagements favorables à la biodiversité** : Dés-imperméabilisation des sols (parkings notamment), renforcement des espaces verts, prévention des risques de collision des oiseaux ou encore installation d'abri faunes
- **L'évolution des pratiques de gestion des espaces extérieurs** : Gestion différenciée des espaces verts, réduction ou suppression de l'usage de produits phytosanitaires, limitation de l'arrosage ou encore adaptation de l'éclairage extérieur.

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.

Cette phase pilote a conduit à l'élaboration de deux supports opérationnels transposés 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.

b) Contribution à la réduction des pressions sur la biodiversité : phase de déploiement des plans d'actions

En janvier 2025, les équipes opérationnelles ont notamment été sensibilisées aux objectifs de la démarche biodiversité et aux principaux leviers mobilisables dans la gestion des actifs.

Sur certains actifs, notamment au sein de la SCPI Foncière des Praticiens, plusieurs pratiques cohérentes avec les orientations identifiées lors de la phase pilote ont également pu être observées ou engagées. Elles concernent notamment :

- l'intégration de chartes ou d'engagements environnementaux auprès de certains prestataires et sous-traitants
- la mise en œuvre, sur certains actifs, de pratiques d'entretien des espaces verts sans recours aux produits phytosanitaires
- l'intégration progressive de prescriptions relatives à la gestion écologique des espaces extérieurs dans les relations avec les prestataires concernés.

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.

7.2.4. 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

7.3. Immobilier résidentiel

La SCI ViaGénérations ne dispose pas, à ce stade, d'une stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité ni d'un indicateur d'empreinte biodiversité. Le modèle du viager occupé, détenu en nue-propriété, limite les interventions directes sur les actifs et l'accès à certaines données.

7.4. Valeurs mobilières

A la date du rapport, les actifs en gestion mobilière n'ont pas défini de stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

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

8.1. Intégration des risques ESG dans le dispositif de gestion des risques

MAGELLIM REIM intègre les risques en matière de durabilité dans son dispositif général de gestion des risques.
Un risque en matière de durabilité correspond à un événement ou à une situation de nature environnementale, sociale ou de gouvernance susceptible d'avoir une incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement, les revenus qu'il génère ou sa liquidité.

MAGELLIM REIM s'appuie sur un dispositif d'identification, d'évaluation, de hiérarchisation et de gestion des risques ESG, conformément au règlement SFDR (UE 2019/2088) et à l'article 29 de la loi Énergie-Climat.
MAGELLIM REIM dispose d'une cartographie des risques ESG. Celle-ci doit être actualisée afin de tenir compte des évolutions règlementaires, des pratiques internes et de l'élargissement du périmètre d'activité de la société de gestion.

Les risques sont évalués selon leur gravité et leur probabilité de survenance, afin d'en déterminer la criticité. Le risque « résiduel » est également évalué et prend en compte les dispositifs mis en place par la société de gestion.

8.2. Principaux risques identifiés

Les risques de durabilité identifiés par MAGELLIM REIM sont regroupés en quatre catégories :

- **Les risques physiques**

Les risques physiques correspondent à l'exposition aux conséquences physiques des facteurs environnementaux, tels que le changement climatique ou la perte de biodiversité. Pour un actif immobilier, ils peuvent notamment entrainer une dégradation du bâti, une altération du confort ou de la sécurité des occupants, des travaux d'adaptation et des coûts d'assurance. Ils peuvent également affecter les revenus locatifs, la liquidité ou la valeur des actifs concernés.

- **Les risques de transition**

Les risques de transition résultent du passage à une économique bas carbone. Dans le secteur immobilier, ils sont principalement liés aux évolutions règlementaires, technologiques et de marché associé à la transition énergétique.
Ils peuvent entraîner des travaux supplémentaires, une hausse des charges ou une dépréciation des actifs dont les performances énergétiques et carbone ne répondent plus aux exigences règlementaires ou aux attentes du marché.

- **Les risques de responsabilité et d'exécution**

Les risques de responsabilité correspondent aux conséquences juridiques, financières ou réputationnelles liées aux caractéristiques d'un actif, aux activités exercées sur site ou à une information ESG insuffisamment étayée.
Les risques d'exécution résultent d'une mise en œuvre insuffisante des procédures internes ou des engagements ESG propres aux fonds, notamment ceux associés au label ISR.

- **Les risques règlementaires**

Les risques règlementaires résultent de l'évolution des exigences applicables à la finance durable et aux actifs immobiliers.

8.3. Analyse des risques

Les tableaux suivants présentent, pour chaque risque, son caractère actuel ou émergent, son origine endogène ou exogène, son occurrence et son horizon temporel :

	A = Actuel E = Emergent	Ex = Exogène End = Endogène	Occurrence	Horizon temporel
Les risques physiques				
Risques d'exposition aux catastrophes naturelles (tempêtes, ouragans, etc.) : à l'acquisition max 2 indicateurs > 50% de risque de survenance	A / E	Ex / End	Ponctuel	10 ans
Risque lié à la dégradation de la biodiversité sur site susceptible d'entrainer des contraintes de gestion ou des dépenses supplémentaires : lors de la gestion de l'actif	A / E	Ex / End	Continu	10 ans
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				
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

	A = Actuel E = Emergent	Ex = Exogène End = Endogène	Occurrence	Horizon temporel
Les risques de responsabilité et d'exécution				
Risque de controverse, de mise en cause de responsabilité ou de contentieux lié aux activités exercées sur un actif ou aux caractéristiques du bâtiment	A / E	End	Continu	10 ans
Risque réputationnel lié à une controverse ou à un écart entre les engagements ESG annoncés et les pratiques mises en œuvre.	A / E	End	Ponctuel	10 ans
Risques d'exposition des usagers à l'amiante et au plomb : acquisition et gestion d'un actif	A	Ex	Ponctuel	10 ans
Risque en matière de pollution des sols ou du bâtiment : acquisition et gestion d'un actif pollué	A / E	Ex	Ponctuel	10 ans
Risque de non-respect des engagements associés au label ISR pouvant conduire à la perte du label ISR.	E	End	Ponctuel	3 ans
Les risques règlementaires				
Risques liés à l'évolution continue de la réglementation en matière de finance durable et exigences environnementales applicables aux bâtiments (SFDR, Taxonomie, 29 LEC, décret tertiaire, etc.)	A / E	Ex	Continu	10 ans

8.4. Intégration des risques dans le cycle de vie des actifs

Les risques de durabilité sont pris en compte aux différentes étapes du cycle de vie des actifs, selon les caractéristiques et les engagements de chaque fonds.

Pour les fonds Article 8 ou labellisés ISR, une analyse ESG est réalisée avant les acquisitions et pendant la période de détention des actifs.

Pour le fonds labellisé ISR, une note est présentée lors du comité d'investissement :

- lorsque la note est inférieure à 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 »).

Les actions identifiées dans le cadre des analyses ESG et techniques sont intégrées, selon leur pertinence, aux plans d'actions et aux budgets pluriannuels des actifs. Leur mise en œuvre est suivie pendant la période de détention.

S'agissant plus particulièrement des risques climatiques physiques, une première analyse de l'exposition et de la vulnérabilité est réalisée à l'acquisition à l'aide de l'outil BAT-Adapt de l'OID, disponible sur la plateforme R4RE. La méthodologie, les résultats de l'analyse du patrimoine et le plan d'action associé sont présentés en détail dans l'article 8.6 du rapport.

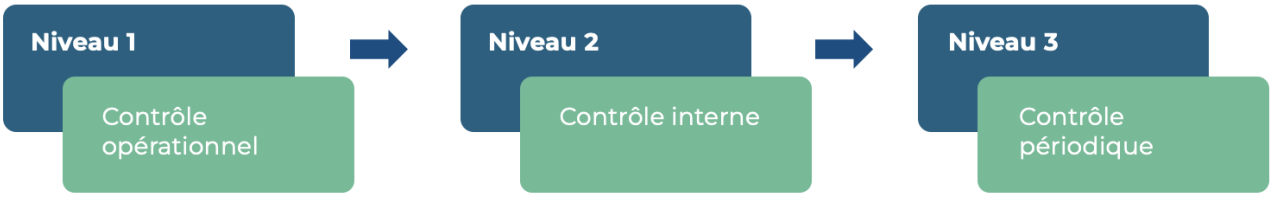
8.5. Dispositif de contrôle interne

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 – Vérification, en amont de l'investissement puis pendant la gestion, du respect des critères et engagements ESG applicables aux fonds. Réalisation des analyses ESG, mises à jour des données et suivi des plans d'améliorations ESG.

Niveau 2 : contrôle permanent – Vérification que les contrôles opérationnels sont effectivement réalisés et documentés, contrôle du respect des engagements ESG et de la cohérence des informations communiquées aux investisseurs, identification des anomalies et suivi des actions correctrices. Mise à jour des politiques et procédures ESG au fil de l'eau.

Niveau 3 : contrôle périodique – Evaluation de manière indépendante de l'organisation et de l'efficacité du dispositif ESG au sein de la société de gestion, notamment la répartition des responsabilités, les procédures et contrôles effectués.



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 consolidée 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.

8.6. Stratégie de Résilience face aux risques climatiques de MAGELLIM REIM

8.6.1. Immobilier tertiaire

a) Cadre méthodologique

i. Typologie de risques

Comme évoqué précédemment, les typologies de risques suivantes sont généralement distinguées entre : risques physiques, risques de transition et 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 pour l'immobilier tertiaire.

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 c) 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).

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

b) Evaluation des risques physiques

i. Etude d'exposition

HORIZONS ET SCENARIOS

Compte tenu des exigences règlementaires, 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 ;

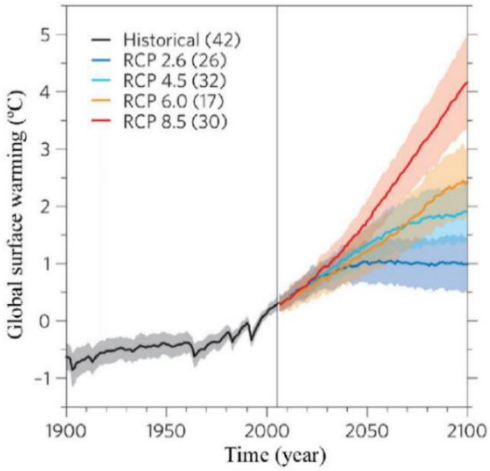
Critère 3 : Les scénarios utilisés doivent être multiples et cohérents avec les travaux du GIEC, basés sur des modèles libres ou payants.

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 CO_2 ;

-Scénario RCP 4.5 : scénario intermédiaire, avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations de CO_2, ;

-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 :

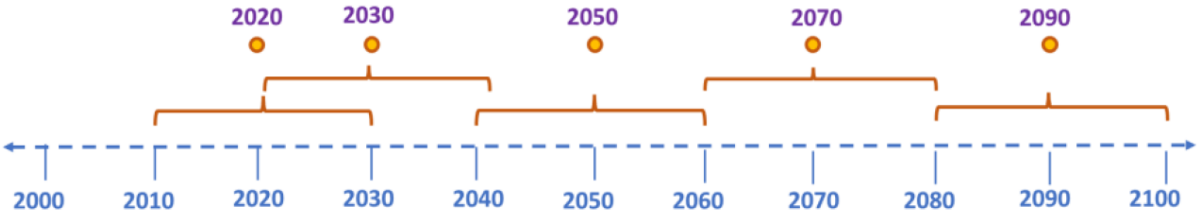
Scenario GIEC	Horizon	Monde GWL	France TRACC	France DRIAS 2020
RCP 8.5 proche	2021 - 2050	+1,5°C	+2°C	+2,1°C
RCP 8.5 moyen	2041 - 2070	+2°C	+2,7°C	+ 2,7°C
RCP 8.5 lointaine	2071 - 2100	+3°C	+4°C	+4,5°C

Référentiel BAT-Adapt - Correspondances trajectoires TRACC – DRIAS 2020 Météo France

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-après :

Périodes de calcul des horizons temporels du modèle France de R4RE



Source : BAT-Adapt

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 vert 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
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

Catégories d'alea	Indicateurs
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 :

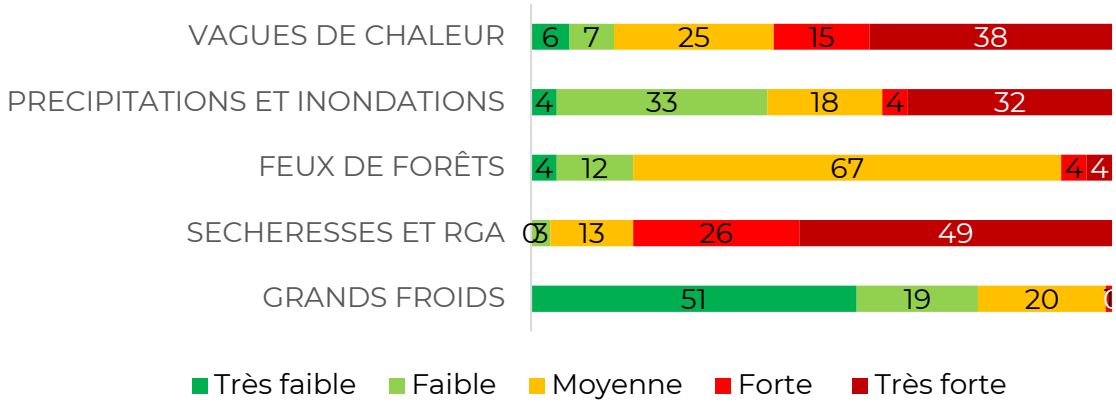
- Le modèle d'analyse d'exposition climatique France pour les actifs situés en France
- Le modèle d'analyse d'exposition climatique Europe pour les actifs situés en Belgique

NOTA : 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 (91 actifs évalués) :

EXPOSITION CLIMATIQUE - NOMBRE D'ACTIFS



Source : BAT-Adapt - R4RE

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

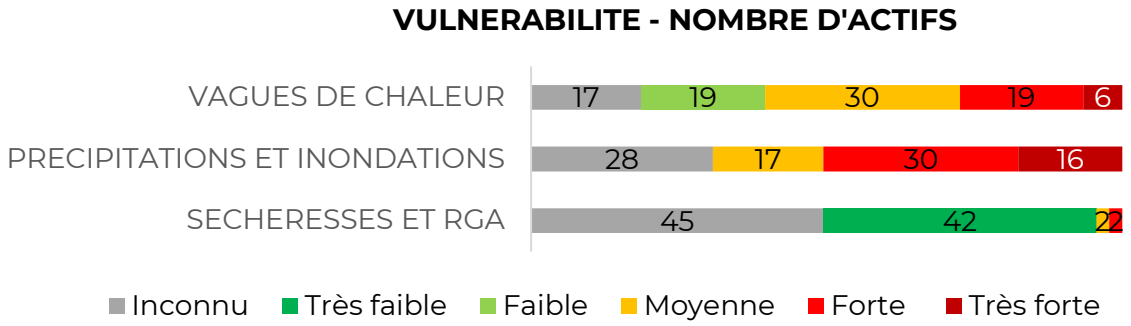
ii. Screening de vulnérabilité

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 :



Source : BAT-Adapt - R4RE

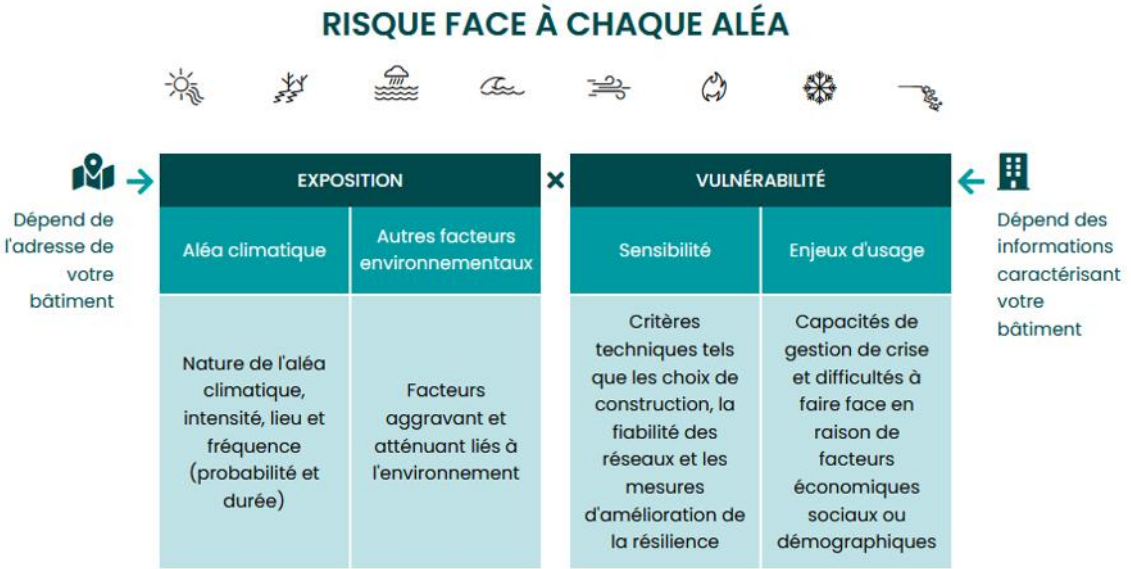
NOTA 1 : Le recueil des données manquantes sera intégré dans le plan d'actions afin d'aboutir à un screening plus exhaustif de la vulnérabilité de chacun des actifs vis-à-vis des aléas.

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.

iii. 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 tertiaire géré par MAGELLIM REIM est exposé et vulnérable : Vagues de Chaleur et Précipitations et inondations.

RESULTATS DE L'ANALYSE CROISEE

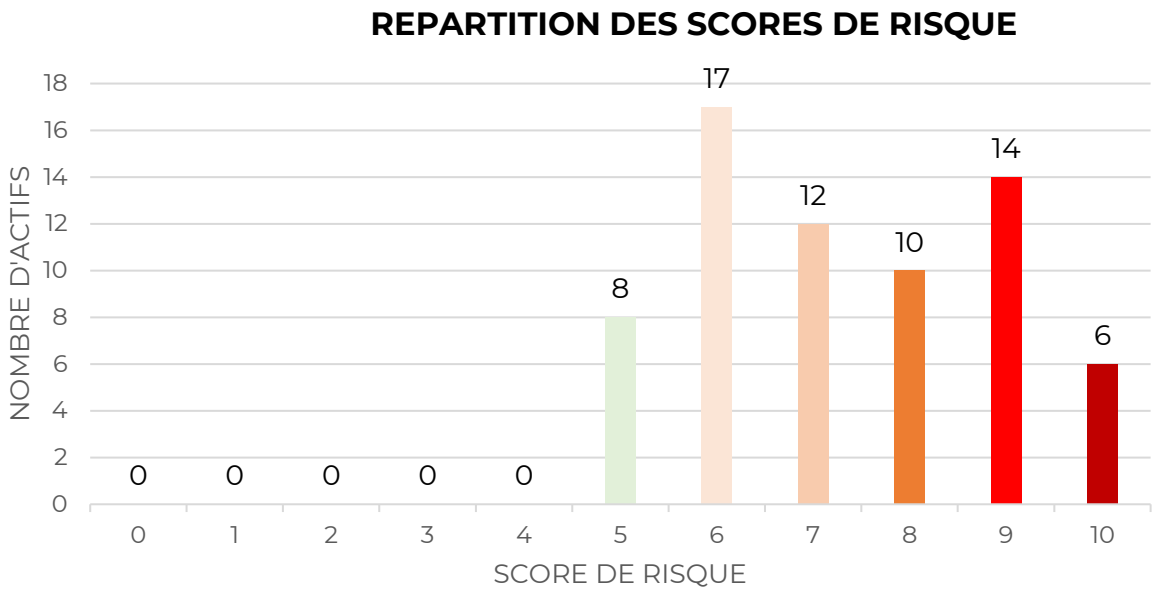
Cette analyse croisée a permis d'établir

- 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

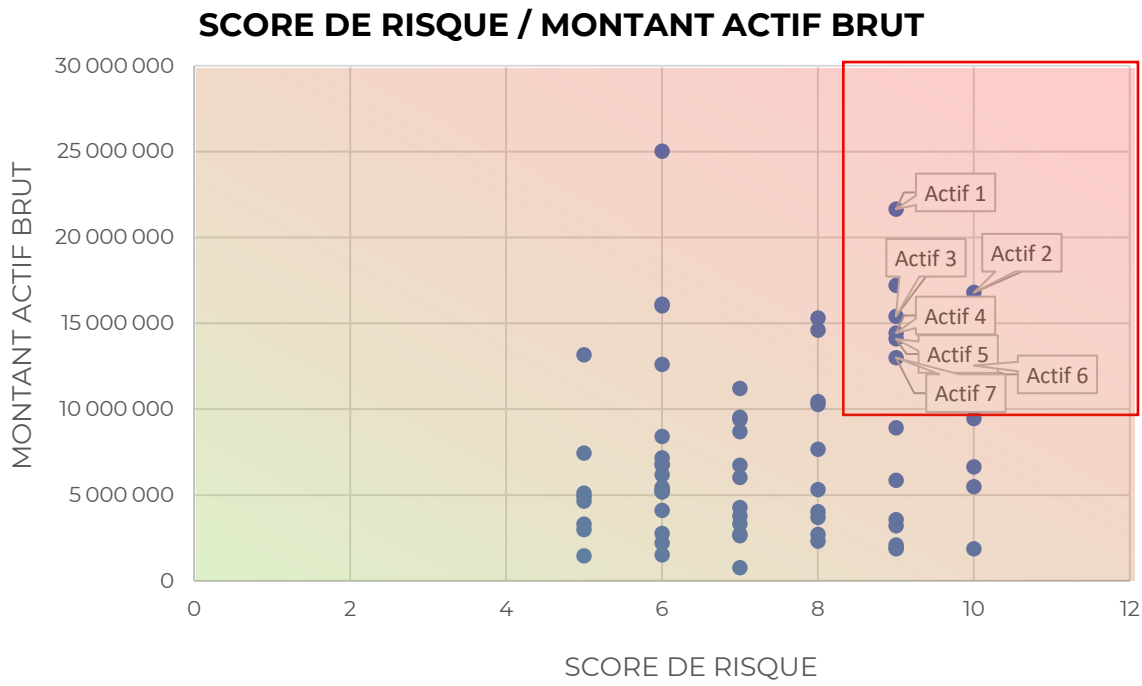
VAGUES DE CHALEUR	PRECIPITATIONS ET INONDATIONS	SCORE DE RISQUE EXPOSITION x VULNERABILITE POUR LES ALEAS « VAGUES DE CHALEUR » ET « PRECIPITATIONS ET INONDATIONS » UNIQUEMENT
Analyse croisée EXPOSITION x VULNERABILITE	Analyse croisée EXPOSITION x VULNERABILITE	
Exposition : **Très faible** Vulnérabilité : **Forte** Niveau de risque : **Faible** Score de risque : **2 / 5**	Exposition : **Faible** Vulnérabilité : **Très forte** Niveau de risque : **Fort** Score de risque : **4 / 5**	Score de risque : 2 / 5 + 4 / 5 = 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) :



Source : BAT-Adapt - R4RE

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 tertiaire géré par MAGELLIM REIM, une représentation type nuage de point « score de risque / Montant actif brut » a été établie :



Source : MAGELLIM REIM

Les bâtiments situés en haut à droite 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 tertiaire directement géré par MAGELLIM REIM.

c) 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.

Plan d'action et indicateurs de suivi

OBJECTIF	TRADUCTION OPERATIONNELLE	INDICATEURS DE SUIVI
Analyser l'exposition aux aléas climatiques	Réaliser une étude d'exposition pour toute acquisition au stade de la Due Diligence	% du parc (en nombre d'actifs) couvert par une étude d'exposition
Évaluer la vulnérabilité des bâtiments	Améliorer la complétude de la collecte des caractéristiques intrinsèque des actifs pour établir le screening de vulnérabilité sur tous les actifs en gestion 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
Croiser exposition et vulnérabilité pour évaluer le risque	Réaliser une analyse croisée Exposition x Vulnérabilité et calculer le score de risque : -Pour toute acquisition -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

OBJECTIF	TRADUCTION OPERATIONNELLE	INDICATEURS DE SUIVI
Pour les actifs les plus à risques (score de risque > 8 et valeur vénale > 10 M€) : -Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux lourds -Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux liés à des actions d'atténuation -Intégrer le sujet adaptation en cas de travaux de Gros Entretien Renouvellement	Pour les travaux lourds : établir un plan d'adaptation en amont des travaux afin de pouvoir intégrer les besoins d'adaptation dès la conception 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 % 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.

d) Estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques physiques

A ce stade, MAGELLIM REIM ne dispose pas d'une estimation quantitative consolidée de l'impact des risques physiques sur la valeur du portefeuille immobilier tertiaire. La démarche repose sur l'identification des actifs prioritaires et l'évaluation progressive des besoins d'adaptation.

A L'ACQUISITION

Pour les actifs identifiés comme prioritaires, les besoins d'adaptation peuvent faire l'objet d'une estimation budgétaire, selon les études disponibles, afin d'éclairer le plan d'investissement. MAGELLIM REIM travaillera à l'intégration de ces éléments pour les prochains exercices.

EN GESTION

Le chiffrage des mesures d'adaptation a vocation à être précisé au fur et à mesure des études techniques et de la préparation des programmes de travaux, en priorité sur les actifs les plus à risque. Ces estimations portent sur les coûts d'adaptation et ne constituent pas une mesure de l'incidence des risques physiques sur la valorisation du portefeuille.

e) Gouvernance et suivi de la stratégie de résilience

i. Fréquence de revue de la stratégie de résilience

MAGELLIM REIM révise à 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 intègre 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.

8.6.2. Immobilier résidentiel

La SCI ViaGénérations utilise l'outil BAT-Adapt, disponible sur la plateforme R4RE de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, afin d'analyser l'exposition géographique de ses actifs à différents aléas climatiques.
Au 31 décembre 2025, 100% des actifs du portefeuille avaient fait l'objet de cette analyse d'exposition. Les résultats sont reportés dans la grille ESG et participent à la notation de chaque actif.
Les résultats fournis par BAT-Adapt portent sur l'exposition géographique des actifs. Ils ne constituent pas, à eux seuls, une analyse de leur vulnérabilité tenant compte des caractéristiques techniques des bâtiments, de leur capacité d'adaptation ou des mesures de prévention éventuellement mises en œuvre. Ils ne permettent pas non plus de quantifier les conséquences financières potentielles des aléas identifiés.

À ce stade, l'analyse réalisée repose principalement sur le suivi des DPE et sur l'évaluation de l'exposition des actifs aux aléas climatiques. Ces éléments contribuent à

la prise en compte des risques extra-financiers dans l'analyse des actifs, sans permettre de conclure à la résilience du patrimoine ni de mesurer de manière complète les impacts financiers associés.

8.6.3. Valeurs mobilières

La gestion des risques de durabilité au sein des OPCVM repose sur deux niveaux de sélection des titres : les exclusions sectorielles et l'ESG Risk Score.

Dans un premier temps, les fonds cotés qui prennent en compte les critères extra-financiers excluent :

- Tout investissement direct dans les entreprises impliquées dans la fabrication, le commerce, le stockage ou les services pour les mines antipersonnel et les bombes à sous-munition, en conformité avec les conventions d'Oslo et d'Ottawa
- Entreprises impliquées dans la production ou l'utilisation du charbon thermique selon les critères suivants :
  - 5 % ou plus du chiffre d'affaires est lié à l'extraction du charbon
  - 30 % ou plus du chiffre d'affaires lié à la génération de l'électricité basée sur le charbon
  - 10 GW ou plus de l'électricité est produite par du charbon
- Les entreprises qui sont impliquées dans la production et le commerce du tabac
- Les entreprises qui sont impliquées dans la production et la commercialisation de divertissements pour adultes.

Dans un second temps, une analyse quantitative du ESG Risk Score fourni par Sustainalytics est réalisée selon une approche qui combine Best in Class et Best effort. L'ESG Risk Score mesure la menace pour la valeur économique d'une entreprise due à des risques extra-financiers. Échelonné de 0 à 100, il évalue la quantité de « risques extra-financiers non gérés ».

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

Au 31/12/2025 (dernière date de l'exercice comptable de valorisation de la totalité du portefeuille), le montant total des encours appartenant à des fonds article 6, 8 et 9 au sens du règlement SFDR gérés par MAGELLIM REIM est de **2 244 995 590 €**[7]**.**

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

Article 6 : Les fonds suivants sont classés article 6 du règlement SFDR :

- OPPCI IMMOFIM 2019

[7] *MAGELLIM REIM ne gère pas directement la totalité de ces encours.*

- 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, 47 à 53, 56, 57, CLUB MAGELLIM RESI+
- FPS NYMPHEAS
- AZUR
- Hastings Patrimoine
- Hastings Investissement

Article 8 : Les fonds suivants sont classés article 8 du règlement SFDR :

- SCPI FONCIERE DES PRATICIENS
- FPCI IMMOVAL 2022
- FPCI IMMOBILIER DE DEMAIN
- SC IMPACT REGION IM
- SAS PRIMMOVAL
- City Makers
- Hô Territoires
- Club MAGELLIM St Michel 1 et 2
- Club MAGELLIM BOUTIQUE HOTEL PARIS
- SCI ViaGénérations
- Turgot Oblig Plus
- Turgot Oblig Court Terme
- Turgot Smidcaps France

Article 9 : 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

Annexe :
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

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

Acteur des marchés financiers MAGELLIM REIM *[969500YGGH3VHD5MLD96]*

Résumé

MAGELLIM REIM prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. La présente déclaration couvre les activités d'investissement en immobilier tertiaire et la gestion des OPCVM. Les actifs immobiliers résidentiels de cette dernière ne sont pas inclus dans le périmètre de calcul.

Pour l'immobilier tertiaire, les indicateurs sont calculés sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025, sur le périmètre des fonds relevant des articles 8 et 9 du règlement SFDR. Le suivi porte sur les deux indicateurs obligatoires relatifs à l'exposition aux combustibles fossiles et aux actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, complétés par quatre indicateurs optionnels : l'intensité de la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, l'équipement en tri des déchets et la biodiversité.

Pour les OPCVM, les indicateurs couvrent la période du 1er avril 2025 au 31 mars 2026. Ce périmètre comprend l'ensemble des OPCVM, qu'ils relèvent de l'article 6 ou de l'article 8 du règlement SFDR et la poche liquide de la SCI ViaGénérations.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

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

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

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

Emissions de GES	4. Emissions de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers en tco2eq (Scope 1, 2 et 3)	14 004 tCO_2eq Dont 73% de données réelles mesurées Taux de couverture : 23,74% du portefeuille total	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur correspond aux émissions de gaz à effet de serre (Scopes 1, 2 et 3), générées par les actifs immobiliers. Il est calculé sur les actifs disposant des données nécessaires.	MAGELLIM REIM poursuit le déploiement de sa démarche d'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Des audits énergétiques sont réalisés sur les actifs concernés afin d'identifier les leviers de réduction des consommations d'énergie et, le cas échéant, des émissions de gaz à effet de serre. Des audits de conformité au dispositif BACS sont également réalisés lorsque celui-ci est applicable. Les plans d'actions issus de ces audits sont progressivement déployés. Par ailleurs, la société de gestion poursuit la collecte et la fiabilisation des données environnementales afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.
Tri des déchets	5. L'actif est-il équipé d'installations de tri des déchets et couvert par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets ?	Pourcentage d'actifs immobiliers du portefeuille ne disposant pas de dispositifs de tri ou de gestion contractuelle des déchets (% inv en valeur)	78,63 % Part des actifs immobiliers ne disposant pas de dispositifs de tri des déchets ou non couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage. Taux de couverture : 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur est calculé sur les actifs immobiliers entrant dans le champ d'application de cet indicateur (potentiellement concerné par la présence d'installations de tri et/ou d'un contrat de valorisation ou de recyclage). Parmi ces actifs analysés, 21,37 % disposent d'installations de tri ou d'un dispositif contractuel associé ; par conséquent, 78,63 % ne sont pas couverts au sens de l'indicateur. Le taux de couverture est de 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM poursuit l'amélioration de la gestion des déchets sur son patrimoine en recensant les dispositifs existants et en intégrant, lorsque cela est pertinent, des installations de tri des déchets dans les immeubles. Lorsque les caractéristiques des actifs le permettent, la société de gestion veille également à la mise en place ou au renouvellement de contrats de valorisation ou de recyclage des déchets. En parallèle, la collecte et la fiabilisation des données sont poursuivies afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.

Biodiversité	6. Présence d'espaces végétalisés	Part des biens immobiliers qui ne présentent pas d'espaces végétalisés.	29,13 % Part des actifs immobiliers ne présentant pas d'espaces végétalisés. Taux de couverture : 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM ne suivait pas ce PAI en 2024.	L'indicateur est calculé sur les actifs immobiliers entrant dans le champ d'application de cet indicateur (potentiellement concernés par la présence d'espaces végétalisés). Parmi ces actifs analysés, 70,87 % disposent d'espaces végétalisés ; par conséquent, 29,13 % ne présentent pas d'espaces végétalisés. Le taux de couverture est de 59,30 % du portefeuille total.	MAGELLIM REIM intègre progressivement les enjeux de biodiversité dans la gestion de son patrimoine. Lorsque les caractéristiques des actifs le permettent, les projets de rénovation ou d'aménagement peuvent intégrer le développement ou la préservation d'espaces végétalisés, tels que les espaces verts, toitures végétalisées ou autres aménagements favorables à la biodiversité. En parallèle, la société de gestion poursuit la collecte et la fiabilisation des données afin d'améliorer progressivement le taux de couverture des indicateurs PAI.

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES SOCIÉTÉS					
Indicateurs d'incidence négative sur la durabilité		**Elément de mesure**	**Incidence [2024]**	**Incidence [2025]**	**Taux de couverture [2025]**
Indicateurs climatiques et autres indicateurs relatifs à l'environnement					
Emissions de gaz à effet de serre	1. Emissions de GES	Emissions de GES de niveau 1 en tonnes d'équivalents CO_2	1 229,39	1 226,83	52,35 %
		Emissions de GES de niveau 2 en tonnes d'équivalents CO_2	161,72	163,93	
		Emissions de GES de niveau 3 en tonnes d'équivalents CO_2	11 625,75	14 756,62	
		Émissions totales de GES en tonnes d'équivalents CO_2	12 978,15	16 147,21	
	2. Empreinte carbone	Empreinte carbone en tonnes d'équivalents CO_2 par millions d'euros investis	746,54	913,21	52,35 %
	3. Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements	Intensité de GES des sociétés bénéficiaires des investissements en tonnes d'équivalents CO_2 par millions d'euros investis	1 367,42	2 188,57	63,28 %
	4. Exposition à des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles	Part d'investissement dans des sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles (en %)	13,71 %	13,61 %	69,31 %
	5. Part de consommation et de production d'énergie non renouvelable	Part de la consommation d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, exprimée en pourcentage du total des sources d'énergie (en %)	61,80 %	62,78 %	49,79 %
		Part de la production d'énergie des sociétés bénéficiaires d'investissement qui provient de sources d'énergie non renouvelables, exprimée	23,30 %	26,92 %	

		en pourcentage du total des sources d'énergie (en %)			
	6. Intensité de consommation d'énergie par secteur à fort impact climatique	Consommation d'énergie en GWh par million d'euros de chiffre d'affaires des sociétés bénéficiaires d'investissements, par secteur à fort impact climatique (sections NACE)	A : 2,07 B : 1,31 C : 0,52 D : 3,09 E : 0,59 F : 0,14 G : 0,05 H : 0,31 L : 0,36	A : 2,37 B : 1,61 C : 0,20 D : 3,57 E : 0,54 F : 0,13 G : 0,46 H : 2,77 L : 0,26	32,97 %
Biodiversité	7. Activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité	Part des investissements effectués dans des sociétés ayant des sites/établissements situés dans ou à proximité de zones sensibles sur le plan de la biodiversité, si les activités de ces sociétés ont une incidence négative sur ces zones (exprimée en %)	5,85 %	3,49 %	69,31 %
Eau	8. Rejets dans l'eau	Tonnes de rejets dans l'eau provenant des sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	0,0	0,00	0,33 %
Déchets	9. Ratio de déchets dangereux et de déchets radioactifs	Tonnes de déchets dangereux et de déchets radioactifs produites par les sociétés bénéficiaires d'investissements, par million d'euros investi, en moyenne pondérée	2,19	1,84	52,67 %
Indicateurs liés aux questions sociales, de personnel, de respect des droits de l'Homme et de lutte contre la corruption et les actes de corruption					
Les questions sociales et de personnel	10. Violations des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE pour les	Part d'investissement dans des sociétés qui ont participé à des violations des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales (exprimée en %)	0,2 %	0,11 %	69,31 %

	entreprises multinationales				
	11. Absence de processus et de mécanismes de conformité permettant de contrôler le respect des principes du pacte mondial des Nations Unies et des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales	Part d'investissement dans des sociétés qui n'ont pas de politique de contrôle du respect des principes du Pacte mondial des Nations unies ou des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales, ni de mécanismes de traitement des plaintes ou des différents permettant de remédier à de telles violations (exprimée en %)	35,3 %	41,17 %	67,39 %
	12. Ecart de rémunération entre hommes et femmes non corrigé	Écart de rémunération moyen non corrigé entre les hommes et les femmes au sein des sociétés bénéficiaires des investissements (exprimé en %)	14,17 %	9,95 %	19,28 %
	13. Mixité au sein des organes de gouvernance	Ratio femmes/hommes moyen dans les organes de gouvernance des sociétés concernées, en pourcentage du nombre total de membres	40,73 %	40,68 %	54,06 %
	14. Exposition à des armes controversées (mines antipersonnel, armes à sous-munitions, armes chimiques ou	Part d'investissement dans des sociétés qui participent à la fabrication ou à la vente d'armes controversées (exprimée en %)	0,0 %	0,00 %	69,31 %

	armes biologiques)				
INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ÉMETTEURS SOUVERAINS OU SUPRANATIONAUX					
Environnement	15. Intensité de GES	Intensité de GES des pays d'investissement en tonnes d'équivalents CO_2 par millions d'euros de produit intérieur brut	0,00	0,39	11,09 %
Social	16. Pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales	Nombre de pays d'investissement connaissant des violations de normes sociales au sens des traités et conventions internationaux, des principes des Nations Unies ou, le cas échéant, du droit national (valeur numérique)	1	1	11,09 %
		Proportion du nombre total de pays bénéficiaires d'investissements connaissant des violations de normes sociales au sens des traités et conventions internationaux, des principes des Nations Unies ou, le cas échéant, du droit national (exprimée en %)	0,00049 %	2,70 %	