



Règlement Disclosure Article 4 de la SFDR.

Politique PAI

MAGELLIM REIM

Juillet 2026



Caractéristiques de la politique

Type de document	Politique
Référence du document	ESG_Politique de gestion des PAI
Date de création	01/07/2026

N° de version	Date de mise à jour	Rédacteur	Validation
01	26/03/2025	Estelle GINEFRI	Sonia PERRON
02	01/07/2026	Léna REGOURD	Nisrine SAID

Historique des modifications :

26/03/2025 : Création de la politique

01/07/2026 : Mise à jour de la politique avec l'intégration de nouvelles parties

I. Contexte et objectifs

L'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) prévoit qu'une transparence soit opérée sur la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (selon le principe de « comply or explain » pour les acteurs de moins de 500 employés).

Ainsi, MAGELLIM REIM met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet des informations concernant la prise en compte ou non des principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité dans le cadre d'investissement et de gestion des actifs immobiliers.

La présente déclaration répond à cet objectif en décrivant les politiques de diligences raisonnables concernant ces incidences, en tenant compte de la taille de l'organisation, de la nature et de l'étendue de ses activités ainsi que des types de produits.

II. Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

A. Définition

Les principales incidences négatives (ou « Principal Adverse Impacts » - PAI) sont définies par l'Union Européenne comme « des effets négatifs, importants ou susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique ».

MAGELLIM REIM confirme qu'elle prend en compte les principales incidences négatives (PAI) dans ses processus d'investissement et de gestion, conformément à l'article 4 du règlement SFDR.

Chez MAGELLIM REIM, l'analyse des PAI est conduite au niveau de la Société de Gestion. Le calcul et la publication des indicateurs PAI sont réalisés uniquement pour les fonds promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales (article 8) ou poursuivant un objectif d'investissement durable (article 9), lorsque ces obligations leur sont applicables.

Sont exclus du périmètre de reporting annuel :

- Les actifs non immobiliers (prises de participations, prêts obligataires...)
- Les actifs à usages résidentiels
- Les actifs détenus par des fonds gérés par Magellim REIM et ne faisant pas l'objet d'un mandat de gestion à son profit.

B. Suivi et évaluation des indicateurs PAI

MAGELLIM REIM prend en considération **2 indicateurs obligatoires** et **5 indicateurs dits « additionnels »** applicables aux investissements dans des actifs immobiliers, tels que définis dans les Regulatory Technical Standards (RTS – Annexe I) du règlement délégué (UE) 2022/1288.

Incidences négatives		Indicateurs de mesure	Unité de mesure	Méthodologie
Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers				
Combustibles fossiles	Exposition aux combustibles fossiles par le biais de biens immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles	% des investissements en valeur	Les données proviennent des grilles d'évaluation ESG des fonds classés Article 8 SFDR ou ISR.
Efficacité énergétique	Exposition à des biens immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (inférieur à DPE C pour les actifs construits avant le	% des investissements en surface	Les données proviennent des grilles d'évaluation ESG des fonds classés Article 8 SFDR ou ISR, et de la

		31/12/2020, sinon seuils NZEB)		plateforme SONEKA.
Indicateurs supplémentaires applicables aux investissements dans des actifs immobiliers				
Consommation d'énergies	Intensité de la consommation d'énergie	Consommation énergétique (tous fluides) en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré	GWh/m²	Les données proviennent des consommations remontées sur la plateforme ENERGISME ou des factures d'énergie. Ces données sont extrapolées lorsqu'incomplètes.
Gaz à effet de serre	Intensité des émissions de GES	Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers en lien avec leurs consommations énergétiques et la production de chaud / froid par mètre carré.	KgCO2eq /m²	Les données proviennent de la plateforme AKTIO. Ces données sont extrapolées lorsqu'incomplètes.
Déchets	Intensité de la production de déchets	Part des biens immobiliers équipés d'installations de tri des déchets et/ou couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets	% des investissements en valeur	Les données proviennent des visites de site réalisées par les gestionnaires techniques des bâtiments ou les property managers
Biodiversité	Présence d'espaces végétalisés	Part des biens immobiliers qui ne présentent pas d'espaces végétalisés. Cet indicateur vient remplacer l'indicateur préconisé par le règlement SFDR	% des investissements en valeur réalisés sur les fonds classés Article 8 SFDR	Les données proviennent des grilles d'évaluation ESG des fonds classés Article 8 SFDR ou ISR

Compte-tenu de la part minoritaire des opérations de rénovations lourdes réalisées sur les biens immobiliers détenus par les fonds gérés par MAGELLIM REIM, l'enjeu

« consommations de ressources » n'est pas considéré comme matériel pour la société de gestion. L'indicateur PAI de cette thématique n'est donc pas suivi.

III. Description des approches visant à identifier et hiérarchiser les PAI

A. Gouvernance de la démarche

L'identification et la sélection des PAI reposent sur un travail conjoint des équipes ESG, conformité, investissement, property management et asset management. Les PAI retenus reflètent la pertinence au regard des investissements de MAGELLIM REIM et la disponibilité des données.

La gouvernance se structure autour :

- de l'équipe ESG, responsable du pilotage de la politique PAI ;
- de la direction de la conformité (RCCI) pour la coordination réglementaire ;
- du Comité d'Investissement et du Comité ESG pour l'analyse et les arbitrages annuels.

B. Méthodologies et sources de données

Les indicateurs PAI sont intégrés dans les décisions d'investissement via les grilles d'acquisition ESG, les analyses de risques extra-financiers, les comités d'investissement et le suivi des plans d'action ESG. Les indicateurs PAI sont renseignés à partir de plusieurs sources :

- les plateformes ENERGISME (collecte et analyse de consommations de fluides) et AKTIO (bilan carbone),
- les grilles ESG complétées et documentées lors des acquisitions ou des audits
- l'outil d'asset management **SONEKA** sur lequel sont recensés les Diagnostics de Performances Energétiques mis à jour par les property et assets managers et les grilles ESG des fonds classés Article 8 SFDR.

Les données sont ensuite consolidées annuellement au niveau de la société de gestion.

C. Sources de données et limitations

Certaines données PAI peuvent présenter des limitations (vacances, absence ponctuelle de relevés complets, difficulté d'accès aux données locataires). Dans ces cas, MAGELLIM REIM applique une méthode d'extrapolation conforme aux pratiques de marché, lorsque cela est pertinent et techniquement possible. Ces limites peuvent affecter la précision de certains indicateurs. Pour y remédier, MAGELLIM REIM s'appuie sur les outils digitaux déjà déployés – notamment Énergisme et SONEKA – qui permettent d'améliorer la qualité, la continuité et la fiabilité des données collectées.

Les mesures de réduction des PAI portent notamment sur l'amélioration de la performance énergétique, la réduction des émissions de GES, la gestion durable des déchets, la résilience climatique et la préservation de la biodiversité. MAGELLIM REIM n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, la production ou le stockage d'énergies fossiles, ce qui limite intrinsèquement l'exposition du portefeuille à ce type d'incidences négatives.

D. Mise en œuvre opérationnelle et leviers d'action

Les actifs présentant un profil PAI défavorable font l'objet d'analyses renforcées, de plans d'amélioration ou peuvent être exclus de l'univers d'investissement. Les résultats des PAI alimentent des plans d'actions à plusieurs niveaux :

- **En phase d'acquisition** : exclusion ou provision de CAPEX (générant ou non une décote du prix d'acquisition) si l'actif présente un profil à risques PAI élevé
- **En gestion** : priorisation des CAPEX selon l'intensité carbone, DPE ou consommations d'eau si pertinent
- **En arbitrage** : désinvestissement partiel ou repositionnement stratégique des actifs non alignés

IV. Politique d'engagement

MAGELLIM REIM met également en œuvre une politique d'engagement auprès des locataires, mandataires techniques et prestataires afin d'obtenir les données nécessaires et d'améliorer la performance ESG des actifs. Cet engagement s'appuie notamment sur la charte ESG destinée aux mandataires techniques et sur des exigences contractuelles intégrant des critères ESG.

V. Référence à des standards internationaux

MAGELLIM REIM est signataire des Principes for Responsible Investment (PRI). Il s'agit d'une initiative internationale lancée par des investisseurs en partenariat avec le programme des nations unies pour l'environnement et le pacte mondial de l'ONU. Cette initiative constitue une preuve de notre adhésion à des principes d'intégration des critères ESG dans nos décisions d'investissement, et de notre capacité à fournir les moyens internes pour y parvenir. Un premier reporting PRI a été réalisé en 2023.

VI. Engagements de transparence et d'amélioration continue

MAGELLIM REIM s'engage à publier annuellement une synthèse des principaux résultats PAI disponibles à date, ainsi qu'à mettre à jour cette politique au fil de l'évolution des référentiels réglementaires (SFDR, Article 29 LEC, Taxonomie européenne) et de ses actifs sous gestion.