

Politique ESG et de durabilité

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

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

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

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



Caractéristiques de la politique

Type de document	Politique
Référence du document	POL-11
Date de création	22/09/2022

N° de version	Date de mise à jour	Rédacteur	Validation
01	22/09/2022	Lena ANSEL	Sonia PERRON
02	29/11/2022	Lena ANSEL	Sonia PERRON
03	24/05/2024	Lena ANSEL	Sonia PERRON
04	06/11/2024	Gurvan JARNO	Lena ANSEL Sonia PERRON
05	28/10/2025	Gurvan JARNO	Sonia PERRON

Historique des modifications :

22/02/2022 : Création de la procédure

29/11/2022 : mise à jour des membres du comité ISR et du comité investissement et désinvestissement.

24/05/2024 : mise à jour du point IV, nouveaux fonds.

06/11/2024 : mise à jour du format

28/10/2025 : mise à jour à la suite de la fusion



Sommaire

I.	MISE A JOUR DE LA POLITIQUE	5
II.	INTRODUCTION ET PÉRIMÈTRE	5
2.1	Notre engagement	5
2.2	Notre approche : la double matérialité	5
2.3	Périmètre d'application.....	5
III.	OBJET DE LA POLITIQUE	6
IV.	DÉFINITION DES RISQUES DE DURABILITÉ	6
4.1	Définition générale	6
4.2	Risques environnementaux.....	6
4.2.1	Risques physiques.....	6
4.2.2	Risques de transition	6
4.2.3	Risques de responsabilité.....	7
4.3	Risques sociaux.....	7
4.4	Risques de gouvernance	7
V.	CLASSIFICATION SFDR DES FONDS.....	7
5.1	Fonds Article 6.....	7
5.2	Fonds Article 8.....	7
5.3	Fonds Article 9.....	8
5.4	Principales Incidences Négatives (PAI)	8
VI.	ORGANISATION ET GOUVERNANCE.....	8
6.1	Principes généraux	8
6.2	Équipe qualifiée.....	8
6.3	Outils.....	8
6.4	Contrôles	9
6.5	Gouvernance dédiée	9
6.5.1	Comité ESG	9
6.5.2	Comité d'Investissement / Pré-investissement.....	10
VII.	PROCESSUS D'INTÉGRATION ESG	10
7.1	Engagement général	10
7.2	Approche combinée.....	10
7.3	Exclusions sectorielles transversales.....	10
VIII.	MÉTHODOLOGIE PAR CLASSE D'ACTIFS.....	11

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



8.1	ACTIFS IMMOBILIERS.....	11
8.1.1	Univers d'investissement.....	11
8.1.2	Processus d'analyse ESG.....	11
8.1.3	Objectifs de performance.....	12
8.2	OBLIGATIONS ET ACTIFS COTÉS.....	12
8.2.1	Univers d'investissement.....	12
8.2.2	Outil d'analyse : ESG Risk Score (Sustainalytics).....	12
8.2.3	Sélection Best in Class.....	13
8.2.4	Sélection Best Effort.....	13
8.2.5	Suivi des controverses.....	14
8.2.6	Cas particuliers.....	14
8.2.7	Révision et sortie des titres.....	14
IX.	MATÉRIALITÉ D'IMPACT : CONTRIBUTION AUX ODD.....	15
9.1	Approche générale.....	15
9.1.1	Application au fonds Turgot Oblig Plus.....	15
X.	ENGAGEMENT ET POLITIQUE DE VOTE.....	16
10.1	Actifs immobiliers.....	16
10.2	Actifs cotés.....	16
XI.	COMMUNICATION ET REPORTING.....	16
11.1	Obligations de publication.....	16
11.2	Documentation précontractuelle.....	17
11.3	Rapports périodiques.....	17
11.3.1	Reporting financier mensuel pour les fonds actions et obligations.....	17
11.3.2	Reporting ESG trimestriel.....	17
11.3.3	Rapport annuel de durabilité.....	18
11.3.4	Rapports réglementaires.....	18
XII.	FORMATION ET SENSIBILISATION.....	18
12.1	Programme de formation.....	18
XIII.	GLOSSAIRE.....	20



I. MISE A JOUR DE LA POLITIQUE

Les mises à jour de cette politique sont faites à l'initiative du service Conformité et contrôle interne et/ou de la Direction, à minima tous les 3 ans et suivant les évolutions des processus internes et la réglementation.

Les versions précédentes portant des références antérieures sont conservées électroniquement et archivées sans limite de date.

II. INTRODUCTION ET PÉRIMÈTRE

2.1 Notre engagement

MAGELLIM REIM est un acteur engagé en faveur d'une démarche d'investissement responsable. La société de gestion a fait le choix d'intégrer la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans l'ensemble de ses métiers : de la gestion de fonds à la gestion d'actifs, en passant par ses opérations.

Nous sommes convaincus qu'il relève de notre responsabilité, non seulement de sélectionner les meilleurs investissements, mais également :

- D'en assurer la bonne exploitation technique par nos prestataires
- D'en encourager un usage responsable par nos occupants
- De contribuer au développement d'immeubles et de portefeuilles plus confortables, attractifs et performants

2.2 Notre approche : la double matérialité

MAGELLIM REIM inscrit sa démarche ESG dans le cadre de la double matérialité :

Matérialité financière : Étude de l'impact des facteurs extra-financiers sur la valeur économique des investissements (par exemple, l'impact d'une sécheresse sur les activités d'une société ou la performance énergétique d'un immeuble sur sa valeur locative).

Matérialité d'impact : Étude des externalités des activités des entreprises et des actifs (par exemple, les émissions de GES, la contribution aux objectifs de développement durable).

2.3 Périmètre d'application

Cette politique s'applique à :

- L'ensemble des collaborateurs de MAGELLIM REIM
- Les fonds gérés selon leur classification SFDR (Articles 6, 8 ou 9)
- Toutes les classes d'actifs : immobilier, obligations, actions

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



III. OBJET DE LA POLITIQUE

Conformément à l'article 3 du Règlement UE 2019/2088 (dit « Disclosure » ou « SFDR »), les sociétés de gestion doivent publier sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision.

La présente politique a pour objectifs de :

1. Décrire la manière dont les risques de durabilité sont intégrés dans les processus d'investissement
2. Présenter la méthodologie ESG appliquée par classe d'actifs
3. Définir l'organisation et la gouvernance dédiées
4. Préciser les engagements de communication et de reporting

IV. DÉFINITION DES RISQUES DE DURABILITÉ

4.1 Définition générale

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité comprennent :

- Les questions environnementales
- Les questions sociales et de personnel
- Le respect des droits de l'Homme
- La lutte contre la corruption

4.2 Risques environnementaux

4.2.1 Risques physiques

Domages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques :

- Perte de valeur des placements touchés par des événements climatiques
- Augmentation de la fréquence et du coût des sinistres
- Dégradation des actifs immobiliers

4.2.2 Risques de transition

Exposition aux évolutions induites par la transition écologique :

- Dépréciation des actifs nécessitant une quantité d'énergie incompatible avec la transition
- Évolutions réglementaires pénalisant certaines activités émettrices de GES
- Fin de certaines activités jugées trop polluantes

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Obsolescence réglementaire des bâtiments (DPE, décret tertiaire, etc.)

4.2.3 Risques de responsabilité

Impacts financiers des demandes de compensation :

- Investissements dans des industries polluantes ou émettrices de GES
- Responsabilité civile et professionnelle
- Risques juridiques et de réputation

4.3 Risques sociaux

Le risque social concerne la relation avec les parties prenantes :

- Protection de la santé et sécurité des salariés et occupants
- Lutte contre les discriminations
- Bien-être au travail
- Respect des droits humains dans la chaîne d'approvisionnement
- Relations avec les communautés locales
- Satisfaction client et usagers

4.4 Risques de gouvernance

Évaluation de :

- La compétence de l'équipe dirigeante
- La structure de rémunération
- L'existence de contre-pouvoirs
- La composition des Conseils d'administration
- Le respect des actionnaires minoritaires
- L'éthique des affaires
- L'engagement sur les sujets RSE

V. CLASSIFICATION SFDR DES FONDS

En application du règlement (UE) 2019/2088, les fonds gérés par MAGELLIM REIM sont classifiés en trois catégories :

5.1 Fonds Article 6

Définition : Produits financiers ne faisant pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Approche : Les risques de durabilité ne sont pas intégrés dans les décisions d'investissement.

5.2 Fonds Article 8

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



Définition : Produits promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

Approche : Intégration des facteurs ESG dans le processus d'investissement et promotion des caractéristiques ESG.

5.3 Fonds Article 9

Définition : Produits financiers poursuivant un objectif d'investissement durable.

5.4 Principales Incidences Négatives (PAI)

Pour les fonds immobiliers Article 8 :

Indicateurs obligatoires :

- Exposition aux combustibles fossiles via les actifs immobiliers
- Exposition à des actifs immobiliers à forte consommation d'énergie

Indicateur complémentaire retenu :

- Intensité de consommation d'énergie (consommation en GWh par m²)

Indicateurs suivis additionnels :

- Émissions de GES (Scope 1, 2 et 3)
- Production de déchets et dispositifs de tri/recyclage
- Consommation de matières premières (constructions/rénovations)
- Artificialisation des sols

VI. ORGANISATION ET GOUVERNANCE

6.1 Principes généraux

MAGELLIM REIM est persuadée que la reconnaissance de sa démarche ESG passe par l'exemplarité de ses pratiques en tant que société de gestion. Les principes de gestion responsable sont diffusés aux collaborateurs à travers des formations et sensibilisations ciblées.

6.2 Équipe qualifiée

MAGELLIM REIM veille au développement des compétences de ses collaborateurs :

- Plan de formations ISR/ESG revu annuellement lors du Comité ISR
- Responsable RSE et Innovation : pilotage de la démarche
- RCCI : intégration des risques ESG dans l'analyse globale des risques
- Équipes opérationnelles : formées aux enjeux et processus ESG

6.3 Outils

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



Pour l'immobilier :

- Grilles ESG au format Excel pour les portefeuilles de taille réduite
- Migration prévue vers une solution dédiée (Soneka, Bazimo, Veolys, etc.) à l'atteinte d'une vingtaine d'actifs Article 8
- Objectif : automatiser la collecte, garantir l'intégrité et l'actualisation des données

Pour les actifs cotés :

- Données Sustainalytics (ESG Risk Score, controverses, contribution aux ODD)
- Mise à jour trimestrielle des données
- Outils de suivi et d'analyse internes

6.4 Contrôles

La dimension ESG est intégrée au plan de contrôle selon trois niveaux :

Niveau 1 - Contrôle opérationnel :

- Équipes de gestion et équipe ISR interne
- Accès temps réel aux notes ESG et conformité des portefeuilles

Niveau 2 - Contrôle interne :

- Suivi régulier de la conformité au regard des indicateurs de risque ESG
- Garantie de la conformité à l'approche ESG propre à chaque fonds

Niveau 3 - Audit externe :

- Audit annuel pour les fonds labellisés ISR

6.5 Gouvernance dédiée

6.5.1 Comité ESG

Composition :

- Président de MAGELLIM REIM (Président du comité)
- Responsable du Fund Management
- Responsable RSE et Innovation
- Directrice du pôle Immobilier
- RCCI
- Directeur de l'Asset Management
- Responsable du Property Manager
- Directeur technique
- Directeur des Investissements

Fréquence : Trimestriel

Missions :

- Statuer sur l'avancement et le suivi des actifs faisant l'objet d'un plan d'action

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Valider les mises à jour des politiques, procédures et cartographies
- Statuer sur le plan de formation
- Examiner les controverses et décider de l'éligibilité des valeurs
- Réviser l'univers éligible des fonds obligataires et actions

6.5.2 Comité d'Investissement / Pré-investissement

Composition :

- Président de MAGELLIM REIM (Président du comité)
- Directeur du Développement Institutionnel
- Directeur Asset Management
- Fund Managers
- Collaborateurs du service Investissement & Acquisition
- RCCI
- Responsable RSE et Innovation (invitée)
- Directrice du Pôle Immobilier (invitée)

Missions :

- Validation de l'intégration des critères ESG avant envoi de la LOI (immobilier)
- Décision d'investissement après due diligence
- Validation de la conformité ESG des investissements

VII. PROCESSUS D'INTÉGRATION ESG

7.1 Engagement général

MAGELLIM REIM est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2022.

Notre politique ESG vise à :

- Minimiser l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie
- Offrir une qualité de vie et d'usage exceptionnelle
- Embarquer les parties prenantes dans la démarche ESG

7.2 Approche combinée

Le processus de prise de décision de MAGELLIM REIM combine :

- Une approche financière traditionnelle
- Une analyse systématique des critères ESG

L'objectif est d'optimiser le couple rendement/risque tout en contribuant positivement aux enjeux de durabilité.

7.3 Exclusions sectorielles transversales

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



Pour tous les fonds Article 8, MAGELLIM REIM exclut les investissements dans :

Secteur	Critères d'exclusion
Armes controversées	Fabrication, commerce, stockage ou services pour les mines antipersonnel et bombes à sous-munitions (Conventions d'Oslo et d'Ottawa)
Charbon thermique	• $\geq 5\%$ CA lié à l'extraction • $\geq 30\%$ CA lié à la génération d'électricité • ≥ 10 GW d'électricité produite par charbon
Tabac	Production et commerce
Pornographie	Production et commercialisation de contenus pornographiques

VIII. MÉTHODOLOGIE PAR CLASSE D'ACTIFS

8.1 ACTIFS IMMOBILIERS

8.1.1 Univers d'investissement

Pour les fonds immobiliers Article 8, l'univers d'investissement comprend :

- Immeubles de bureaux, commerces, logistique, résidentiel
- Localisés principalement en France et Europe
- Répondant aux critères financiers et stratégiques des fonds

8.1.2 Processus d'analyse ESG

Phase de pré-investissement :

1. Analyse ESG préliminaire avant envoi de la LOI
 - Localisation et risques physiques
 - Performance énergétique estimée (DPE, GES)
 - Conformité réglementaire (amiante, plomb, accessibilité)
 - Qualité d'usage et confort
2. Due diligence technique approfondie
 - Grille ESG complète renseignée par les prestataires
 - Audit énergétique et technique
 - Plan d'amélioration chiffré si nécessaire
3. Présentation au Comité d'Investissement
 - Note ESG de l'actif
 - Plan d'action et budget associé
 - Impact sur la performance globale du fonds

Phase de détention :

4. Suivi annuel et plans d'action

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Mise à jour annuelle des grilles ESG
 - Suivi des indicateurs de performance (consommations, déchets, etc.)
 - Revue trimestrielle au Comité ISR des actifs avec plan d'action
5. Amélioration continue
- Mise en œuvre des travaux d'amélioration
 - Engagement avec les locataires (clauses vertes, sensibilisation)
 - Certifications (HQE, BREEAM, etc.) selon opportunité

8.1.3 Objectifs de performance

Pour les fonds Article 8, MAGELLIM REIM s'engage à :

- Atteindre une note ESG moyenne $\geq 60/100$ sur le portefeuille
- Avoir maximum 20% des actifs notés C ou D
- Réduire l'intensité carbone de X% sur 5 ans
- Améliorer la performance énergétique moyenne

8.2 OBLIGATIONS ET ACTIFS COTÉS

8.2.1 Univers d'investissement

Fonds obligataires :

- Souches obligataires souveraines et d'entreprises
- Émises et non échues de plus de 300 millions d'euros
- Notées B- minimum ou non notées
- Libellées en euro
- Pour Turgot Oblig Court Terme : maturité < 3 ans

Fonds actions :

- Sociétés françaises de petites et moyennes capitalisations
- Mise à jour trimestrielle de l'univers

8.2.2 Outil d'analyse : ESG Risk Score (Sustainalytics)

Définition : L'ESG Risk Score mesure la quantité de "risque ESG non géré" d'une entreprise, c'est-à-dire à quel point sa valeur économique est menacée par des risques extra-financiers.

Échelle : 0 à 100

- 0 = absence d'exposition au risque ou risque totalement géré
- 100 = exposition maximale et absence totale de gestion
- 95% des entreprises ont un score entre 0 et 50

Méthodologie Sustainalytics :

Le score est calculé à partir de :

1. 22 MEI (Material ESG Issues) analysés dont :

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Gouvernance d'entreprise et vis-à-vis des parties prenantes
 - Émissions carbone (opérations et produits/services)
 - Capital humain
 - Cybersécurité et protection des données
 - Droits de l'Homme
 - Gestion de l'eau et biodiversité
 - Etc.
2. Exposition au risque par sous-industrie et entreprise
 3. Gestion du risque : analyse des pratiques, engagements et résultats de l'entreprise
 4. Risques systémiques et idiosyncratiques

Formule simplifiée :

ESG Risk Score = Exposition totale - (Risque gérable × % de gestion effective)

8.2.3 Sélection Best in Class

Principe : Ne conserver que les sociétés "mieux-disantes" de leur secteur.

Processus :

1. Classification sectorielle
 - Fonds obligataires : 22 super-secteurs
 - Fonds actions : Classification GICS agrégée
2. Classement par quartile
 - Dans chaque secteur, classement des entreprises par ESG Risk Score croissant
 - Division en 4 quartiles (Q1 = meilleures, Q4 = moins bonnes)
3. Sélection
 - Q1 et Q2 : Éligibles automatiquement
 - Q3 : Soumis à sélection Best Effort (voir ci-dessous)
 - Q4 : Non éligibles (sauf décision du Comité ESG)

Exemple : Secteur avec 12 valeurs → 3 valeurs par quartile

- Q1 (scores 5-10) : Éligibles
- Q2 (scores 11-15) : Éligibles
- Q3 (scores 16-22) : Best Effort
- Q4 (scores 23-35) : Exclue

8.2.4 Sélection Best Effort

Principe : Réintégrer les entreprises du Q3 qui démontrent une amélioration significative.

Critère :

- Taux de croissance moyen annualisé de l'ESG Risk Score supérieur à la médiane du secteur
- Sur la plus grande période disponible (maximum 4 ans)

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



Exemple :

- Entreprise A (Q3) : amélioration de 15%/an vs médiane sectorielle de 8%/an → Réintégrée
- Entreprise B (Q3) : amélioration de 5%/an vs médiane sectorielle de 8%/an → Reste exclue

8.2.5 Suivi des controverses

En complément de l'approche quantitative, un suivi trimestriel des controverses est réalisé via Sustainalytics :

Niveaux de sévérité :

- Catégorie 1-2 : Controverses mineures (pas d'action)
- Catégorie 3 : Controverses modérées (surveillance)
- Catégorie 4-5 : Controverses majeures (revue au Comité ESG, exclusion possible)

8.2.6 Cas particuliers

Green / Social / Sustainability Linked Bonds :

- Éligibilité automatique (hors secteurs exclus)
- Les fonds collectés financent des projets de transition ou sociaux

Nouvelles émissions / Scissions :

- Possibilité d'investir en attente de couverture Sustainalytics
- Délai maximum : 1 an après l'émission
- Au-delà, désinvestissement obligatoire si non couvert

Dette souveraine :

- Notation pays Sustainalytics
- Sélection Best in Class par quartile
- Pas de Best Effort pour les États

Obligations non-euro :

- Hors univers initial
- Éligibilité au cas par cas si passage des critères ESG

8.2.7 Révision et sortie des titres

Fréquence de révision :

- Révision annuelle de l'univers (fonds obligataires)
- Révision trimestrielle de l'univers (fonds actions)

Délai de sortie :

- Titre devenant non éligible : sortie sous 9 mois maximum

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Ce délai permet de confirmer la tendance et d'exécuter dans l'intérêt des porteurs

Exception :

- Controverse majeure : exclusion immédiate possible

IX. MATÉRIALITÉ D'IMPACT : CONTRIBUTION AUX ODD

9.1 Approche générale

MAGELLIM REIM mesure la contribution des portefeuilles aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU.

9.1.1 Application au fonds Turgot Oblig Plus

ODD suivis :

- ODD 5 : Égalité entre les sexes
- ODD 6 : Eau propre et assainissement
- ODD 10 : Inégalités réduites
- ODD 11 : Villes et communautés durables

Indicateurs mesurés :

1. Contribution totale du portefeuille : % du CA total du portefeuille contribuant aux ODD
2. Couverture : % d'émetteurs du portefeuille ayant une contribution non nulle

Objectif : Surperformer l'univers d'investissement sur ces deux critères sur la durée.

Méthodologie :

- Données Sustainalytics sur la contribution du CA des émetteurs
- Critères environnementaux : basés sur la Taxonomie Verte Européenne (assouplie)
- Critères sociaux : critères propriétaires Sustainalytics (en attente de Taxonomie Sociale)

Exemples de contributions :

- ODD environnementaux : énergies renouvelables, certifications durables, agriculture biologique
- ODD sociaux : microfinance, logements sociaux, contenus éducatifs pour populations défavorisées



X. ENGAGEMENT ET POLITIQUE DE VOTE

10.1 Actifs immobiliers

Engagement actif auprès des locataires et prestataires :

- Clauses vertes dans les baux commerciaux
- Sensibilisation des occupants aux bonnes pratiques (tri, énergie, mobilité)
- Collaboration avec les property managers et facility managers sur les plans d'action ESG
- Partage des données de consommation et incitation à la performance

10.2 Actifs cotés

Les encours de gestion de MAGELLIM REIM sur les fonds actions ne permettent pas d'avoir un poids significatif lors des Assemblées Générales.

Position actuelle :

- Pas d'exercice systématique du droit de vote
- Pas d'engagement actionnarial direct

Évolution prévue :

En cas d'augmentation significative des encours ou de concentration sur certaines positions :

- Mise en place d'une politique de vote conforme aux recommandations d'un cabinet spécialisé (type Proxinvest)
- Engagement thématique sur les sujets ESG prioritaires
- Dialogue avec les directions des entreprises en portefeuille

XI. COMMUNICATION ET REPORTING

11.1 Obligations de publication

Conformément aux articles 3 et 6 du Règlement SFDR, MAGELLIM REIM publie sur son site internet :

- La présente politique de durabilité
- La classification SFDR des fonds
- Les informations sur l'intégration des risques de durabilité
- La déclaration PAI (Principales Incidences Négatives)
- Les codes de transparence des fonds labellisés
- La politique d'engagement et de vote

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



11.2 Documentation précontractuelle

Pour chaque fonds, les documents réglementaires intègrent :

Pour tous les fonds :

- Indication de la classification SFDR (Article 6, 8 ou 9)
- Description de la manière dont les risques de durabilité sont intégrés (ou non)
- Explication claire et concise des raisons en cas de non-intégration

Pour les fonds Article 8 et 9 :

- Description des caractéristiques environnementales et/ou sociales promues
- Méthodologie d'intégration des critères ESG
- Indicateurs de durabilité suivis
- Informations sur les PAI pris en compte
- Part minimale d'investissements durables (le cas échéant)

Documents concernés :

- Règlements et documents constitutifs des FIA
- DICI / DIC / KID
- Prospectus
- Supports de commercialisation

11.3 Rapports périodiques

11.3.1 Reporting financier mensuel pour les fonds actions et obligations

- Composition et performance des portefeuilles
- Respect des contraintes de gestion

11.3.2 Reporting ESG trimestriel

Pour les fonds immobiliers Article 8 :

- Note ESG moyenne du portefeuille
- Répartition par catégorie (A/B/C/D)
- Indicateurs environnementaux :
 - Consommation d'énergie (kWh/m²/an)
 - Intensité carbone (kgCO₂e/m²/an)
 - Consommation d'eau (m³/m²/an)
 - Taux de tri des déchets
- Indicateurs sociaux :
 - Qualité d'usage moyenne
 - Taux de certification (HQE, BREEAM, etc.)
- Plans d'action : avancement et investissements réalisés
- PAI : exposition aux actifs à forte consommation d'énergie, intensité énergétique

Pour les fonds obligataires et actions Article 8 :

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- ESG Risk Score moyen du portefeuille vs univers d'investissement
- Répartition par quartile et par secteur
- Taux de couverture ESG du portefeuille
- Controverses : nombre et sévérité
- Exclusions : nombre de valeurs exclues et raisons
- Contribution aux ODD (Turgot Oblig Plus) :
 - % de contribution du CA total
 - % d'émetteurs contributeurs
 - Comparaison vs univers d'investissement
- Principales positions : top 10 avec ESG Risk Score

11.3.3 Rapport annuel de durabilité

Publication annuelle d'un rapport consolidé incluant :

- Bilan de la démarche ESG de MAGELLIM REIM
- Performance ESG de l'ensemble des fonds Article 8 et 9
- Réalisations et projets d'amélioration
- Évolution des indicateurs PAI
- Contribution aux ODD (tous fonds concernés)
- Engagement et dialogue avec les parties prenantes
- Perspectives et objectifs pour l'année suivante

11.3.4 Rapports réglementaires

- Rapport Article 29 Loi Énergie & Climat : prise en compte des risques climatiques et de biodiversité
- Déclaration PAI annuelle : selon modèle standard RTS
- Rapport PRI : reporting annuel auprès des Principles for Responsible Investment
- Rapports d'audit ISR : pour les fonds labellisés

XII. FORMATION ET SENSIBILISATION

12.1 Programme de formation

Formation continue :

- Plan de formation ISR/ESG révisé annuellement
- Formation spécifique par métier :
 - Gérants : méthodologie d'analyse, outils Sustainalytics
 - Asset managers : performance énergétique, rénovation
 - Équipe commerciale : communication ESG, argumentaire
 - Conformité : évolution réglementaire

Formations externes :

- Participation à des conférences et séminaires ISR

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



- Certifications professionnelles encouragées (AMF ESG, etc.)



XIII. GLOSSAIRE

AFG : Association Française de la Gestion financière

AMF : Autorité des Marchés Financiers

Best Effort : Approche valorisant les entreprises en amélioration de leurs pratiques ESG

Best in Class : Approche sélectionnant les meilleures entreprises ESG de chaque secteur

BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method - certification environnementale britannique

CA : Chiffre d'Affaires

CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor - initiative de trajectoires de décarbonation de l'immobilier

CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive - directive européenne sur le reporting de durabilité

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique

ESG : Environnemental, Social et de Gouvernance

ESRS : European Sustainability Reporting Standards - normes européennes de reporting de durabilité

FIA : Fonds d'Investissement Alternatif

FPCI : Fonds Professionnel de Capital Investissement

GES : Gaz à Effet de Serre

GICS : Global Industry Classification Standard - classification sectorielle MSCI/S&P

HQE : Haute Qualité Environnementale - certification française

ISR : Investissement Socialement Responsable

KID : Key Information Document

MEI : Material ESG Issues - Enjeux ESG Matériels (Sustainalytics)

ODD : Objectifs de Développement Durable de l'ONU

OPPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier

PAI : Principal Adverse Impacts - Principales Incidences Négatives en matière de durabilité

PRI : Principles for Responsible Investment - Initiative des Nations Unies

Q1, Q2, Q3, Q4 : Quartiles (du meilleur au moins bon en notation ESG)

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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



RCCI : Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

RTS : Regulatory Technical Standards - Standards techniques réglementaires

SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

SFDR : Sustainable Finance Disclosure Regulation - Règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité

SLP : Société de Libre Partenariat

Taxonomie : Règlement européen 2020/852 établissant une classification des activités économiques durables

TCFD : Task Force on Climate-related Financial Disclosures

UN PRI : United Nations Principles for Responsible Investment

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

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48

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

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