

FPCI  
**IMMOBILIER  
DE DEMAIN**

**INFORMATIONS EN MATIÈRE DE  
DURABILITÉ PUBLIÉES EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE 10 (1) DU  
RÈGLEMENT (UE) 2019/2088 ET DES  
ARTICLES 24 À 36 DU RÈGLEMENT  
DÉLÉGUÉ (UE)**



## SOMMAIRE

1. Résumé.....	2
2. Sans objectif d'investissement durable .....	2
3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier .....	3
4. Stratégie d'investissement.....	3
5. Proportions d'investissement.....	4
6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales.....	4
7. Méthodologies .....	5
8. Sources et traitement de données .....	6
9. Limites aux méthodes et aux données .....	7
a. Toute limite des méthodes, et des sources de données .....	7
b. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.....	7
10. Diligences raisonnables.....	7
11. Politique d'engagement.....	8
12. Indice de référence.....	9

## 1. Résumé

IMMOBILIER DE DEMAIN promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

IMMOBILIER DE DEMAIN vise à constituer un portefeuille de participations :

- A titre principal, dans des sociétés exerçant une activité de marchand de biens telle que :
  - o Activité de détention, à court ou moyen terme, d'actifs immobiliers nécessitant un travail d'asset management tel que la rénovation et la relocation d'ensembles immobiliers en vue de créer de la valeur lors de la revente d'immeuble, ou
  - o L'activité d'achat d'immeubles vacants neufs ou en VEFA, en vue de leur revente après mise en location.
- A titre accessoire, dans :
  - o Des sociétés ayant une activité commerciale liée au secteur de l'immobilier (tel que par exemple des activités de co-working, administration de biens, promotion immobilière, etc.), ou
  - o Des sociétés foncières non cotées.

IMMOBILIER DE DEMAIN aura vocation à réaliser des prises de participations majoritaires ou minoritaires, directement ou indirectement, notamment au travers de structures gérées par FONCIERE MAGELLAN.

A travers sa démarche d'investissement responsable, IMMOBILIER DE DEMAIN promeut les caractéristiques environnementales suivantes :

- Réduire l'exposition aux énergies fossiles,
- Réduire l'exposition des sous-jacents inefficaces sur le plan énergétique,
- Réduire les consommations énergétiques des sous-jacents.

Les caractéristiques environnementales de IMMOBILIER DE DEMAIN sont garanties par une stratégie d'investissement contraignante. Ainsi, lors de la sélection des projets en phase d'investissement, chacun des sous-jacents est évalué selon des critères définis par FONCIERE MAGELLAN pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à une note et à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

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

## 2. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales, mais n'a pas d'objectif d'investissements durables. IMMOBILIER DE DEMAIN contient une proportion minimale de 0% d'investissement durable.

### 3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier

IMMOBILIER DE DEMAIN promeut des critères environnementaux au sens de l'article 8 du Règlement « SFDR » à travers les critères suivants :

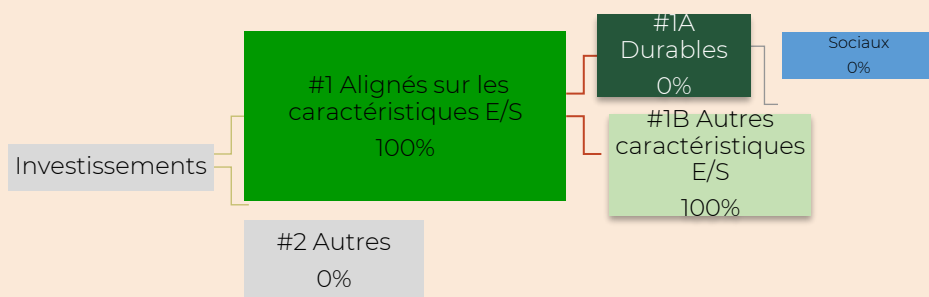
- Exposition aux énergies fossiles : le but est d'identifier la part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.
- Inefficacité énergétique : part d'inefficacité énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
- Consommations énergétiques : suivi des consommations énergétiques finales en kWhEF/m<sup>2</sup>/an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) : il s'agit de suivre les émissions de GES en kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an et de les comparer à la moyenne communiquée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la classe d'actifs concernée.
- EGES évitées : il s'agit de calculer les EGES évitées par m<sup>2</sup> et par an en kéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an. Soit, les EGES du patrimoine antérieur à la restructuration auxquelles on soustraira les EGES dues aux travaux de restructuration étalées sur 23 ans et les EGES du patrimoine après rénovation. Le calcul de cet indicateur est basé sur l'analyse de cycle de vie d'un bâtiment qui est de 50 ans avec une période post-restructuration de 23 ans avant la fin du cycle de vie sur laquelle sont étalées les EGES et prendra comme référence les données moyennes de l'OID.
- Consommation de ressources : il s'agit de valoriser l'usage de ressources durables pour les chantiers de construction ou de rénovation. Soit, calculer la part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations significatives.

### 4. Stratégie d'investissement

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin de respecter les caractéristiques environnementales de IMMOBILIER DE DEMAIN sont les suivantes :

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de Foncière Magellan, l'équipe Investissements de IMMOBILIER DE DEMAIN a pour mission de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des indicateurs de durabilité sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du fonds.

Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation environnementale des sous-jacents, sans toutefois que celle-ci soit discriminante dans les décisions d'investissement.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

## 5. Proportions d'investissement

IMMOBILIER DE DEMAIN investit 100 % dans le secteur immobilier.

Les investissements inclus dans « #2 Autres » sont des investissements dans le secteur du bâtiment avec un objectif de répartition prévu ci-après :

## 6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Au sein de FONCIERE MAGELLAN, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers.

Ainsi, les property managers et les asset managers, accompagnés par les Mandataires techniques participent à la mise à jour des collectes de données ESG.

FONCIERE MAGELLAN dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. La notation extra-financière est établie en phase de due diligence avant toute acquisition puis est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement des données.

Afin d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multiples sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine, FONCIERE MAGELLAN s'est doté d'un outil, SONEKA.

Les procédures de contrôle interne visent à s'assurer de la conformité du portefeuille aux exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier.

Ces éléments sont intégrés dans le dispositif de contrôle interne de la société de gestion.

## 7. Méthodologies

Les sous-jacents sont tous évalués annuellement selon une grille d'analyse intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. En fonction des résultats de cette analyse, un plan d'actions d'amélioration de la durabilité de l'actif est mis en place afin d'améliorer sa note. Cette analyse et ces plans d'actions permettent au produit financier d'atteindre ses caractéristiques environnementales.

D'autre part, l'atteinte des caractéristiques environnementales du fonds est mesurée à l'aide des indicateurs de durabilité associés à chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Les indicateurs de performances suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel de IMMOBILIER DE DEMAIN :

Caractéristiques E/S	Indicateur de durabilité
Exposition à des combustibles fossiles	Part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.
Inefficacité énergétique	Ratio mesurant l'inefficacité énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
Consommations énergétiques	Consommations énergétiques finales en kWhEF/m <sup>2</sup> /an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.

Emissions de Gaz à Effet de Serre	Suivi des émissions de GES exprimées en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Emissions de Gaz à Effet de Serre évitées	EGES évitées par m <sup>2</sup> et par an en kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an

## 8. Sources et traitement de données

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.	Sans objet dans le cadre de la gestion immobilière	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données
Exposition à l'inefficience énergétique	Ratio mesurant l'inefficience énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.	DPE, étude thermique et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.

Consommations énergétiques	Consommations énergétiques finales en kWhEF/m²/an (tous usages, toutes énergies) comparé au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.	DPE, consommations enregistrées sur Energysme et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	La quantité de données estimées sera reportée annuellement
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	------------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------------------------------

## 9. Limites aux méthodes et aux données

### a. Toute limite des méthodes, et des sources de données

La note pour chaque actif est issue d'une grille de notation interne. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes.

De même, le déploiement des plans d'action et de la démarche est subordonné à la qualité et la complétude des données collectées, à la stabilité des outils utilisés, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs de IMMOBILIER DE DEMAIN et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...).

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

Des politiques, procédures et modes opératoires ont été rédigés afin de fiabiliser les données et leur archivage.

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

Par ailleurs, semestriellement le comité ISR se réunit afin d'échanger sur les données et les plans d'actions entrepris.

## 10. Diligences raisonnables

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



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

Les diligences raisonnables sont réalisées sur l'ensemble du processus d'investissement :

- Phase de pré-investissement :
  - o L'origination permet de déterminer une opinion générale sur la qualité extra-financière de l'actif. Chaque actif originé est présenté en comité de pré-investissement qui vient valider l'éligibilité financière et extra-financière à la thèse d'investissement du fonds.
  - o Les négociations et la due diligence font intervenir l'ensemble des parties prenantes dans l'évaluation ESG de IMMOBILIER DE DEMAIN.
  - o Décision d'investissement réalisée sur la base des due diligences effectuées
- Phase d'investissement :
  - o Suivi de l'investissement à travers l'outil SONEKA, les contrôles périodiques et le comité ISR
  - o Désinvestissement : mise en place de conclusions quant à la performance extra-financière des actifs cédés

Par ailleurs, les diligences raisonnables sont également réalisées à travers le dispositif de contrôle interne qui comprend deux niveaux :

- Suivi des risques par les opérationnels (contrôle de 1<sup>er</sup> niveau)

Les équipes vont s'assurer la mise en application de la stratégie d'investissement prenant ainsi en compte les caractéristiques environnementales promues. Il s'agit ici d'intégrer le processus ESG par les équipes dans le processus d'investissement précédemment décrit.

- Suivi du dispositif de gestion des risques par le RCCI (Contrôle de 2<sup>ème</sup> niveau) :

Le suivi du dispositif de gestion des risques vise à s'assurer du respect de la politique de gestion des risques et son application. Un suivi périodique est réalisé afin de remonter aux opérationnels les éventuels points sensibles quant à la mise en application et au suivi des caractéristiques environnementales.

## 11. Politique d'engagement

FONCIERE MAGELLAN a mis en place une politique d'engagement afin d'associer les parties prenantes à sa démarche. Cette politique est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Les parties prenantes clés ont été identifiées car elles sont directement concernées et peuvent avoir un impact dans l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

Pour chacune des parties prenantes, des engagements sont définis et des moyens sont mis en œuvre.

Les résultats de la mise en œuvre de cette politique sont publiés chaque année dans le rapport annuel de IMMOBILIER DE DEMAIN, disponible sur le site internet de FONCIERE MAGELLAN.

## 12. Indice de référence

Non applicable