



FONCIÈRE

MAGELLAN

GROUPE MAGELLIM

RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI ÉNERGIE - CLIMAT

EXERCICE COMPTABLE DU
01/04/2023 AU 31/03/2024



TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE | 4 |
| | A. Intégration de l'ESG dans la politique et la stratégie d'investissement | 4 |
| | B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs | 5 |
| | C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) | 6 |
| | D. Adhésion de l'organisme à une charte, un label sur la prise en compte des critères ESG | 7 |
| 2 | MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ | 8 |
| | A. Description des ressources financières, humaines et techniques dédiées à la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement | 8 |
| | 1. ÉQUIPE ET RESSOURCES HUMAINES | 8 |
| | 2. MOYENS FINANCIERS | 9 |
| | 3. MOYENS TECHNIQUES | 10 |
| | B. Actions menées en vue du renforcement des capacités internes de l'entité | 10 |
| | 1. PLAN DE FORMATION | 10 |
| | 2. RECRUTEMENT | 10 |
| 3 | DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ | 11 |

| | |
|---|----|
| A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance | 11 |
| B. Inclusion des facteurs ESG dans la politique de rémunération | 11 |
| C. Intégration des facteurs ESG dans le règlement interne du conseil d'administration | 12 |

4 STRATÉGIE D'ENGAGEMENT 12

| | |
|--|----|
| A. Périmètre des acteurs concernés par la stratégie d'engagement | 12 |
| B. Bilan de la stratégie mise en œuvre | 12 |
| C. Présentation de la politique de vote et Bilan | 14 |
| D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement | 14 |

5 TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES 14

| | |
|---|----|
| A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement | 14 |
| B. 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) | 15 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6 | STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS | 15 |
| | A. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation du secteur immobilier | 15 |
| | 1. CONTEXTE GLOBAL DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE | 15 |
| | 2. L'IMPACT CARBONE DU SECTEUR IMMOBILIER | 16 |
| | 3. ENJEU DE LA DÉCARBONATION DU SECTEUR IMMOBILIER | 16 |
| | B. La stratégie de décarbonation de Foncière Magellan | 16 |
| | C. Méthodologie de comptabilité carbone et de définition de la trajectoire | 17 |
| | 1. MÉTHODE ET OUTILS UTILISÉS POUR LE BILAN CARBONE | 17 |
| | 2. LIMITE AUX MÉTHODES ET DONNÉES UTILISÉES POUR LE BILAN CARBONE | 18 |
| | 3. TAUX DE COUVERTURE ET DONNÉES ESTIMÉES EN 2023 | 18 |
| | D. Résultats du bilan carbone de l'année 2023 | 19 |
| | 1. LES ÉMISSIONS CARBONE GLOBALES PAR SCOPE | 19 |
| | 2. LES ÉMISSIONS CARBONE DU PÉRIMÈTRE PATRIMOINE | 19 |
| | <i>i. Bilan global</i> | 19 |
| | <i>ii. Bilan à l'échelle des scopes 1 et 2</i> | 20 |
| | E. Perspectives / Plan de transition | 22 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7 | STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ | 23 |
| | A. Contexte et enjeux de l'érosion de la biodiversité à l'échelle planétaire | 23 |

| | |
|---|-----------|
| B. Analyse de matérialité | 24 |
| C. Stratégie Biodiversité | 26 |
| 1. ENGAGEMENTS DE FONCIÈRE MAGELLAN POUR LA BIODIVERSITÉ ET ALIGNEMENT AVEC LES ACCORDS INTERNATIONAUX | 26 |
| 2. MÉTHODOLOGIE - INDICATEURS D'EMPREINTE BIODIVERSITÉ | 28 |
| <i>i. L'outil BIODI-Bat</i> | 28 |
| <i>ii. Indicateur d'état : « Etat de la biodiversité »</i> | 28 |
| <i>iii. Indicateur de pression : « Pressions sur la biodiversité »</i> | 30 |
| <i>iv. Indicateur de réponse : Potentiel d'accueil de la biodiversité</i> | 31 |
| D. Analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité | 32 |
| 1. PHASE PILOTE PAR ÉCHANTILLONNAGE | 32 |
| 2. CONTRIBUTION À LA RÉDUCTION DES PRESSIONS SUR LA BIODIVERSITÉ : PHASE DE DÉPLOIEMENT DES PLANS D' ACTIONS | 33 |

8

| | |
|--|-----------|
| DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES | 35 |
| A. Types de risques | 35 |
| B. Analyse des risques | 37 |

1

DÉMARCHE GÉNÉRALE DE L'ENTITÉ SUR LA PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ESG ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE

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

Créée en 2010, Foncière Magellan est une société de gestion indépendante agréée par l'Autorité des Marchés Financiers offrant des solutions de gestion collective. Foncière Magellan se veut engagée au service des territoires et de la construction de la ville de demain, une ville souhaitée plus humaine, durable et résiliente. La société de gestion s'engage au quotidien aux côtés des territoires en imaginant des solutions financières et immobilières venant soutenir les enjeux de demain : la construction de la ville sur la ville, la mutualisation des services, la réduction de la dépendance aux énergies fossiles, la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire... Cet engagement, Foncière Magellan le porte auprès des autorités publiques, de ses clients investisseurs, de ses locataires d'immeubles, mais aussi de ses collaborateurs, autant d'acteurs pour qui elle a à cœur d'améliorer son impact environnemental et social et de transformer cette ville de demain, rêvée, idéale, utopique, en une ville réelle, concrète, durable au service de ses habitants. Acteur engagé en faveur d'une démarche d'investissement responsable, Foncière Magellan intègre les critères environnementaux dans la gestion de sept fonds classés « Article 8 SFDR ». Ces critères permettent d'analyser la performance ESG de chaque actif de ces fonds.

Par ailleurs, un fonds est labellisé Investissement Socialement Responsable (ISR) à savoir la SCPI Foncière des Praticiens. 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 accrédité par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Un audit par an permet également de s'assurer du respect du cahier des charges par le fonds. En cas de manquement, le fonds court le risque d'un retrait du label. Pour le fonds labellisé, les caractéristiques ESG des actifs sont analysées avant l'investissement pour s'assurer de l'alignement avec la stratégie d'amélioration des performances environnementales et sociales. Des plans d'actions sont définis sur chaque actif et suivis sur la base des informations remontées et validées en Comité ISR, qui se réunit semestriellement.

B. Communication en matière d'ESG auprès des investisseurs

Foncière Magellan utilise un large éventail de moyens pour informer ses investisseurs sur sa politique et sa stratégie d'investissement responsable :

Conformément à la réglementation, Foncière Magellan s'engage à communiquer aux investisseurs une documentation commerciale revêtant un caractère exact, clair et non trompeur et qui leur permet de comprendre la nature du service d'investissement, le type d'instrument proposé, ainsi que les risques afférents, afin que ses investisseurs soient en mesure de prendre leurs décisions d'investissement en connaissance de cause. Foncière Magellan communique auprès de ses investisseurs via les supports suivants :

- Sections du site internet dédiées aux engagements responsables et à la finance durable (rapport 29 LEC, règlement SFDR article 3,4 et 5) :
 - [Finance durable | Foncière Magellan \(fonciere-magellan.com\)](https://www.fonciere-magellan.com)
 - [Notre politique RSE | Foncière Magellan - Gestion d'actif immobilier \(fonciere-magellan.com\)](https://www.fonciere-magellan.com)
- Dans le cadre du label ISR, la société doit publier un rapport annuel, un code de transparence, une stratégie ISR, une Politique d'engagements auprès des parties prenantes, les documentations précontractuelles et périodiques du fonds ISR : Foncière des Praticiens - SCPI Santé | Foncière Magellan (fonciere-magellan.com)
- Le présent rapport doit être publié à l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) et à l'Autorité des Marchés Financiers au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice.
- En application des articles 6 à 9 du règlement « SFDR », pour chaque fonds, la société de gestion doit publier, avant souscription, les informations en matière de prise en compte des risques de durabilité, les modalités de prise en compte des Principales Incidences Négatives (Principe Adverse Impacts PAI), et s'ils sont concernés, la manière dont ils promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales.
- Chaque fonds qui promeut les caractéristiques environnementales et sociales (article 8 SFDR) est tenu de publier des informations sur la prise en compte des critères environnementaux et sociaux en annexe des documents précontractuels et des rapports annuels. Ainsi, Foncière Magellan, pour chaque fonds concerné par l'article 8 du règlement SFDR,

met à disposition du public et des potentiels investisseurs des informations précontractuelles au sein de la documentation juridique du fonds (statuts, règlement, note d'information, etc.).

- La prise en compte des indicateurs Principle Adverse Impacts (PAI) ainsi que la manière dont les fonds promeuvent les caractéristiques ESG seront présentés respectivement dans la documentation précontractuelle et périodique de chaque fonds classé Article 8 SFDR.
- Les bulletins périodiques et le rapport annuel du fonds labellisé ISR renseignent les investisseurs sur les notes ESG des actifs en patrimoine (note initiale, note actuelle et note prévisionnelle à 3 ans).
- Les politiques et les procédures en lien avec l'ESG - pour les fonds labellisés ISR et les fonds Article 8 - sont tenues à jour et sont disponibles pour les investisseurs sur notre site internet ([Finance Durable Foncière Magellan](#)), notre extranet ou sur simple demande et plus d'informations sont disponibles sur la page dédiées à chaque fonds.

C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR)

Le règlement Disclosure s'impose à Foncière Magellan, société de gestion de portefeuille et implique la classification des fonds gérés en trois catégories :

- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales, qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.
- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques, pour autant que les sociétés dans lesquelles les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable

Les fonds suivants relèvent de l'article 6 au vu de la classification du Règlement Disclosure :

- OPPCI IMMOFIM 2019
- FPCI IMMOVAL 2020
- SCPI Valorinvest
- AZUR
- HONORE
- La gamme IMMOFI SAS et SCI
- OPPCI EMALÉX

Les fonds suivants sont classifiés article 8 du règlement SFDR compte tenu du processus de gestion mis en œuvre :

- PRIMMOVAL by Foncière Magellan
- FPCI IMMOVAL 2022
- FPCI IMMOBILIER DE DEMAIN
- SCPI Foncière des Praticiens
- SC IMPACT REGIONS
- SLP HÔ TERRITOIRES
- SLP EREVO
- FCPR City Makers #1

Sur la dernière période comptable, aucun fonds de Foncière Magellan n'était classé article 9 au sens du Règlement SFDR.

Au 31/03/2024, le montant total des actifs sous gestion des fonds gérés par Foncière Magellan est de 1 110 841 486 €.

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

La SCPI Foncière des Praticiens est labellisée ISR depuis le 30 juin 2021, label renouvelé pour une période de 3 ans en 2024. Le label ISR est un label d'Etat ayant pour objectif de rendre plus visibles les produits d'investissement socialement responsables (ISR) pour les investisseurs en France et en Europe.

Plus spécifiquement, la SCPI Foncière des Praticiens est dotée depuis novembre 2020 du statut de fonds de partage. Tout porteur de parts de la SCPI Foncière des Praticiens peut ainsi assortir son investissement SCPI d'une dimension philanthropique en reversant une partie de ses revenus, sous forme de dons, à 3 associations et fondations porteuses d'enjeux forts dans la santé, la recherche médicale et la dépendance. Foncière Magellan s'engage également à reverser entre 2 % et 20 %, en fonction de la capitalisation de la SCPI de sa commission de gestion annuelle à ces associations et fondations. En 2023, 48 000€ ont été reversés aux 3 associations et fondations dans le cadre du fonds de partage.

Par ailleurs, Foncière Magellan est signataire des Principes for Responsible Investment (PRI) depuis 2022. 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 et un travail est en cours afin d'améliorer ce reporting pour les prochaines années.

Enfin, Foncière Magellan a obtenu le label Great Place to Work en 2023. Ce label évalue les pratiques des entreprises mais aussi la perception des salariés quant à la qualité de vie au travail. Les résultats de l'enquête Great Place To Work donnent 74% de collaborateurs indiquant que Foncière Magellan est, dans l'ensemble, une entreprise où il fait bon travailler.

2

MOYENS INTERNES DÉPLOYÉS PAR L'ENTITÉ

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

1. ÉQUIPE ET RESSOURCES HUMAINES

Au sein de Foncière Magellan, la démarche durable est une composante importante des décisions d'investissements et l'ensemble des équipes y alloue une quote-part de temps significative. Ainsi, toutes les fonctions clés intervenant sur le fonds labellisé ISR sont impliquées :

- La Responsable RSE & Innovation a pour rôle de piloter l'ensemble des sujets relatifs à l'immobilier durable. Sa mission est d'intégrer et impulser l'ESG dans la gestion immobilière. Elle accompagne les équipes dans la mise en œuvre d'une stratégie de durabilité dans les métiers. Elle est le point de référence sur l'ESG pour la gestion immobilière, avec pour objectif une transformation durable des actifs à travers des plans ambitieux et adaptés.
- L'équipe de Fund management garantit que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'asset et de property management conformément à la stratégie du fonds et s'assure de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers.
- L'équipe investissement/acquisition est impliquée sur les sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille).
- L'équipe Conformité et Contrôle Interne s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences du label ISR.
- Les Property managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui des Asset managers. Ils sont également responsables de l'élaboration et de la mise en œuvre des plans d'actions afin de respecter les engagements du Label ISR.

Foncière Magellan réalise une sélection des prestataires externes sur la base de critères objectifs liés à leur compétence et à leurs références en matière d'ESG. Ainsi, dans le cadre des due diligences des actifs existants, Foncière Magellan missionne Bureau Veritas afin d'établir un audit énergétique ou un Dire d'expert décret tertiaire pour les VEFA (« Vente en l'état futur d'achèvement »). Le bureau d'études ELCIMA s'est également vu confier une mission d'audit énergétique en profondeur en prévision de travaux de rénovation importants.

De même, pour le renouvellement de la labellisation Investissement Social Responsable (ISR), la société de gestion s'est vue accompagnée par le bureau d'études ADVENIO, spécialisé dans le domaine environnemental et social dans le secteur de l'investissement immobilier. Etamine a accompagné Foncière Magellan dans la définition de plans d'actions sur la biodiversité (cf VII. Stratégie d'alignement avec les objectifs à long terme liés à la biodiversité). Ce travail a été fait notamment grâce à la réalisation de diagnostics écologiques sur un échantillon représentatif de bâtiments. Concernant les enjeux carbone, Foncière Magellan a fait appel à la plateforme AKTIO afin de réaliser le Bilan Carbone® de la société de gestion (cf VI. Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris). Par ailleurs, les données énergétiques nécessaires au calcul du bilan carbone sont issues de la plateforme Energisme utilisée pour la remontée des consommations énergétiques des bâtiments. Enfin, en ce qui concerne toutes les données ESG, celles-ci sont synthétisées grâce à la plateforme Soneka.

2. MOYENS FINANCIERS

Le recours aux prestataires externes en matière d'ESG en 2023 représente 83 084 € TTC. Ces dépenses englobent principalement des audits énergétiques, des études sur la biodiversité des actifs et un accompagnement stratégique ESG. De plus, des investissements en capital (CAPEX) seront réalisés par les fonds afin de mettre en œuvre les plans d'action ESG.



3. MOYENS TECHNIQUES

Foncière Magellan utilise le logiciel Soneka, un logiciel d'asset management intégrant un module ESG qui vient fluidifier les échanges avec les parties prenantes, la complétude des grilles d'évaluation et d'amélioration ESG accompagnées de leurs justificatifs, ainsi que la consolidation des indicateurs de performance patrimoniale pour le suivi interne et la communication aux investisseurs. Par ailleurs, lors de l'acquisition, les équipes dédiées utilisent les outils gratuits développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) mis à disposition sur la plateforme R4RE (« Resilience For Real Estate »), à savoir BAT-Adapt pour l'analyse climatique et BIODI-Bat pour l'analyse biodiversité des actifs.

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

1. PLAN DE FORMATION

Foncière Magellan apporte un soin particulier à la formation des équipes internes notamment en matière de finance durable et d'ESG.

Au cours de l'exercice 2023, un panel de formations et de certifications sur la finance durable et l'ISR ont été proposées en interne. Ainsi, par exemple, 5 nouveaux salariés ont obtenu la certification AMF Finance Durable pour porter le nombre de collaborateurs certifiés à 10. De même, les 10 collaborateurs impliqués dans la gestion du fonds ISR ont reçu une formation au remplissage des grilles ESG.

Les formations et sensibilisations se poursuivront en 2024 avec la tenue d'une formation carbone, une formation biodiversité et une formation « Finance Responsable et ISR » ainsi qu'un atelier de sensibilisation à travers la Fresque de l'Immobilier Durable.

2. RECRUTEMENT

Sur la dernière année comptable, un recrutement a été effectué afin de renforcer les équipes de contrôle interne intervenant sur le contrôle des démarches ESG. Ce recrutement devrait permettre à Foncière Magellan de renforcer son contrôle sur les données ESG, le chargé de conformité et de contrôle interne ayant été formé sur la finance verte et la RSE ainsi que sur les enjeux éthiques de la finance institutionnelle.

3

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DE L'ENTITÉ

A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance

Foncière Magellan a mis en place une gouvernance dédiée aux sujets environnementaux, sociétaux et de gouvernance à travers le comité ISR. Ce comité est planifié par la Responsable RSE & Innovation et est composé de huit membres représentant les différents métiers de la société de gestion. Le comité se réunit semestriellement pour mettre en place et vérifier la bonne application :

- des procédures de suivi du label ISR
- du suivi des notes ESG des actifs du fonds concerné
- du suivi du budget et de la bonne mise en œuvre desdits plans d'action
- du suivi et l'optimisation ou le déploiement des outils nécessaires à la bonne application
- de la relecture et la modification éventuelle de la méthodologie ESG
- de la validation des documents publiés concernant la politique ISR
- du bon respect de la charte d'engagement avec les parties prenantes
- de la définition et du suivi du plan de formation des collaborateurs

Par ailleurs, la Responsable RSE & Innovation assure la relecture des informations ISR/SFDR figurant dans les fiches des comités d'investissement pour l'ensemble des fonds classés article 8 « SFDR » et labellisés ISR.

Les instances de gouvernance sont également informées des nouveautés liées à la réglementation, incluant la réglementation sur la finance durable, lors d'interventions du responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI). Les résultats des contrôles périodiques, intégrant notamment les évolutions réglementaires en matière de finance durable, sont communiqués aux instances de Direction lors des Comités Conformité et Contrôle Interne qui ont lieu tous les semestres.

B. 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 Foncière Magellan.

Ces objectifs peuvent être revus ou intégrés à d'autres services au fil des campagnes d'évaluation annuelles.

La politique de rémunération de Foncière Magellan est disponible sur simple demande.

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

Foncière Magellan ne possède pas de conseil d'administration. Cette section ne s'applique donc pas.

4

STRATÉGIE D'ENGAGEMENT

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

La réussite du déploiement de la démarche ESG de Foncière Magellan dépend très largement de l'engagement de ses parties prenantes dans la mise en œuvre de la stratégie ESG du fonds ISR.

Afin d'engager ses parties prenantes, Foncière Magellan a rédigé une politique d'engagement à destination des différentes parties prenantes :

- Les collaborateurs
- Les investisseurs
- Les locataires
- Les promoteurs
- Les mandataires techniques
- Les prestataires
- Les distributeurs
- Les autorités publiques

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

B. Bilan de la stratégie mise en œuvre

Les actions entreprises pour assurer l'engagement des parties prenantes pour le fonds ISR sont les suivantes :



LES COLLABORATEURS

- 10 collaborateurs ont reçu la certification AMF Finance Durable dont 5 en 2023.
- Formation au remplissage des grilles ESG de 10 collaborateurs impliqués dans la gestion du fonds labellisé ISR.
- Programme de formation 2024 défini pour une formation carbone, une formation biodiversité, une formation « Finance Responsable et ISR » et une sensibilisation par la Fresque de l'Immobilier Durable.



LES INVESTISSEURS

- Publication de reportings ESG : Rapport ESG et annexe IV SFDR dans le rapport annuel.
- Ajout de questions relatives aux préférences en matière de durabilité dans les bulletins de souscription des fonds classés Article 8 SFDR.
- Publication sur le site internet de la société de gestion des politiques : d'intégration de risques de durabilité et de prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité dans la politique de rémunération.
- Support aux questions des investisseurs institutionnels.



LES LOCATAIRES

- Distribution du guide utilisateur à tous les locataires du fonds Foncière des Praticiens, conseillant des bons gestes à appliquer au quotidien et comprenant une sensibilisation aux produits de saison.
- Accompagnement dans la mise en conformité avec le Dispositif Eco-Energie Tertiaire.
- Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et gagner en clarté sur les consommations énergétiques.
- Réalisation de comités verts : 3 comités verts organisés d'une durée moyenne de 3h afin d'aborder les sujets énergétiques et de biodiversité sur les immeubles.
- Audit de la satisfaction et des attentes des locataires.



LES MANDATAIRES TECHNIQUES

- L'ensemble de nos gestionnaires techniques ont signé une charte ESG.
- Une clause ESG intégrant les éléments de la démarche ISR de la SCPI Foncière des Praticiens a été intégrée dans 100% des mandats techniques de gestion concernés.
- Reporting des éléments ESG et des actions mises en œuvre réalisé tous les 3 mois.



LES AUTORITÉS PUBLIQUES

Réponse à l'enquête de l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) sur l'Observatoire de la Finance Durable.

Pour plus d'informations concernant les actions à venir sur le fonds SCPI Foncière des Praticiens, nous vous invitons à vous référer au document "Politique d'engagement auprès des Parties Prenantes" disponible sur le site internet du fonds Foncière des Praticiens.

C. Présentation de la politique de vote et Bilan

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

D. Politique d'exclusion et stratégie d'investissement

La société n'a pas adopté de politique d'exclusion pour ses investissements sur des critères relevant de l'ESG. Un travail est en cours afin de définir une politique d'exclusion basée sur des critères extra-financiers.

La société de gestion applique une approche d'investissement dite « Best in Progress » pour l'ensemble de ses portefeuilles intégrant une démarche ESG. Elle consiste à investir dans des actifs ayant un fort potentiel d'amélioration sur les plans environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Pour le fonds labellisé ISR, dès la phase d'acquisition, le score ESG de l'actif est pris en compte, et des actions visant à améliorer la performance ESG de l'actif sont identifiées et intégrées aux plans d'investissement en capital (CAPEX). En phase d'exploitation, les CAPEX sont intégrés au budget pluriannuel et font l'objet d'un suivi régulier.

5

TAXINOMIE EUROPÉENNE ET COMBUSTIBLES FOSSILES

A. Part des encours concernant les activités en conformité avec les critères d'examen technique définis au sein des actes délégués relatifs aux articles 10 à 15 du règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088, conformément à l'acte délégué adopté en vertu de l'article 8 de ce règlement

Selon le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxinomie » pour qu'un investissement puisse être considéré comme durable au sens de la taxinomie, 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.
2. Évaluer 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.
3. Calculer et publier les indicateurs de performance extra-financière.

Foncière Magellan est, de par son activité, éligible à 98,5% à l'activité « Acquisition et propriété de bâtiments » au titre de l'article 7.7 du règlement 2019/2088. Cependant, dû au manque d'exhaustivité des données et au manque de données récentes complètes, Foncière Magellan se trouve dans l'incapacité d'évaluer l'alignement taxonomique. Un travail à venir sur la définition de l'investissement durable de Foncière Magellan est en cours et devrait permettre d'évaluer plus précisément l'alignement de l'activité économique avec la Taxinomie européenne.

B. 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)

Foncière Magellan 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 2023, 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%.



STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE L'ACCORD DE PARIS

A. Contexte, chiffres et enjeux de la décarbonation du secteur immobilier

1. CONTEXTE GLOBAL DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique est déjà en cours : la hausse des températures moyennes en France atteint 1,7°C depuis 1900.

Depuis la publication du 1er rapport du Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) en 1990, 1000 milliards de tonnes de gaz à effet de serre (GES) et en particulier le dioxyde de carbone (CO₂) ont été émises. C'est presque la moitié des émissions depuis le début de toute l'ère industrielle. Chaque tonne de CO₂ supplémentaire dans l'atmosphère contribue à un réchauffement planétaire additionnel. Sans nouvelles politiques climatiques, le réchauffement global pourrait atteindre +2,2 à +3,5°C à la fin du siècle !

Comme l'a souligné à plusieurs reprises le GIEC, le réchauffement constaté est dû, avec une probabilité de 100%, aux activités humaines. C'est un fait établi, sans équivoque. Les conséquences sont nombreuses et aussi bien économiques, sociales qu'environnementales.

2. L'IMPACT CARBONE DU SECTEUR IMMOBILIER

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 CO₂éq. Cela représente 25% de l'empreinte carbone de la France (source : Ministère de la Transition Ecologique).

Au bout de 50 ans, un bâtiment de bureaux aura émis près de 4 tonnes de CO₂eq par m² dont 60% lors des phases de travaux (construction initiale, rénovations successives) et 40% lors des phases d'exploitation (source : BBCA).

3. ENJEU DE LA DÉCARBONATION DU SECTEUR IMMOBILIER

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 les libertés et les acquis sociaux.

B. La stratégie de décarbonation de Foncière Magellan

Depuis 2022, Foncière Magellan s'est engagée dans une démarche de décarbonation bâtie sur une comptabilité des émissions de GES (évaluées en CO₂ Eq.) liées au patrimoine sous gestion d'une part et à Foncière Magellan en tant qu'entreprise d'autre part, pour les scopes 1, 2 et 3¹. La stratégie de décarbonation se décline ainsi de la façon suivante :

- Réduire les émissions de GES produites au sein de l'organisation de Foncière Magellan, c'est-à-dire minimiser les émissions induites sur le périmètre « corporate ».
- Réduire les émissions de GES des locataires sur le parc immobilier dont Foncière Magellan assure la gestion, c'est-à-dire atténuer les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre « patrimoine sous gestion ».

Foncière Magellan s'engage à aligner ses activités sur une trajectoire 1,5°C conformément aux Accords de Paris en 2030 et en 2040. Une projection des émissions en 2050 sera réalisée à partir de l'outil CRREM mais compte-tenu de l'effort conséquent à réaliser entre 2040 et 2050 et de l'incertitude sur les données d'entrée (notamment le contenu carbone du réseau électrique français), un engagement à 2050 n'est pour le moment, pas encore possible. Cela se traduit par une volonté de réduire les 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.

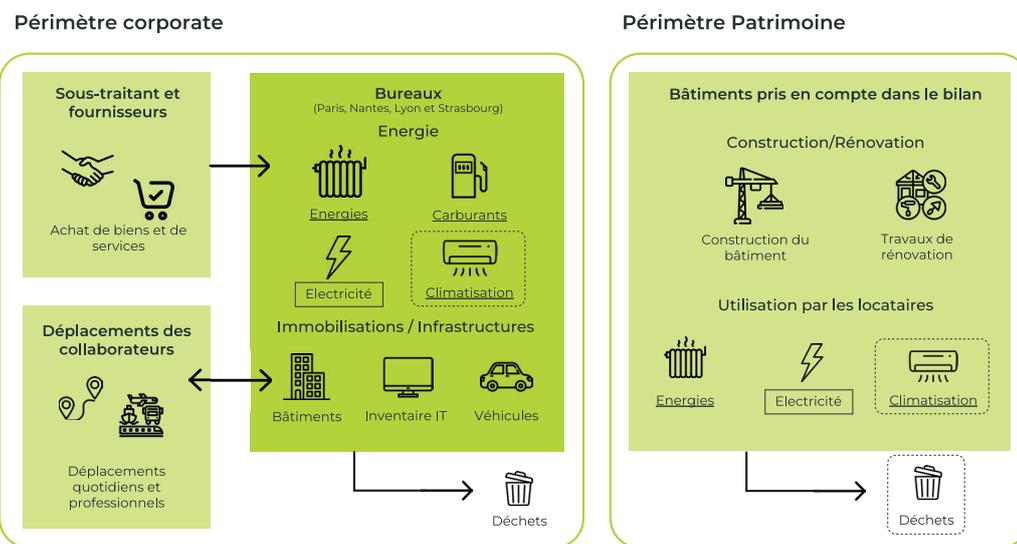
¹ Le scope 1 représente les émissions directes de GES produites par l'entreprise, le scope 2 correspond aux émissions indirectes liées à l'énergie, mais qui ne se produisent pas directement sur le site de l'entreprise et enfin le scope 3 est lié aux émissions indirectes qui ne sont pas sous le contrôle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

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

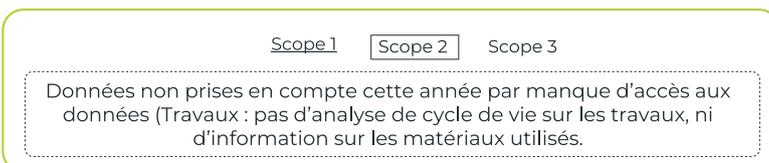
1. MÉTHODE ET OUTILS UTILISÉS POUR LE BILAN CARBONE

Nous avons réalisé le bilan carbone de Foncière Magellan sur les scopes 1, 2 et 3 (périmètres « patrimoine sous gestion » et « corporate ») avec Aktio, la plateforme de référence d'accélération de la transition bas-carbone dont la méthodologie a été certifiée conforme à celle du Bilan Carbone®. Les résultats sont exprimés en intensité carbone surfacique (unité kg CO₂eq/m²).

DONNÉES PRISES EN COMPTE DANS LE CALCUL DE L'EMPREINTE CARBONE DE FONCIÈRE MAGELLAN (SOURCE : AKTIO)



Légende



Par ailleurs, afin de définir une trajectoire sur les scopes 1 et 2 de ses actifs immobiliers (périmètre « patrimoine sous gestion »), nous avons utilisé l'outil CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) version 2 (Cf. encart à droite).

Il est ensuite possible de comparer, à l'échelle d'un actif ou d'un portefeuille dans son ensemble, les résultats obtenus à la trajectoire 1,5°C à suivre jusqu'en 2050 (cette trajectoire est calculée dans l'outil à partir de la typologie d'actifs déclarée) et d'identifier l'année à partir de laquelle il n'y a plus d'alignement (année dite de décrochage ou « stranding year »).

Afin de se conformer aux objectifs du Dispositif Eco-Energie Tertiaire, Foncière Magellan effectue chaque année la collecte des données de consommations des parties communes et des parties privatives pour les actifs tertiaires assujettis en France, via la plateforme d'energy management Energisme.

Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) 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 a publié des trajectoires de décarbonation qui traduisent les ambitions de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C et 2°C d'ici la fin du siècle en trajectoires spécifiques aux régions et aux types de biens immobiliers, par rapport auxquelles les actifs et les portefeuilles immobiliers peuvent s'étalonner.

Le CRREM s'aligne sur les principaux cadres internationaux de comptabilité et de reporting, les directives de divulgation et les recommandations publiées par les initiatives travaillant dans le domaine de la décarbonation et de l'immobilier. L'initiative, qui était initialement un projet de l'UE, est maintenant financée par la Fondation Laudes ainsi que par APG Asset Management, PGGM et Norges Bank Investment Management, et soutenue par des organismes industriels majeurs tels que SBTi, INREV, IIGCC, NZAOA et bien d'autres.

Les données introduites dans l'outil ont été alignées sur le niveau des actifs du GRESB. D'autres variables d'entrée du logiciel sont également largement basées sur des cadres existants, tels que les sBPR de l'EPRA, la GRI et le GHG Protocol Corporate Standard. Les chiffres produits par l'outil CRREM sont également destinés à faciliter l'établissement de rapports conformément à la Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

2. LIMITE AUX MÉTHODES ET DONNÉES UTILISÉES POUR LE BILAN CARBONE

Le calcul du bilan carbone et des émissions de GES du périmètre « patrimoine sous gestion » dépend très largement de la collecte des données énergétiques. La complétude et la qualité des données nécessitent la collaboration des parties prenantes de Foncière Magellan :

- Les locataires doivent signer des mandats de collecte des données ou transmettre leurs relevés de consommations ou leurs factures énergétiques
- Les mandataires techniques doivent transmettre les informations sur les fluides frigorigènes et mettre en place les actions d'amélioration décidées annuellement.

Pour son fonds labellisé ISR, Foncière Magellan a défini une politique d'engagement qui décrit, par type de partie prenante, les enjeux et actions d'engagement afin de pallier au maximum ces aléas.

La remontée des données sur Energisme et leur agrégation parfois manuelle peut également être source d'erreur en fonction des différents fournisseurs et des différents types de fluides.

En cas d'absence d'accès direct aux données, les consommations énergétiques sont collectées à partir de la plateforme OPERAT, sous réserve que les locataires les aient bien déclarées et qu'elles soient rattachées correctement à l'immeuble en question. En l'absence de donnée dans OPERAT, les consommations énergétiques de l'année précédente sont retenues. En l'absence de donnée sur les années précédentes, une extrapolation est réalisée à partir d'autres actifs de la même typologie. Enfin, l'extrapolation des émissions de GES liées à la construction, l'entretien et la fin de vie d'un bâtiment devrait progressivement être remplacée par les résultats des analyses en cycle de vie.

D'autre part, 4% des émissions de gaz à effet de serre sont estimées à partir de données monétaires sur le périmètre « corporate ». Ce manque de précision peut donner lieu à des approximations.

3. TAUX DE COUVERTURE ET DONNÉES ESTIMÉES EN 2023

En 2023, le bilan carbone a été affiné et enrichi par rapport à 2022 :

SUR LE PÉRIMÈTRE « PATRIMOINE SOUS GESTION » :

- Taux de couverture : L'analyse en cycle de vie des travaux ainsi que les déchets d'exploitation ne sont pas pris en compte.
- Taux de données réelles parmi les données collectées : 88% de données réelles

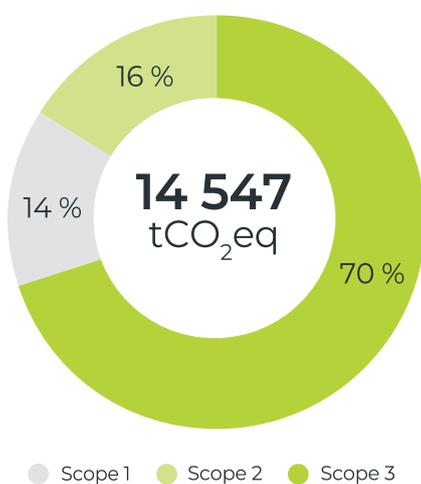
- Taux de données extrapolées parmi les données collectées : 12% de données extrapolées par rapport aux données de l'année précédente ou à partir de données obtenues sur des bâtiments similaires.
- Seules les fuites de fluides frigorigènes déclarées dans les formulaires CERFA de 2023 ont été comptabilisées.

SUR LE PÉRIMÈTRE « CORPORATE » :

- Taux de couverture : la climatisation n'est pas prise en compte
- Taux de données estimées à partir de données monétaires : 97% des données du périmètre « corporate »

D. Résultats du bilan carbone de l'année 2023

1. LES ÉMISSIONS CARBONE GLOBALES PAR SCOPE



14 547 tonnes CO₂eq ont été émises en 2023. Le scope 3 représente la majorité des émissions carbone de Foncière Magellan. Les émissions de scope 1&2 correspondent principalement à la consommation énergétique du patrimoine sous gestion (cf.VI.D.2.).

L'année 2023 constituera l'année de référence pour notre plan de transition carbone.

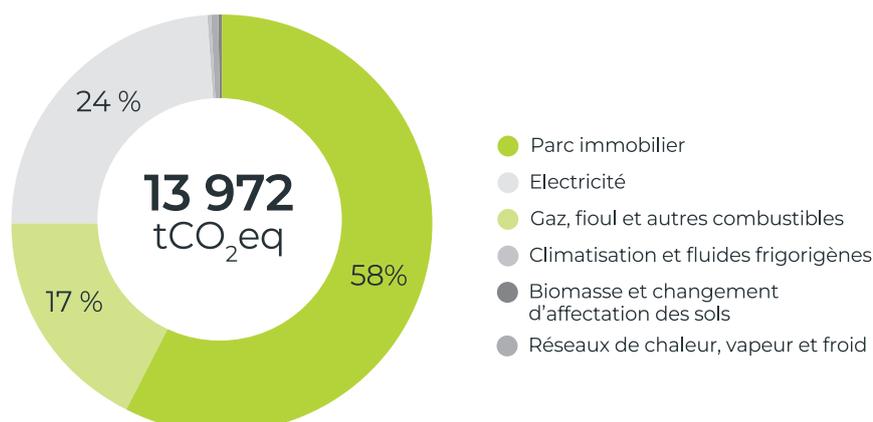
Le patrimoine sous gestion représente 96% des émissions carbone soit 13 972 tonnes CO₂eq.

Nous notons une réduction de 12% des émissions de GES (scopes 1, 2 et 3) entre 2022 et 2023 sur le périmètre corporate (fonctionnement de la société de gestion). En 2023 comme en 2022, les postes principaux d'émissions sont les achats et les déplacements des collaborateurs.

2. LES ÉMISSIONS CARBONE DU PÉRIMÈTRE « PATRIMOINE SOUS GESTION »

i. Bilan global

Le bilan du patrimoine sous gestion représente la majeure partie des émissions carbone de Foncière Magellan. Les émissions du périmètre « patrimoine sous gestion » se répartissent de la façon suivante :



58% des émissions correspondant à l'immobilisation de la fabrication des biens détenus (amortissement des émissions de construction des bâtiments en gestion sur 50 ans – hors 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.

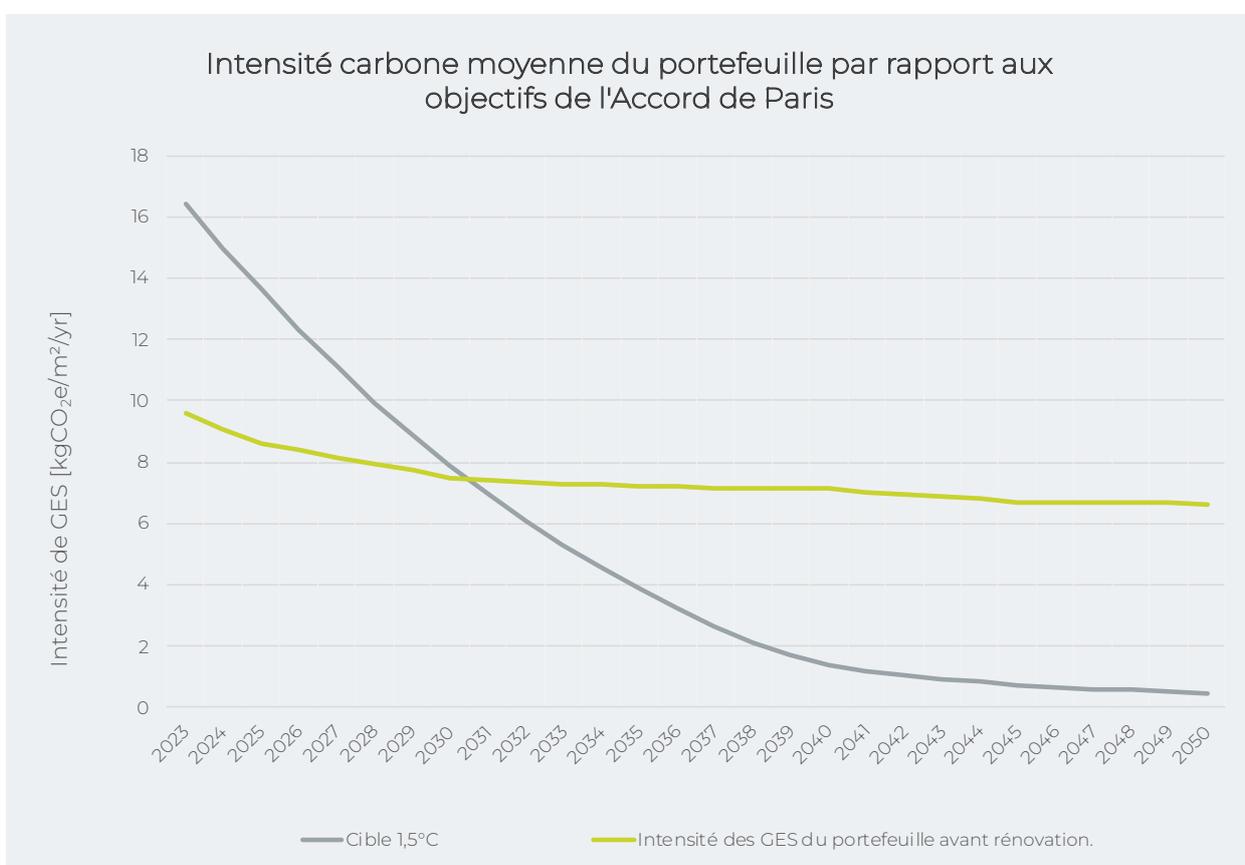
On le différencie du carbone opérationnel, soit les émissions liées à l'exploitation du bâtiment.

Aussi, 42% 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 respectivement 2% et <1% des émissions liées à l'énergie.

ii. Bilan à l'échelle des scopes 1 et 2

Les résultats tendanciels pour les années à venir, si aucune action de décarbonation n'était réalisée, sont les suivants :



CONCLUSION 1

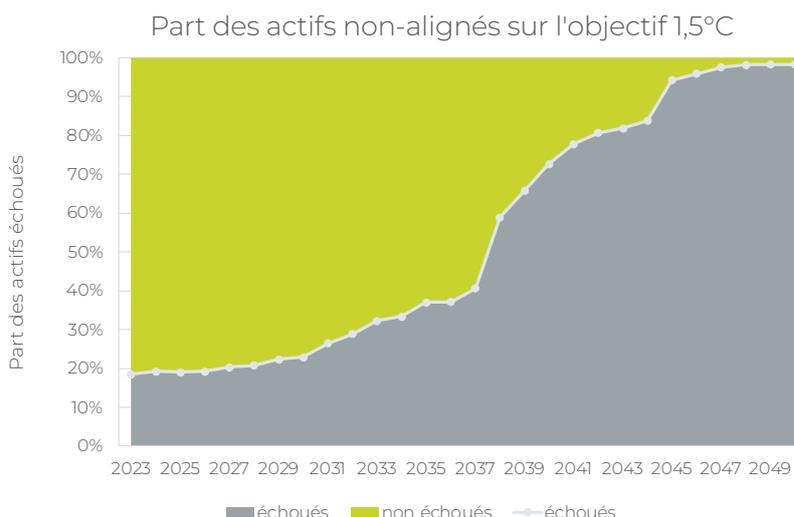
Le patrimoine sous gestion est aligné par rapport à la trajectoire 1,5°C jusqu'en 2030/2031 environ. 2031 marque une bascule vers un état d'obsolescence carbone, il s'agit de l'année de décrochage ou « stranded year ».

En 2023, l'intensité carbone du portefeuille est d'environ 9,5 kg CO₂eq/m² sur les scopes 1 et 2 tandis que le seuil 2030 de la trajectoire 1,5°C du CRREM est de 7,5 kg CO₂eq/m².

L'intensité carbone 2030 du CRREM de 7,5 kg CO₂eq/m² constitue l'objectif à atteindre pour Foncière Magellan en 2030 sur le périmètre patrimoine scopes 1 et 2.

L'intensité carbone 2040 du CRREM de 1,4 kg CO₂eq/m² constitue l'objectif à atteindre pour Foncière Magellan en 2040 sur le périmètre patrimoine scopes 1 et 2.

CONCLUSION 2

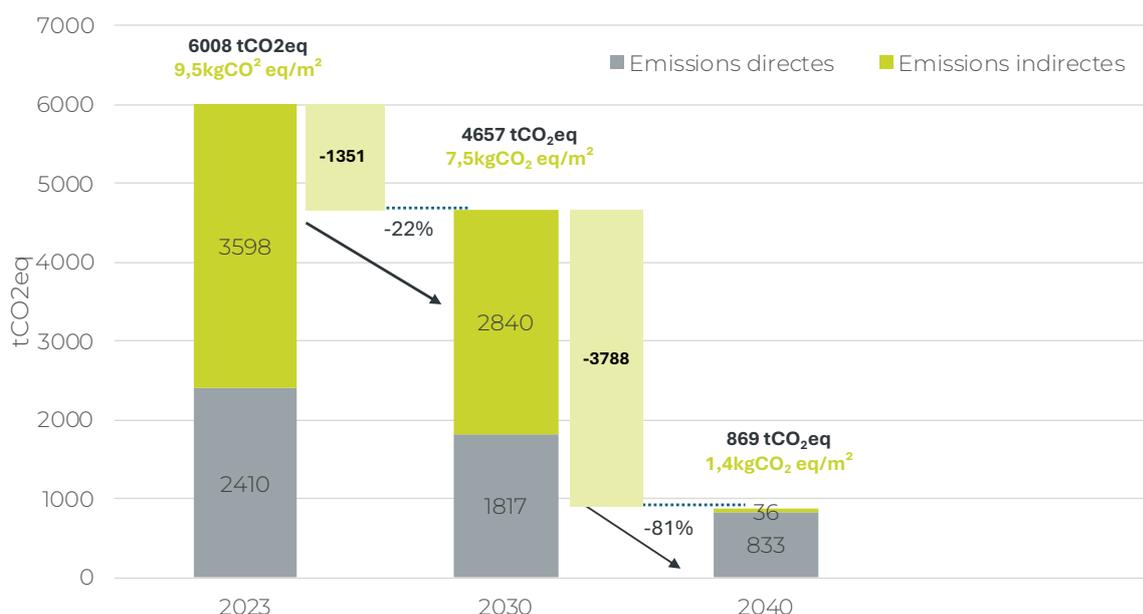


Environ 20% des actifs (en surface) ne sont pas alignés, à date, sur les objectifs de décarbonation à horizon 2030 (actifs dits « best in progress »). Ces ratios s'élèvent autour des 36% en 2037 puis augmentent fortement pour atteindre un niveau de l'ordre de 75 % en 2040.

Parmi ces actifs « best in progress », 8 d'entre eux représentent à eux seuls 80% des émissions carbone en excès cumulées jusqu'en 2050, principalement en raison de l'utilisation de gaz ou fioul ou d'une activité locative énergivore.

E. Perspectives / Plan de transition

Sur la base du bilan carbone réalisé en 2023 complété de l'analyse CRREM, Foncière Magellan a établi une première version d'une trajectoire carbone à suivre pour décarboner son portefeuille d'actifs en respect des Accords de Paris (1,5°C).



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 d'études.

STRATÉGIE DE GESTION

Afin de décarboner ses actifs immobiliers, Foncière Magellan a intégré dans ses plans pluriannuels de travaux (PPAT) des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique (performance thermique de l'enveloppe, meilleure régulation des équipements, choix d'équipements plus performants, actions de sensibilisation des utilisateurs) et de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur urbains, etc.).

Les 8 actifs qui représentent 80% des émissions carbone seront à considérer prioritairement dans le plan de transition carbone de Foncière Magellan.

Par ailleurs, il conviendra de s'orienter vers une suppression complète du gaz et du fioul dans la consommation d'énergie des actifs sous gestion. En effet, ceci permettrait d'abaisser l'intensité carbone de près de 30% et de décaler de 3 à 4 ans l'année de décrochage du patrimoine sous gestion par rapport à la trajectoire 1,5°C du CRREM.

Le risque de fuite de fluides frigorigènes, très émissifs en gaz à effet de serre, étant de plus en plus élevé au fur et à mesure de la durée de vie des équipements techniques (jusqu'à 10% de la charge en fluides des équipements), les PPAT devront également anticiper la fin de vie de ces équipements afin de prévoir leur renouvellement avec les fluides les moins émissifs du marché et, lorsque cela est possible, de raccorder les actifs à un réseau de chaleur et/ou froid. Des contrôles d'étanchéité périodiques sont également essentiels pour réduire le risque de fuites excessives.

Enfin, des comités verts sont à réaliser avec les locataires pour les sensibiliser sur les économies d'énergie et les bonnes pratiques en matière d'exploitation bas-carbone.



STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

A. 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.

Depuis plusieurs années, la destruction des habitats, la surexploitation, la pollution et l'introduction d'espèces invasives génèrent des pressions très importantes sur la biodiversité, accentuées par le dérèglement climatique.

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.

Or la biodiversité issue d'écosystèmes en bon état détermine l'habitabilité de notre planète car elle fournit des services écosystémiques qui contribuent à la qualité de vie des individus et de la société.

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.

En particulier, l'article 29 de la loi Energie-Climat exige des sociétés de gestion de portefeuilles d'établir une stratégie d'alignement sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité et figurant dans la Convention sur la diversité biologique adoptée le 5 juin 1992. Celle-ci fixe trois objectifs majeurs : la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de la biodiversité et le partage juste et équitable des avantages issus de l'exploitation des ressources naturelles.

Afin de contribuer à l'atteinte de ces objectifs planétaires, Foncière Magellan a défini une stratégie reposant sur une analyse de matérialité. L'analyse de matérialité permet d'identifier les interrelations entre la biodiversité et l'activité de gestion de patrimoine immobilier de l'entreprise : impacts, dépendances, opportunités et risques.

B. Analyse de matérialité

Selon la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques, l'activité immobilière exerce 5 principales pressions sur la biodiversité :

Pressions exercées par l'activité immobilière et leurs impacts sur la biodiversité (source : IPBES)

| 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 Destruction des écosystèmes |
| Réchauffement climatique (lié aux émissions de GES aux différentes phases du cycle de vie du bâtiment) | Déséquilibre de écosystèmes Destruction 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 de gestion de patrimoine immobilier de Foncière Magellan dépendent de la biodiversité du fait des services rendus par la nature – services écosystémiques – qui contribuent au fonctionnement du patrimoine sous gestion de l'entreprise. La plateforme ENCORE a permis à Foncière Magellan d'établir de façon qualitative ces dépendances.

La plateforme ENCORE (Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure) a été développée par Global Canopy l'initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (UNEP-FI, United Nations Environment Programme Finance Initiative) et le Centre mondial de surveillance pour la conservation de la nature (UNEP-WCMC, United Nations Environment Programme World Conservation Monitoring Center).

ENCORE permet d'avoir un aperçu des pressions et impacts les plus matériels pour les secteurs, les sous-industries et les procédés sélectionnés. Un niveau de matérialité – allant sur cinq niveaux qualitatifs de très faible à très élevé – est attribué aux facteurs de pression listés dans la plateforme, par rapport à un procédé de production. Le niveau de matérialité est ensuite agrégé au niveau de la sous-industrie ou du secteur. Un commentaire qualitatif est dédié, justifiant l'appréciation de la portée.

Niveaux de dépendance de Foncière Magellan par rapport aux différents services écosystémiques (source : base ENCORE)

| Catégorie des services écosystémiques | Service écosystémique | Element(s) naturel(s) contributeur(s) | Niveau de dépendance de Foncière Magellan |
|---|--|---------------------------------------|---|
| Services entrant directement dans le fonctionnement de l'activité immobilière | Approvisionnement en eaux souterraines | Eau | Moyen à élevé |
| | Approvisionnement en eaux de surface | | |
| | Rafraîchissement (en période de fortes chaleurs) | Habitats, Nature des sols, eau | |
| Services qui contribuent à limiter l'impact de l'activité immobilière | Biorémédiation / 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 génèrent in fine des conséquences pour l'entreprise elle-même :

Pressions exercées par l'activité immobilière et leurs conséquences potentielles pour Foncière Magellan (source : IPBES)

| Pressions exercées par l'activité immobilière | Conséquences potentielles pour Foncière Magellan |
|--|--|
| 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 | / |

C. Stratégie Biodiversité

1. ENGAGEMENTS DE FONCIÈRE MAGELLAN POUR LA BIODIVERSITÉ ET ALIGNEMENT AVEC LES ACCORDS INTERNATIONAUX

A partir de son analyse de matérialité et de sa capacité à agir, Foncière Magellan a sélectionné 9 cibles prioritaires parmi les 23 cibles internationales identifiées par l'Accord Kunming-Montréal (COP 15).

Sa stratégie biodiversité s'articule autour de 3 engagements qui contribuent à ces 9 cibles prioritaires.

Thématiques COP 15 (Accord Kunming-Montréal)

Réduire les menaces pour la biodiversité

Satisfaire les besoins des populations grâce à l'utilisation durable et au partage des avantages



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.



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 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 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 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.

Engagements stratégiques de Foncière Magellan

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

Engagement 2 - Evaluer et améliorer le potentiel d'accueil de biodiversité du bâtiment

Thématiques COP 15 (Accord Kunming-Montréal)

Outils et solutions en matière de mise en œuvre et d'intégration



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



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.

Engagements stratégiques de Foncière Magellan

Engagement 3 - Communiquer sur la stratégie biodiversité et sensibiliser les parties prenantes

2. MÉTHODOLOGIE - INDICATEURS D'EMPREINTE BIODIVERSITÉ

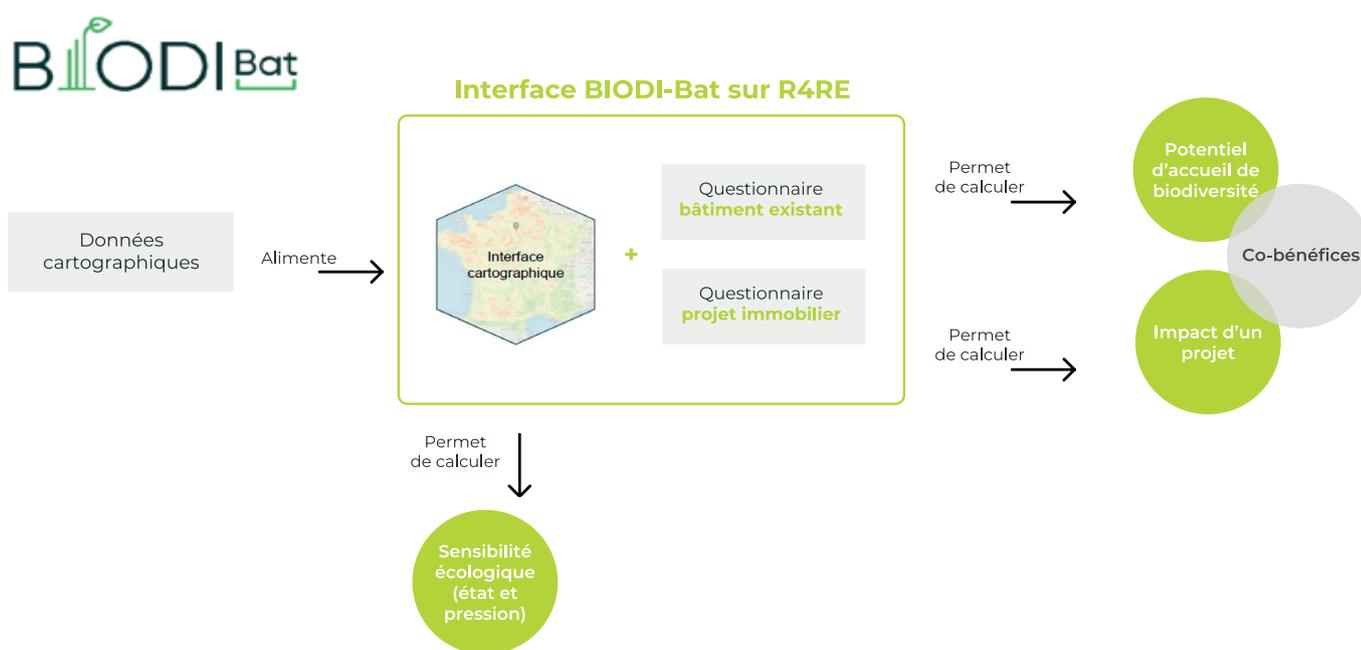
i. L'outil BIODI-Bat

Afin de traduire opérationnellement ses engagements, Foncière Magellan a fait le choix d'utiliser l'outil BIODI-Bat.

BIODI-Bat permet d'obtenir l'empreinte biodiversité de l'activité de Foncière Magellan à travers 3 types d'indicateurs : des indicateurs d'état, des indicateurs de pression et des indicateurs de réponse.

BIODI-Bat est un 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.

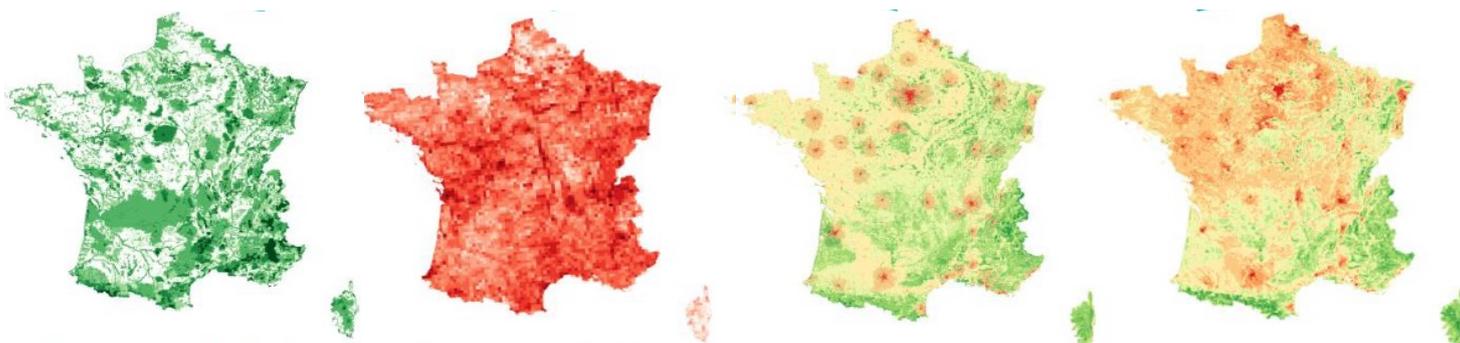


ii. Indicateur d'état : « État de la biodiversité »

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

Classification des espaces protégés et réglementés selon
- les contraintes réglementaires,
- surfaces

Espèces à enjeu de conservation

Nombre d'espèces à enjeu de conservation

Favorabilité des milieux

Classification des habitats écologiques selon un critère d'intégrité (fonctionnement, structure)

Connectivité écologique

Les mouvements des espèces sont-ils entravés ?

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 :

- Défi de conservation de la biodiversité
- Défi d'amélioration de la biodiversité et
- Défi de reconquête de biodiversité.

Les 30% du territoire français avec l'état de la biodiversité le plus faible affichent un défi de reconquête, les 30% avec l'état de la biodiversité le plus élevé, un défi de conservation, et les 40% intermédiaires un défi d'amélioration. Ainsi, une même note sera associée à des défis différents selon les départements.

Les résultats obtenus à l'échelle d'un échantillon de 89 immeubles du patrimoine sous gestion de Foncière Magellan (patrimoine en gestion directe hors lots de copropriétés) sont les suivants :

1 Seulement 8 actifs ont un état de la biodiversité de meilleure qualité que la médiane française

2 La majorité des actifs doivent répondre au défi « Reconquête de biodiversité ».

3 72% du patrimoine est sur une zone avec un nombre d'espèces d'intérêt communautaire supérieur à la médiane française.

4 La connectivité du site est moins bonne que la médiane française pour 93% du patrimoine.

Ce diagnostic initial a permis de conforter les 3 engagements stratégiques établis et notamment l'engagement 2 « Atténuer les impacts négatifs sur la biodiversité par l'amélioration de la valeur écologique des actifs ».

iii. Indicateur de pression : « Pressions sur la biodiversité »

Trois indicateurs sont utilisés par BIODI-Bat pour évaluer les pressions sur la biodiversité exercées par l'activité immobilière :

URBANISATION

L'indicateur 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.

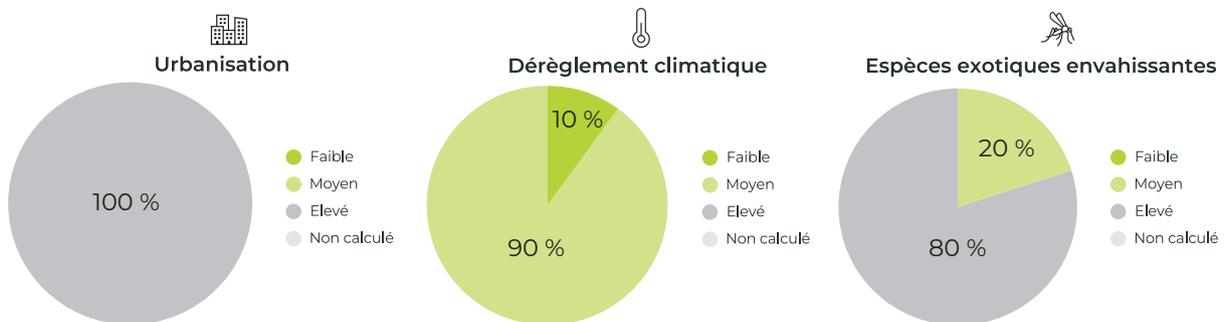
DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

L'indicateur 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.

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

L'indicateur varie selon le nombre d'espèces exotiques différentes recensées. Plus l'indicateur est élevé plus le risque de perturbation des écosystèmes est élevé.

Les résultats des indicateurs pour le patrimoine sous gestion de Foncière Magellan sont les suivants :



Pressions exercées par le patrimoine sous gestion de Foncière Magellan sur la biodiversité (source : BIODI-Bat)

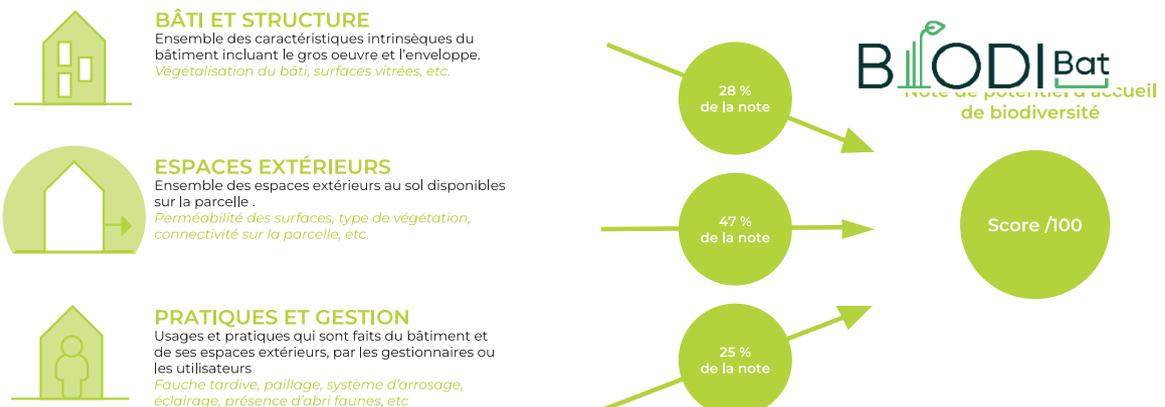
L'analyse des pressions sur la biodiversité permet de comprendre la dynamique du territoire sur lequel s'implantent les bâtiments du patrimoine sous gestion de Foncière Magellan vis-à-vis des menaces qui pèsent sur la biodiversité.

Nous constatons que les paysages dans lesquels sont situés les actifs sous gestion de Foncière Magellan sont très urbanisés et que le nombre d'espèces exotiques différentes est plutôt élevé. Nous porterons une attention particulière à la réduction de ces deux pressions dans le cadre du déploiement de notre plan d'actions.

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 un plan d'actions.



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 pour sélectionner des actions pertinentes.

Pour cela, Foncière Magellan a retenu 13 actifs pilotes pour tester sa méthodologie autour de l'outil BIODI-Bat et de l'indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité ». Cette phase pilote a permis de bâtir un plan d'actions généralisable pour le reste de son portefeuille.

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

1. PHASE PILOTE PAR ÉCHANTILLONNAGE

Nous avons réalisé un échantillonnage à partir de 13 actifs pilotes 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 suivantes :

D'une part des aménagements propices à la biodiversité :

- Désimperméabilisation des sols (parkings notamment)
- Renforcement des espaces verts : ensemencement prairies, création de haies, plantes grimpantes, végétalisation de toitures...
- Prévention des risques de collision des oiseaux (sérigraphies sur les surfaces vitrées à risque, trop transparentes ou réfléchissantes, stores extérieurs, ...)
- Installation d'abri faunes (nichoirs, spirale à insectes...)

D'autre part des pratiques de gestion des espaces extérieurs :

Globalement, la majorité des sites étudiés fait l'objet d'une gestion classique des espaces verts, qui amène à une homogénéisation néfaste à la biodiversité. Une gestion écologique et différenciée des espaces verts prend en compte les cycles de vie des espèces, avec par exemple une taille hors printemps pour éviter de perturber les oiseaux pendant leurs nidifications, et une fauche à l'été des espaces enherbés, pour permettre la floraison des plantes et ainsi l'action des pollinisateurs (papillons, abeilles et bourdons, ...). Aucun produit phytosanitaire n'est utilisé. L'arrosage est limité et les eaux pluviales sont récupérées sur certains sites. L'éclairage extérieur doit être adapté (extinction de 23h à 7h, pas d'éclairage des espaces verts, détecteurs de présence, éclairage vers le bas, et température de couleur adaptée).

Ces préconisations ont été catégorisées selon leur facilité de mise en œuvre, leur coût et leur impact sur le calcul de l'indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité » dans BIODI-Bat.

A l'issue de cette phase pilote, ces préconisations ont été transposées dans deux cahiers des charges :

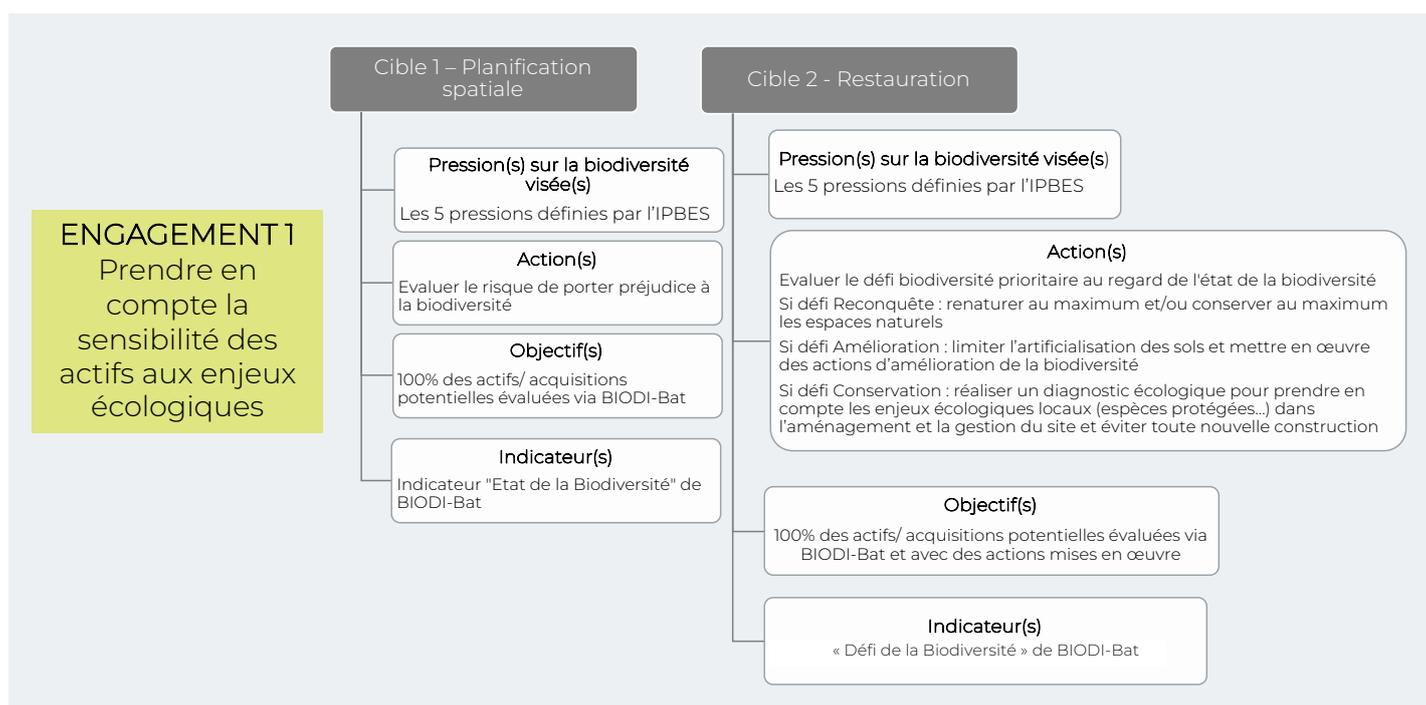
- Un cahier des charges paysager : pour cadrer les travaux d'aménagement paysager des actifs sous gestion
- Un cahier des charges gestion : pour enrichir les prestations d'entretien des espaces verts vers davantage de prise en compte de la biodiversité

L'objectif pour 2024 sera de transposer ces cahiers des charges à l'ensemble du patrimoine sous gestion, en communiquant notamment des préconisations aux prestataires d'entretien des espaces verts.

2. CONTRIBUTION À LA RÉDUCTION DES PRESSIONS SUR LA BIODIVERSITÉ : PHASE DE DÉPLOIEMENT DES PLANS D' ACTIONS

Pour agir sur les 9 cibles prioritaires sélectionnées (Cf.7.C.1), une première version des plans d'actions a été élaborée par Foncière Magellan pour réduire les principales pressions sur la biodiversité. Dans les prochaines années nous préciserons les plans d'actions afin de définir les objectifs à horizon 2030.

Ci-après les plans d'actions pour décliner chacun des engagements stratégiques et cibles prioritaires de la COP 15 en source de pression sur la biodiversité visée, objectifs, indicateurs et actions :



ENGAGEMENT 2
Atténuer les impacts négatifs sur la biodiversité par l'amélioration de la valeur écologique des actifs

Cible 6 – Prévenir et réduire les espèces invasives

Pression(s) sur la biodiversité visée(s)
Introduction d'espèces exotiques envahissantes

Action(s)
Mettre en œuvre les dispositions du cahier des charges paysager pour la bonne sélection des dispositifs en faveur de la biodiversité

Objectif(s)
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges paysager
0% d'espèces envahissantes

Indicateur(s)
% de végétalisation de la parcelle
Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
% d'espèces envahissantes
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

Cible 7 – Réduire les pollutions

Pression(s) sur la biodiversité visée(s)
Pollutions (air, eau, sols, sonore, lumineuse) et déchets

Action(s)
Mettre en œuvre les dispositions du cahier des charges « gestion des espaces verts et d'intérêt écologique »

Objectif(s)
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges gestion

Indicateur(s)
% d'actifs avec éclairage entièrement coupé en période nocturne
Intensité de l'éclairage extérieur (lux)
Niveau sonore moyen pendant la période la plus bruyante de la journée ainsi qu'au lever et au coucher du soleil (dB)
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

Cible 8 – Minimiser les impacts du changement climatique

Pression(s) sur la biodiversité visée(s)
Réchauffement climatique

Action(s)
Mettre en œuvre des actions « Bâti et structure » et « Espaces extérieurs » du cahier des charges paysager pour atténuer les effets du changement climatique

Objectif(s)
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges paysager

Indicateur(s)
% actions mises en œuvre de type « Bâti et structure »
% actions mises en œuvre de type « Espaces extérieurs »
% de végétalisation de la parcelle
Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

Cible 11 – Maintenir et augmenter les contributions de la nature

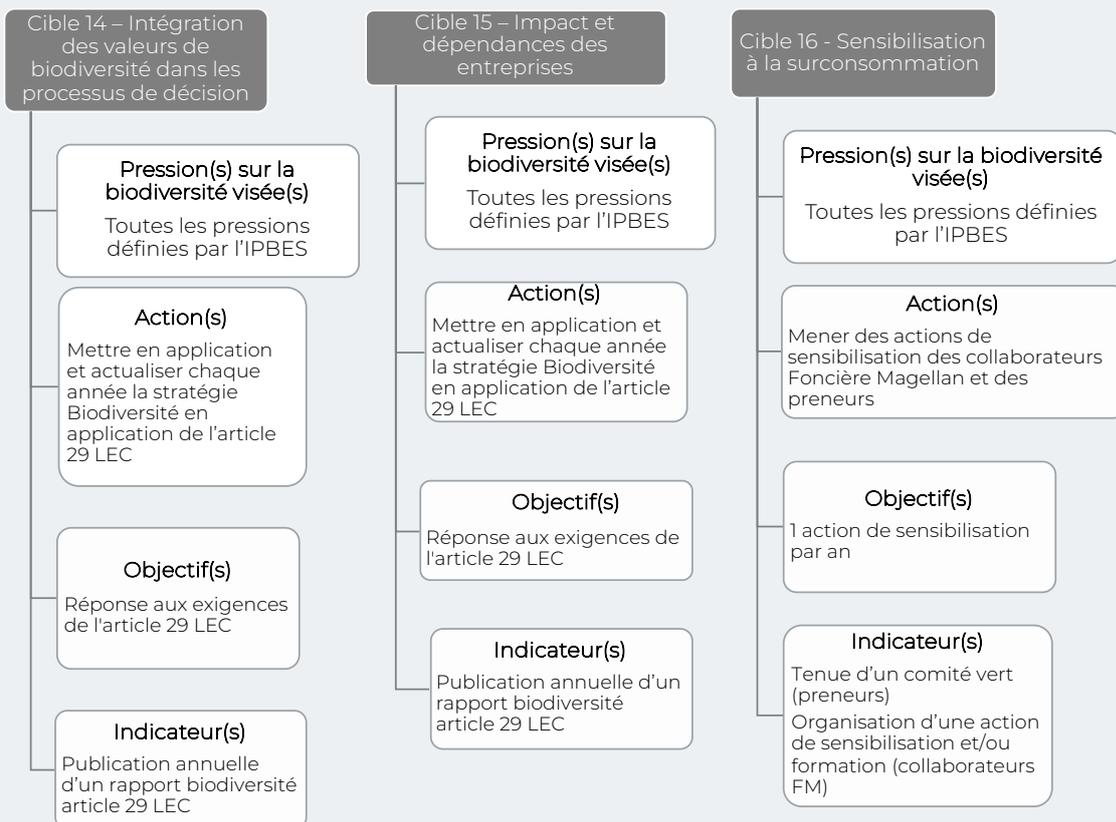
Pression(s) sur la biodiversité visée(s)
Les 5 pressions définies par l'IPBES

Action(s)
Collecter les contrats d'entretien des espaces verts pour l'ensemble des actifs
Intégrer les dispositions du cahier des charges gestion dans les contrats (avenant, renouvellement)

Objectif(s)
100% des actifs/ acquisitions potentielles évaluées avec application du cahier de charges gestion

Indicateur(s)
% actifs avec paillage des sols
% actifs avec taille raisonnée des végétaux
% actifs avec fauche tardive des végétaux
% actifs en libre évolution
% actifs avec installation d'abris/faunes
% actifs avec valorisation des déchets verts sur site
% actifs avec arrosage raisonné des végétaux
% actifs avec réutilisation des eaux pluviales
Indicateur « Potentiel d'accueil de la biodiversité" de BIODI-Bat

ENGAGEMENT 3
Communiquer sur la stratégie biodiversité et sensibiliser les parties prenantes



DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES.

A. Types de risques

Pour les fonds classés article 8 SFDR et labélisés ISR, Foncière Magellan a défini une cartographie des risques ESG intégrant les activités de la société de gestion. Les risques sont évalués selon la gravité et la probabilité de survenance, ce qui permet une hiérarchisation de la criticité.

Le risque « résiduel » est également évalué et prend en compte les dispositifs mis en place par la Société de gestion.

La cartographie des risques ESG est mise à jour autant que de besoin et a minima annuellement par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne afin d'intégrer les évolutions des pratiques internes et réglementaires.

En complément, une politique de durabilité dédiée aux risques extra-financiers a été rédigée. Les risques de durabilité identifiés sont :

RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

- Les risques physiques résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques donc exogènes à l'entité, comme :
 - La perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
 - L'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés
- Les risques de transition résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement taxinomie, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement. Ces risques sont endogènes à l'entité et sont notamment liés à :
 - Une dépréciation des actifs qui nécessitent pour leur bon fonctionnement d'une quantité d'énergie non compatible avec la transition écologique ;
 - Une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effet de serre (GES) ;
 - Des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES
- Les risques de responsabilité induits (risques juridiques et de réputation) sont liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des sociétés financées de la part de ceux qui subissent des dommages dus au changement climatique, comme :
 - Des investissements finançant le développement d'industries et d'activités polluantes ou fortement émettrices de gaz à effet de serre ;
 - Des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.
- Les risques réglementaires résultent des non-conformités réglementaires qui peuvent survenir en cas d'adoption de nouvelles réglementations en finance durable liées à une demande accrue de prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux par les acteurs financiers.



B. Analyse des risques

Ces risques sont analysés, pour le patrimoine sous gestion de Foncière Magellan, dans le tableau suivant reprenant la temporalité de survenance du risque, le caractère endogène ou exogène, l'occurrence, l'intensité, l'horizon temporel et les secteurs économique et géographique de survenance :

| Catégorie | Risque | Actuel | Emergent | Exogène | Endogène | Occurrence | Intensité | Horizon temporel | Secteur économique | Secteur Géographique |
|---------------------------|---|--------|----------|---------|----------|------------|-----------|------------------|--------------------|----------------------|
| Risque physique | Risques en matière d'amiante et de plomb : acquisition et gestion d'un actif présentant de l'amiante | X | | X | | Ponctuel | Modérée | 10 ans | Toute typologie | Tous |
| | Risque en matière de pollution : acquisition et gestion d'un actif pollué | X | X | X | | | | | | |
| | Risques de catastrophes naturelles (tempêtes, ouragans, etc.) : à l'acquisition max 2 indicateurs > 50% de risque de survenance | X | X | X | X | | | | | |
| | Risques d'accélération de la perte de biodiversité par l'immeuble : lors de la gestion de l'actif | X | X | X | X | Continu | | | | |
| | Risques liés au changement climatique affectant la qualité des bâtiment : inondation, montée des eaux, retrait et gonflement des argiles : à l'acquisition max 2 indicateurs > 50 % de risque de survenance | X | X | X | X | Variable | | 30 ans | | |
| | Risques liés au changement climatique affectant la qualité de confort offerte par les bâtiment : vague de chaleur et grand froid : lors de la gestion de l'actif | X | | X | X | | | | | |
| Risque de transition | Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie, de GES ou de changement climatique (perte de valeur de l'actif). | X | X | X | X | Continu | | | | |
| Risques de responsabilité | Risques liés à des activités présentant un risque de contentieux | X | X | | X | Ponctuel | 10 ans | | | |
| | Risques de perte du label ISR | | X | | X | | | | | |
| | Risques d'image | X | X | | X | | | | | |
| | Risques du non respect de la réglementation en matière ISR (communication reporting associés, publication site internet, etc.) | X | X | | X | Continu | | | | |
| Risque réglementaire | Risques liés à l'évolution continue de la réglementation en matière de finance et d'immobilier durables (SFDR, Taxinomie, 29 LEC, décret tertiaire, etc.) | X | X | X | X | | | | | |

Consciente des risques financiers liés à l'ESG, Foncière Magellan prend en compte les risques ESG tout au long du cycle de vie des actifs du fonds Foncière des Praticiens labellisé ISR. Ainsi, une analyse ESG donnant lieu à une note est réalisée avant les acquisitions et pendant la gestion des actifs. Cette notation initiale est présentée lors du comité d'investissement :

- Si la note ne dépasse pas un certain seuil, la stratégie déployée sur l'actif devra prévoir un plan d'actions afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress »).
- Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, les équipes de gestion devront avoir pour objectif de maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

L'évaluation des risques climatiques physiques est réalisée pour chaque bâtiment du fonds ISR à partir de l'outil BAT-Adapt de l'OID qui intègre différents scénarios climatiques.

Par ailleurs, un plan de contrôle est élaboré annuellement et liste les points de contrôle à l'échelle des fonds et de Foncière Magellan. Il existe trois types de contrôles :



Les résultats des contrôles sont présentés à la Direction de Foncière Magellan lors du Comité de conformité et contrôle interne qui se réunit semestriellement.

La survenance de ces risques peut avoir un impact considérable sur la valeur du portefeuille. Pour autant, Foncière Magellan n'est pas encore en mesure de publier une mesure quantitative de l'impact financier des risques ESG. Cela s'explique par le fait que Foncière Magellan ne dispose pas, en interne, des compétences techniques permettant de le calculer.

Ainsi, Foncière Magellan travaillera sur une stratégie de résilience à l'échelle de la société de gestion, lui permettant d'évaluer l'impact financier des risques.

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

✉ communication@fonciere-magellan.com

www.fonciere-magellan.com.



**SUIVEZ NOTRE ACTUALITÉ
SUR NOS PAGES LINKEDIN**

Ce rapport répond aux exigences de l'article 29 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 et des dispositions prévues au V de l'article D.533-16-1 du Code monétaire et financier. Il a vocation à présenter les modalités de prise en compte des facteurs de durabilité dans la politique et la stratégie d'investissement de Foncière Magellan.

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions de la société Foncière Magellan. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

Ce document est la propriété de la société Foncière Magellan. Aucune diffusion des informations qui y sont contenues n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit de la société Foncière Magellan. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services de la société Foncière Magellan sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans son accord préalable et écrit.



SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 44 Avenue de Villiers - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

