

ANNEXE I

Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité

Aux fins de la présente annexe, on entend par:

- (1) « émissions de gaz à effet de serre (GES) de niveau 1, 2 et 3»: les émissions de gaz à effet de serre visées à l'annexe III, point 1, e) i) à (iii) du règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁾;
- (2) «émissions de gaz à effet de serre (GES)»: les émissions de gaz à effet de serre au sens de l'article 3, paragraphe 1, du règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du Conseil ⁽²⁾;
- (3) «moyenne pondérée»: le ratio entre le poids de l'investissement d'un acteur des marchés financiers dans une société et la valeur d'entreprise de cette dernière;
- (4) «valeur d'entreprise»: la somme, en fin d'exercice, de la capitalisation boursière des actions ordinaires, de la capitalisation boursière des actions privilégiées et de la valeur comptable du total de la dette et des participations ne donnant pas le contrôle, sans déduction de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie;
- (5) «sociétés actives dans le secteur des combustibles fossiles»: les sociétés qui tirent des revenus de la prospection, de l'exploitation minière, de l'extraction, de la production, de la transformation, du stockage, du raffinage ou de la distribution, y compris le transport, l'entreposage et le commerce, de combustibles fossiles au sens de l'article 2, point 62), du règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil ⁽³⁾;
- (6) «sources d'énergie renouvelables»: les sources d'énergie non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) et l'énergie géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice et d'autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations de traitement des eaux usées et le biogaz;
- (7) «sources d'énergie non renouvelables»: les sources d'énergie autres que celles visées au point 6);

¹ Règlement (UE) 2016/1011 du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2016 concernant les indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers ou pour mesurer la performance de fonds d'investissement et modifiant les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE et le règlement (UE) no 596/2014 (JO L 171 du 29.6.2016, p. 1).

² Règlement (UE) 2018/842 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 relatif aux réductions annuelles contraignantes des émissions de gaz à effet de serre par les États membres de 2021 à 2030 contribuant à l'action pour le climat afin de respecter les engagements pris dans le cadre de l'accord de Paris et modifiant le règlement (UE) no 525/2013 (JO L 156 du 19.6.2018, p. 26).

³ Règlement (UE) 2018/1999 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 sur la gouvernance de l'union de l'énergie et de l'action pour le climat, modifiant les règlements (CE) no 663/2009 et (CE) no 715/2009 du Parlement européen et du Conseil, les directives 94/22/CE, 98/70/CE, 2009/31/CE, 2009/73/CE, 2010/31/UE, 2012/27/UE et 2013/30/UE du Parlement européen et du Conseil, les directives 2009/119/CE et (UE) 2015/652 du Conseil et abrogeant le règlement (UE) no 525/2013 du Parlement européen et du Conseil (JO L 328 du 21.12.2018, p. 1).

- (8) «intensité de consommation énergétique»: le rapport entre l'énergie consommée par unité d'activité, par unité produite ou par toute autre unité mesurable de la société bénéficiaire des investissements et sa consommation totale d'énergie;
- (9) «secteurs à fort impact climatique»: les secteurs énumérés à l'annexe I, sections A à H et section L, du règlement (CE) no 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil ⁽⁴⁾;
- (10) «aire protégée»: une aire répertoriée dans la base de données commune sur les zones désignées (Common Database on Designated Areas, CDDA) de l'Agence européenne pour l'environnement;
- (11) «aire de grande valeur sur le plan de la biodiversité, autre qu'une aire protégée»: une terre de grande valeur en termes de diversité biologique visée à l'article 7 ter, paragraphe 3, de la directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁵⁾;
- (12) «rejets dans l'eau»: les émissions directes de substances prioritaires au sens de l'article 2, point 30), de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁶⁾ et les émissions directes de nitrates, de phosphates et de pesticides;
- (13) «aires soumises à un stress hydrique élevé»: les régions dans lesquelles la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (40-80 %) ou extrêmement élevé (plus de 80 %), d'après l'outil «Aqueduct» de l'atlas des risques hydriques du World Resources Institute (WRI);
- (14) «déchets dangereux et déchets radioactifs»: les déchets dangereux et les déchets radioactifs;
- (15) «déchet dangereux»: un déchet au sens de l'article 3, point 2), de la directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁷⁾;
- (16) «déchet radioactif»: un déchet radioactif au sens de l'article 3, point 7, de la directive 2011/70/Euratom du Conseil ⁽⁸⁾;
- (17) «déchet non recyclé»: tout déchet qui ne fait pas l'objet d'un «recyclage» au sens de l'article 3, point 17), de la directive 2008/98/CE;
- (18) «activités ayant une incidence négative sur des zones sensibles sur le plan de la biodiversité»: les activités qui réunissent l'ensemble des caractéristiques suivantes:
- a. elles entraînent une détérioration d'habitats naturels et de l'habitat d'espèces pour lesquelles une aire protégée a été définie, et dérangent ces espèces

⁴Règlement (CE) no 1893/2006 du Parlement européen et du Conseil du 20 décembre 2006 établissant la nomenclature statistique des activités économiques NACE Révision 2 et modifiant le règlement (CEE) no 3037/90 du Conseil ainsi que certains règlements (CE) relatifs à des domaines statistiques spécifiques (JO L 393 du 30.12.2006, p. 1).

⁵Directive 98/70/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 octobre 1998 concernant la qualité de l'essence et des carburants diesel et modifiant la directive 93/12/CEE du Conseil (JO L 350 du 28.12.1998, p. 58).

⁶ Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (JO L 327 du 22.12.2000, p. 1).

⁷ Directive 2008/98/CE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets et abrogeant certaines directives (JO L 312 du 22.11.2008, p. 3).

⁸ Directive 2011/70/Euratom du Conseil du 19 juillet 2011 établissant un cadre communautaire pour la gestion responsable et sûre du combustible usé et des déchets radioactifs (JO L 199 du 2.8.2011, p. 48)

- b. aucune des conclusions, mesures d'atténuation ou évaluations des incidences adoptées conformément à l'une des directives suivantes, ou à des dispositions nationales ou normes internationales équivalentes à ces directives, n'a été mise en œuvre pour ces activités :
- i. la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil ⁽⁹⁾;
 - ii. la directive 92/43/CEE du Conseil ⁽¹⁰⁾;
 - iii. une évaluation des incidences sur l'environnement au sens de l'article 1er, paragraphe 2, point g), de la directive 2011/92 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹¹⁾;
 - iv. pour les activités situées dans des pays tiers, les conclusions, mesures d'atténuation ou évaluations d'incidences adoptées conformément à des dispositions nationales ou à des normes internationales équivalentes aux directives précitées et aux évaluations d'incidences visées aux points i), ii) et iii);
- (19) «zones sensibles sur le plan de la biodiversité»: le réseau Natura 2000 de zones protégées, les sites du patrimoine mondial de l'Unesco et les domaines clés de la biodiversité, ainsi que d'autres zones protégées, au sens de l'annexe II, appendice D, du règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission ⁽¹²⁾;
- (20) «espèces menacées»: les espèces menacées de la faune et de la flore inscrites sur la liste rouge européenne des espèces menacées ou sur la liste rouge des espèces menacées de l'UICN, mentionnées à l'annexe II, section 7, du règlement délégué (UE) 2021/2139;
- (21) «déforestation»: la conversion anthropique, temporaire ou permanente, de terrains boisés en terrains non boisés;
- (22) «principes du Pacte mondial des Nations unies»: les dix principes énoncés dans le Pacte mondial des Nations unies;
- (23) «écart de rémunération non corrigé entre les hommes et les femmes»: la différence de salaire horaire brut moyen entre hommes et femmes salariés, en pourcentage du salaire horaire brut moyen des hommes salariés.
- (24) «organe de gouvernance»: l'organe d'administration, de gestion ou de surveillance d'une société;

⁹ Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages (JO L 20 du 26.1.2010, p. 7).

¹⁰ Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (JO L 206 du 22.7.1992, p. 7).

¹¹ Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement (JO L 026 du 28.1.2012, p. 1).

¹² Règlement délégué (UE) 2021/2139 de la Commission du 4 juin 2021 complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil par les critères d'examen technique permettant de déterminer à quelles conditions une activité économique peut être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique ou à l'adaptation à celui-ci et si cette activité économique ne cause de préjudice important à aucun des autres objectifs environnementaux (JO L 442 du 9.12.2021, p. 1).

- (25) «politique en matière de droits de l’homme»: un engagement, approuvé au niveau de l’organe de gouvernance de la société bénéficiaire de l’investissement, à mener une politique en matière des droits de l’homme garantissant l’alignement des activités économiques de la société sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’homme;
- (26) «lanceur d’alerte»: un auteur de signalement au sens de l’article 5, point 7), de la directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹³⁾;
- (27) «polluants inorganiques»: les émissions ne dépassant pas les niveaux d’émission associés aux meilleures techniques disponibles (NEA-MTD), telles que définies à l’article 3, point 13, de la directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁴⁾, pour l’industrie des produits chimiques inorganiques en grands volumes – solides et autres;
- (28) «polluants atmosphériques»: les émissions directes de dioxydes de soufre (SO₂), d’oxydes d’azote (NO_x), de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM) et de particules fines (PM_{2,5}) tels que définis à l’article 3, points 5) à (8), de la directive (UE) 2016/2284 du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁵⁾, d’ammoniac (NH₃), tel que mentionné dans cette même directive, et de métaux lourds (HM) tels que visés dans son annexe I;
- (29) «substances qui appauvrissent la couche d’ozone»: les substances répertoriées dans le protocole de Montréal relatif aux substances qui appauvrissent la couche d’ozone.

Les formules suivantes s’appliquent aux fins de la présente annexe:

- (1) les «émissions de GES» sont calculées selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur d'entreprise de la société}_i} \times \text{émissions de GES de niveau } (x) \text{ de la société}_i \right)$$

- (2) l’«empreinte carbone» est calculée selon la formule suivante :

¹³ Directive (UE) 2019/1937 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2019 sur la protection des personnes qui signalent des violations du droit de l’Union (JO L 305 du 26.11.2019, p. 17).

¹⁴ Directive 2010/75/UE du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 relative aux émissions industrielles (prévention et réduction intégrées de la pollution) (JO L 334 du 17.12.2010, p. 17).

¹⁵ Directive (UE) 2016/2284 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2016 concernant la réduction des émissions nationales de certains polluants atmosphériques, modifiant la directive 2003/35/CE et abrogeant la directive 2001/81/CE (JO L 344 du 17.12.2016, p. 1).

$$\frac{\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur d'entreprise de la société}_i} \times \text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 de la société}_i \right)}{\text{valeur actuelle de tous les investissements (MioEUR)}}$$

(3) l'«intensité de GES des sociétés bénéficiaires d'investissements» est calculée selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur actuelle de tous investissements (Mio EUR)}} \times \frac{\text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 de la société}_i}{\text{chiffre d'affaires (MioEUR) de la société}_i} \right)$$

(4) l'«intensité de GES des émetteurs souverains» est calculée selon la formule suivante:

$$\sum_n^i \left(\frac{\text{valeur actuelle de l'investissement}_i}{\text{valeur actuelle de tous les investissements (MioEUR)}} \times \frac{\text{émissions de GES de niveau 1, 2 et 3 du pays}_i}{\text{Produit intérieur brut}_i(\text{MioEUR})} \right)$$

(5) les «actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique» sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{((\text{valeur des actifs immobiliers construits avant le 31/12/2020 avec un EPC inférieur ou égal à C}) + (\text{valeur des actifs immobiliers construits après le 31/12/2020 avec un PED inférieur à NZEB selon la directive 2010/31/UE}))}{\text{Valeur des actifs immobiliers soumis aux normes EPC et NZEB}}$$

Les définitions suivantes s'appliquent aux fins de ces formules :

- (1) la «valeur actuelle de l'investissement» désigne la valeur en euros de l'investissement réalisé par l'acteur des marchés financiers dans la société;
- (2) «valeur d'entreprise» désigne la somme, en fin d'exercice, de la capitalisation boursière des actions ordinaires, de la capitalisation boursière des actions privilégiées et de la valeur comptable du total de la dette et des participations ne donnant pas le contrôle, sans déduction de la trésorerie ou des équivalents de trésorerie;
- (3) la «valeur actuelle de tous les investissements» désigne la valeur en euros de tous les investissements effectués par l'acteur des marchés financiers;

- (4) Les termes «bâtiment dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB)», «demande d'énergie primaire (PED)» et «certificat de performance énergétique (EPC)» sont à entendre au sens de l'article 2, paragraphes 2, 5 et 12, de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil ⁽¹⁶⁾.

Tableau 1

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

Acteur des marchés financiers [FONCIERE MAGELLAN LEI : 969500YGGH3VHD5MLD96]					
Résumé					
Foncière Magellan [LEI : 969500YGGH3VHD5MLD96] prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Foncière Magellan.					
La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.					
Les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Foncière Magellan ont été identifiées, hiérarchisées et calculées pour l'année 2023. En 2023, les principales incidences négatives de Foncière Magellan concernaient l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et l'intensité de la consommation d'énergie.					
Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité					
Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers					
Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences [année n]	Incidences [année n-1]	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante

¹⁶ Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte) (JO L 153 du 18.6.2010, p. 13)

Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	NC	Taux de couverture : 100%. Aucun investissement réalisé par Foncière Magellan pour le compte des fonds que 'elle a sous gestion n'a été fait dans des bâtiments impliqués dans les énergies fossiles.	Une démarche de formalisation d'une politique d'exclusion est en cours sur l'année 2024 et devrait aboutir à l'exclusion des actifs impliqués dans les énergies fossiles des investissements de Foncière Magellan.
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	72,5 % en surface	NC	Taux de couverture : 45,9 % des bâtiments en exploitation de Foncière Magellan (en nombre). Seuls les bâtiments en exploitation, possédant un DPE ont été pris en compte.	72,5 % des bâtiments analysés ont un DPE avec une note énergie inférieure ou égal à C. Au sens du Règlement SFDR ces bâtiments sont inefficaces sur le plan énergétique. Des audits énergétiques de mise en conformité avec le Décret Tertaire ont été réalisés sur les bâtiments concernés et des plans d'actions d'amélioration seront déployés dans les prochaines années. Aussi, Foncière Magellan fournira ses meilleurs efforts afin d'améliorer le taux de couverture de cet indicateur

						afin d'obtenir un reporting de son impact négatif au plus proche de la réalité de son portefeuille.
--	--	--	--	--	--	---

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Consommation d'énergie	3. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000142 GWh/m2/an	NC	Taux de couverture : 67,5 % des bâtiments Foncière Magellan en exploitation (en nombre). Seuls les bâtiments en exploitation sur lesquelles les consommations de l'année 2023 étaient disponibles ont été pris en compte.	Les consommations utilisées dans ce reporting sont les consommations remontant sur la plateforme ENERGISME. les consommations moyennes des bâtiments de Foncière Magellan sont de 141,72 kWh/m2/an. Foncière Magellan a pour objectif à la fois d'augmenter son taux de couverture en 2024 et de fiabiliser encore plus ses données. Les audits énergétiques réalisés sur un grand nombre de bâtiment devraient après mise en œuvre des plans d'actions permettre de diminuer l'impact négatif des consommations d'énergie.
------------------------	--	---	--------------------	----	---	--

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

La prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité au niveau de l'entité Foncière Magellan a été approuvée en 2023 par la direction de la société de gestion.

L'identification et la hiérarchisation des principales incidences négatives a été conduite par les équipes ESG et de conformité en consultation des différents métiers intervenant dans la gestion des fonds de Foncière Magellan. Ainsi, les PAI suivies ont été sélectionnées selon leur pertinence vis-à-vis des investissements de Foncière Magellan ainsi que selon la disponibilité des données permettant de les calculer.

Les PAI retenues sont l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers, l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique et l'intensité de la consommation d'énergie.

Le calcul de PAI relatives à l'exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers est basé sur la typologie des actifs. Le règlement SFDR définit l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers comme la part des investissements dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relative à l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique est basé sur les DPE. Le règlement SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme les actifs construits avant 2020 dont le DPE (diagnostic de performance énergétique) est inférieur ou égal à C ou les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Il s'agit d'un indicateur imposé pour les sociétés investissant dans des actifs immobiliers.

Le calcul de PAI relative à l'intensité de la consommation d'énergie est sur le niveau de consommations issu de la plateforme ENERGISME. Le règlement SFDR définit l'intensité de la consommation d'énergie comme la consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en GWh par mètre carré.

Le calcul des incidences négatives sur les facteurs de durabilité de Foncière Magellan est effectué par les équipes (Fund Manager, responsable ESG, Asset Manager) de manière annuelle en se basant sur les données disponibles soit :

- Les DPE des actifs
- La typologie des actifs
- Les données de consommations réelles remontées sur la plateforme ENERGISME

Lorsque les DPE ne sont pas disponibles, il est inscrit au plan d'actions de l'année suivante la réalisation d'un DPE afin d'obtenir un taux de couverture le plus proche de 100% possible.

Politiques d'engagement

Foncière Magellan n'a pas défini de politique d'engagement pour les sociétés dans lesquelles elle investit. Un travail va être initié pour définir les modalités de l'engagement des sociétés investies.

Références aux normes internationales

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

Comparaison historique

Non applicable car il s'agit du premier reporting PAI de Foncière Magellan.