



RAPPORT ARTICLE 29 DE LA LOI ENERGIE CLIMAT

Exercice 2022

<https://www.fonciere-magellan.com>

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 FONCIERE MAGELLAN

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1. Démarche générale de l'entité | 5 |
| A. Présentation résumée de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et stratégie d'investissement..... | 5 |
| B. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte..... | 6 |
| C. Liste des produits financiers mentionnés en vertu de l'article 8 et 9 du Règlement Disclosure (SFDR) 7 | 7 |
| D. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de 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. Equipe et ressources humaines..... | 8 |
| 2. Moyens techniques..... | 9 |
| B. Actions menées en vue de renforcement des capacités internes de l'entité | 9 |
| 3. Démarche de prise en comptes des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité..... | 10 |
| A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité | 10 |
| B. Inclusion, conformément à l'article 5 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dans les politiques de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité | 11 |
| 4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre | 11 |
| 5. Taxonomie européenne et combustibles fossiles | 11 |
| 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..... | 11 |
| 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) | 12 |
| 6. Publication de la stratégie d'alignement de l'acteur avec les objectifs des articles 2 et 4 l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et à la stratégie nationale bas-carbone | 12 |
| A. Contexte..... | 12 |
| B. Stratégie d'alignement de Foncière Magellan avec les objectifs des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris | 13 |
| 7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité | 14 |
| 8. Informations sur la démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques..... | 15 |

Introduction

Foncière Magellan en tant que Société de gestion de droit français est soumise aux obligations de l'Article 29 de la Loi Energie Climat (« LEC ») et de son décret d'application n°2021-663 du 27 mai 2021.

En effet, en application des dispositions des articles L.533-22-1 et D.533-16-1 du Code monétaire et financier tels que modifiés par l'article 29 de la Loi Energie-Climat, les sociétés de gestion de portefeuille doivent mettre à la disposition de leurs souscripteurs et du public un document retraçant leur politique sur la prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance et des moyens mis en œuvre pour contribuer à la transition énergétique et écologique et une stratégie de mise en œuvre de cette politique

Cette nouvelle législation vient remplacer les dispositions de l'article 173 de la Loi de Transition Energétique tout en coordonnant la réglementation française, européenne SFDR¹ et de la Taxonomie².

Le présent document répond aux exigences de transparence en matière Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) que cette nouvelle législation a introduites.

Au-delà de la Société de gestion de portefeuille en tant qu'entité, les fonds et mandats dont l'encours est supérieur à 500 millions d'euros sont dans le périmètre d'application de l'article 29 LEC. Foncière Magellan ne gérant aucun fonds supérieur à 500 millions d'euros d'encours, ces derniers n'entrent pas dans le périmètre du rapport.

¹ Règlement européen (UE) 2019/2088 dit Sustainable Finance Disclosure (SFDR)

² Règlement européen (EU) 2020/852 dit Taxonomie (TR)

1. Démarche générale de l'entité

A. Présentation résumée de la démarche générale de l'entité sur la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance, et notamment dans la politique et 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, 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 sociaux et de gouvernance (« ESG ») dans la gestion de cinq fonds classés Article 8 SFDR », soit 12% des encours sous gestion de l'entité. Ces critères permettent d'analyser la performance ESG de chaque actif de ces fonds et couvrent l'ensemble du cycle de vie de l'actif (acquisition, gestion, rénovation).

Par ailleurs, deux fonds sont labellisés Investissement Socialement Responsable (« ISR ») à savoir la SCPI Foncière des praticiens et la SC Impact Régions IM.

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, la SGP court le risque d'un retrait du label.

Dans les fonds labellisés, 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'action sont définis sur chaque actif et suivis sur base des informations remontées et validées en Comité ISR, qui se réunit semestriellement.

B. Contenu, fréquence et moyens utilisés pour informer les souscripteurs sur les critères relatifs aux objectifs ESG pris en compte

Foncière Magellan utilise un large éventail de moyens pour informer ses clients 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 permet aux investisseurs 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.
- 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 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) sont tenus 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 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 des fonds labellisés ISR renseignent les investisseurs sur les notes ESG des actifs en patrimoine (note initiale, note actuelle et note prévisionnelle 3 ans post-acquisition).
- Les politiques et les procédures en lien avec l'ISR sont tenues à jour et sont disponibles pour les investisseurs sur notre site internet (<https://www.fonciere-magellan.com/>), notre extranet ou sur simple demande. Y sont détaillés les organes de gouvernance, la nature des critères ESG et leur prise en compte dans les processus de décision d'investissement et de gestion.

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

Le règlement Disclosure s'impose à FONCIERE 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 et 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 ;

L'OPCI Colivim, les OPPCI IMMOFIM 2019 et IMMO 18, le FPCI IMMOVAL 2020 ainsi que la SCPI Valorinvest au vu de la classification du Règlement Disclosure, relèvent de l'article 6. A ce jour, les risques en matière de durabilité ne sont pas pris en compte dans les décisions d'investissement, ni les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité.

Compte tenu du processus de gestion mis en œuvre dans les fonds PRIMMOVAL by Foncière Magellan, le FPCI IMMOVAL 2022, la SCPI Foncière des praticiens, le FPCI Immobilier de demain, la SC Impact Régions IM et l'OPPCI IMMOFIM 2022, la classification applicable est article 8. Ces fonds sont gérés selon un processus d'investissement intégrant les facteurs ESG et promeut les caractéristiques ESG.

Au 31/03/2023, le montant total des actifs sous gestion des fonds gérés par Foncière Magellan est de 941 837 806 €.

A noter qu'à ce jour, aucun fonds de Foncière Magellan n'est classé article 9 SFDR ayant pour objectif l'investissement durable.

D. Adhésion de l'entité, ou de certains produits financiers, à une charte, un code, une initiative ou obtention d'un label sur la prise en compte de critères ESG

La SCPI Foncière des Praticiens, la SC Impact Régions IM sont labélisés ISR respectivement depuis le 30 juin 2021 et le 29 septembre 2022. Il s'agit d'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 doté 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 20% de sa commission de gestion annuelle à ces 3 associations et fondations. Depuis la création du fonds de partage 52 625,56 € ont été reversés aux 3 associations et fondations par Foncière Magellan dont 42 796,45 € en 2022.

Par ailleurs, Foncière Magellan est signataire des Principales for responsible Investment (PRI) depuis 2022. Cette initiative internationale 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.

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. *Equipe 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 de Foncière Magellan sont sensibilisées et impliquées aux enjeux de durabilité :

- La Responsable RSE & Innovation a pour rôle de piloter l'ensemble des sujets relatifs à la Finance durable. Sa mission est d'intégrer et impulser l'ESG à la fois chez Foncière Magellan et dans le cadre des investissements. Elle assiste 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 les investissements, avec pour objectif de les accompagner pour une transformation durable avec 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 est impliquée sur les sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la grille).
- La Responsable de la Conformité et du Contrôle interne s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences du label ISR.
- Les Assets managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui des property managers.

Au 31/03/2023, Foncière Magellan a consacré 12,5% des Equivalents Temps Plein (ETP) de la société de gestion à la prise en compte des enjeux extra-financiers.

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, à titre d'illustrations, pour les due diligences des actifs existants, Foncière Magellan missionne Bureau Véritas aux fins d'établir un audit énergétique ou un Dire d'expert décret tertiaire pour les VEFA (« Vente en l'état futur d'achèvement »).

Ainsi, dans le cadre de la labellisation Investissement Social Responsable (ISR) de deux fonds, la Société de gestion s'est vu accompagner par un cabinet de conseil spécialisé dans le domaine environnemental, social dans le secteur de l'investissement immobilier, le cabinet Ethiket.

2. *Moyens techniques*

Foncière Magellan utilise un logiciel d'Asset Management intégrant un module ESG qui vient fluidifier les échanges avec les parties prenantes (mandataires techniques et locataires), la complétude des grilles d'évaluation et d'amélioration ESG, 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 mis à disposition par R4RE (« Resilience For Real Estate »), à savoir bat-Adapt et BIODI-Bat.

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

- **Plan de formation**

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

Au cours de l'exercice 2022, des suggestions de formations et de certifications sur la finance durable et l'ISR ont été proposées en interne. Ainsi, par exemple, 10 salariés ont été certifiés AMF finance durable en 2022 et 6 autres sont inscrits pour l'année 2023.

A titre d'illustration, les équipes de Foncière Magellan ont pu participer aux formations suivantes :

- Formation dispensée par Ethiket au sujet du règlement SFDR
- Matinée ESG
- Deux journées Ethiket de l'immobilier responsable
- MOOC OID : changement climatique : quelles stratégies d'atténuation ?

La formation se poursuivra en 2023 avec la tenue d'une formation par le prestataire Advenio.

- **Audit réglementaire**

Foncière Magellan a diligenté un audit par un prestataire reconnu sur les thématiques suivantes :

- Appétence des investisseurs à la durabilité (KYC)
- Conformité au règlement SFDR
- Conformité à l'article 29 Loi Energie Climat
- Conformité à la position AMF 2020-03.

Foncière Magellan va mettre en œuvre l'ensemble des préconisations émises par le prestataire sur l'année 2023.

3. Démarche de prise en comptes des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance au niveau de la gouvernance de l'entité

- A. Connaissances, compétences et expérience des instances de gouvernance, notamment des organes d'administration, de surveillance et de direction, en matière de prise de décision relatives à l'intégration des critères ESG dans la politique et la stratégie d'investissement de l'entité

Foncière Magellan a mis en place une gouvernance dédiée aux sujets environnementaux, sociétaux et de gouvernance à travers le comité ISR. Ce comité est dirigé par Steven PERRON et dirigé 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 de :

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

Par ailleurs, la Responsable RSE & Innovation participe aux comités de pré-investissement et aux comités d'investissement pour l'ensemble des fonds classés article 8 « SFDR » et labélisés 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 RCCI et de la Responsable RSE & Innovation au Comité Exécutif de Foncière Magellan.

Les résultats des contrôles périodiques, intégrant notamment les évolutions réglementaires en matière de finance durable, sont communiqués aux instances de Direction lors des Comité Conformité et Contrôle Interne qui ont lieu tous les semestres.

- B. Inclusion, conformément à l'article 5 du [règlement \(UE\) 2019/2088](#) du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dans les politiques de rémunération des informations sur la manière dont ces politiques sont adaptées à l'intégration des risques en matière de durabilité

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.

A ce jour, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de nature extra-financière ont été fixés pour certains collaborateurs, en particulier ceux du pôle immobilier (asset manager, property manager, acquisition manager, gestionnaire technique), du pôle développement (fund manager) et du pôle support (responsable RSE & Innovation et RCCI), et impactent leur rémunération fixe et/ou variable.

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 également disponible sur le site internet de la Société de gestion.

4. Stratégie d'engagement auprès des émetteurs ou vis-à-vis des sociétés de gestion ainsi que sur sa mise en œuvre

Foncière Magellan a mis en place une politique d'engagement auprès des parties prenantes pour les fonds concernés par une démarche ISR. Cette politique est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Les principales actions menées auprès des principales parties prenantes clés sont disponible [ici](#).

5. Taxonomie 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

Le Règlement européen (UE) 2020/852 dit « Règlement Taxonomie » donne une définition des investissements qui sont considérés comme « durables » sur le plan environnemental au sens de ce règlement. Pour être reconnu comme « durable » un investissement doit être réalisé dans une activité qui contribue de manière substantielle à l'un des objectifs posés par ce règlement, ne

causer aucun préjudice aux autres objectifs, respecter les garanties minimales et remplir les critères techniques posés par le règlement délégué (UE) 2021/2139 relatives à sa contribution substantielle.

L'activité de Foncière Magellan et de ses fonds est éligible à la Taxonomie au titre de l'article 7.7 du Règlement Délégué (UE) 2021/2139 qui porte sur l'activité d'« Acquisition et propriété de bâtiments ». A ce jour, aucun investissement n'est aligné avec les critères techniques du règlement délégué.

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 2022, 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%.

6. Publication de la stratégie d'alignement de l'acteur avec les objectifs des articles 2 et 4 l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre et à la stratégie nationale bas-carbone

A. Contexte

Adopté en décembre 2015 lors de la COP21, l'Accord de Paris met en place un cadre international de coopération sur le changement climatique qui a notamment pour objectifs :

- Contenir la hausse des températures bien en-dessous de 2 degrés d'ici 2100 tout en poursuivant leurs efforts pour la maintenir à 1,5°C.
- Renforcer les capacités d'adaptation aux effets néfastes des changements climatiques et en promouvant la résilience à ces changements et un développement à faible émission de gaz à effet de serre, d'une manière qui ne menace pas la production alimentaire.
- Rendre les flux financiers compatibles avec un profil d'évolution vers un développement à faible émission de gaz à effet de serre et résilient aux changements climatiques.

Concernant l'objectif d'atténuation du changement climatique, sur le plan national, la France a élaboré une feuille de route intitulée Stratégie Nationale de développement à faible intensité carbone (ou « Stratégie nationale bas carbone ») qu'elle a introduite par l'intermédiaire de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Cette stratégie définit une trajectoire

de réduction de émissions de gaz à effet de serre afin de permettre d'atteindre ce qui sera considéré comme la neutralité carbone nationale en 2050.

Le secteur du bâtiment est en première ligne des objectifs de neutralité carbone de la France en 2050 : la SNBC 2 porte un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 49% en 2030 par rapport à 2015 et de neutralité carbone en 2050. Pour cela, la SNBC 2 a formulé des orientations afin de permettre l'atteinte de ces objectifs :

- Orientation B 1 : guider l'évolution du mix énergétique sur la phase d'usage des bâtiments existants et neufs vers une consommation énergétique totalement décarbonée ;
- Orientation B 2 : inciter à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel et tertiaire afin d'atteindre un niveau BBC équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc ;
- Orientation B 3 : accroître les niveaux de performance énergie et carbone sur les bâtiments neufs dans les futures réglementations environnementales ;
- Orientation B 4 : viser une meilleure efficacité énergétique des équipements et une sobriété des usages.

B. Stratégie d'alignement de Foncière Magellan avec les objectifs des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris

En tant que Société en Gestion de Portefeuilles agissant dans l'immobilier, secteur responsable de 45% de la consommation d'énergie et de 25% des émissions de gaz à effets de serre en France, Foncière Magellan acte la nécessité de s'engager dès aujourd'hui et à long terme sur la Stratégie Nationale Bas Carbone qui vise à mettre en œuvre le principe des Accords de Paris de 2015 de limitation du réchauffement climatique à +1.5°C par rapport à l'ère préindustrielle.

Nous nous fixons aujourd'hui des objectifs fondés sur les calculs de l'outil du Carbon Risk Real Estate Monitor³ (CRREM), et validés par Aktio, le cabinet qui nous accompagne dans notre démarche bas-carbone, pour mettre en place une stratégie ambitieuse et cohérente de décarbonation de notre activité sur plusieurs axes : investissement, innovation et accompagnement des parties prenantes.

A date de rédaction du rapport, Foncière Magellan a réalisé un premier bilan carbone (à la fois sur son patrimoine immobilier et sur son périmètre Corporate), à partir des données 2022 collectées en 2023, sur la base des objectifs calculés grâce à l'outil du CRREM. La couverture actuelle des données collectées est égale à 68% de la surface totale du patrimoine.

A la suite du résultat du Bilan Carbone 2022, une stratégie carbone sera déclinée en 2023 par la Société de Gestion. Foncière Magellan dispose de leviers d'action concrets et efficaces afin

³ Outil développé par un consortium européen et financé par l'Union Européenne pour permettre une projection des actifs immobiliers sur une trajectoire compatible avec les ambitions climatiques de l'UE. L'évaluation des risques selon le CRREM s'appuie sur les trajectoires possibles de décarbonation, consistant à limiter le dérèglement climatique à +1,5°C entre 1990 et 2050.

d'atteindre les objectifs qu'elle se fixera et s'engage à les financer et à les décliner à toutes les étapes de son activité.

7. Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

La convention sur la diversité biologique met en avant trois objectifs majeurs :

- La conservation de la diversité biologique
- L'utilisation durable de la biodiversité
- Le partage juste

L'engagement de la France a été concrétisé par l'édition de sa Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2030 (SNB) sur la période 2022 à 2030 et énonce 3 principes fondateurs :

- La sobriété dans l'usage des ressources naturelles,
- La cohérence des actions, que ce soit au niveau des politiques publiques et des partenariats avec le secteur privé ou à celui des échelles d'intervention, qui peuvent être locales, nationales ou internationales,
- L'opérationnalité, pour entraîner par des actions concrètes, les changements nécessaires à la transition écologique.

L'activité de Foncière Magellan étant l'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers, la société de gestion intervient principalement sur la gestion durant la vie de l'immeuble.

La grille ISR des fonds labellisés intègre la thématique de la biodiversité. Afin d'approfondir la connaissance de l'état de la biodiversité sur ses sites.

En 2023, Foncière Magellan s'est rapprochée d'un prestataire spécialisé, Etamine, afin d'étudier les pistes d'action stratégique en matière de biodiversité.

Foncière Magellan a sélectionné 10 actifs, principalement sur le fond labellisé Foncière des Praticiens en raison de critères liés à la biodiversité dans la grille ISR, et de façon hétérogène afin d'analyser des actifs en milieu rural et en milieu urbain, afin de réaliser un audit en la matière.

Ainsi, en 2024, Foncière Magellan va développer sa méthodologie d'analyse d'emprunte biodiversité sur l'ensemble du portefeuille en gestion, identifier l'indicateur qui permettra de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité et déployer un plan d'action sur les sites présentant des potentiels de dynamisation de la biodiversité.

8. Informations sur la démarche de prise en compte des critères ESG dans la gestion des 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**
 - a. 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
 - b. 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 taxonomie, 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.
 - c. 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 :

1. Des investissements finançant le développement d'industries et d'activités polluantes ou fortement émettrices de gaz à effet de serre
2. Des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.

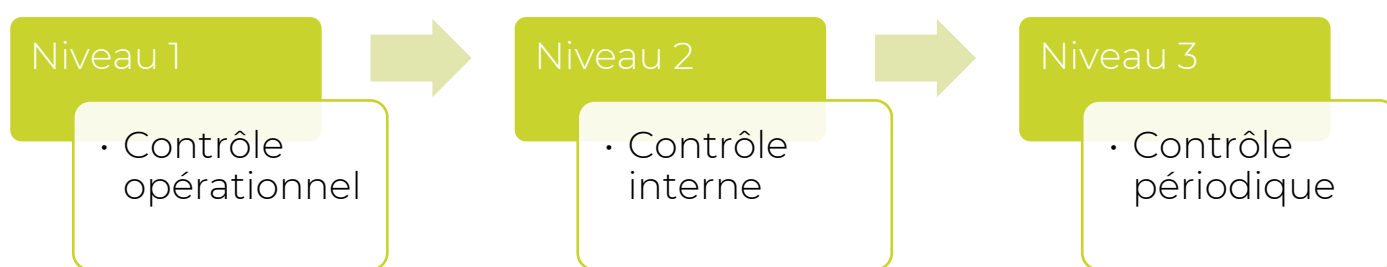
- **Risques sociaux** concernant l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : collaborateurs, clients, prestataires, fournisseurs, etc. Ce risque inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, la lutte contre les discriminations, leur bien-être, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client, etc.
- **Risque de gouvernance** englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du Président ou sa légitimité, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition de Conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs,

L'analyse ESG réalisée avant les acquisitions ainsi que dans le cadre de la gestion des actifs intègre ces risques de durabilité. Cette notation est présentée lors du comité d'investissement. Si la note ne dépasse pas un certain seuil, les actifs doivent mettre en place un plan d'actions afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress »). Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, l'actif doit maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

Foncière Magellan n'est aujourd'hui pas en mesure de quantifier l'impact sur la valorisation des actifs de ces risques.

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 des Comités de conformité et contrôle interne qui se réunit semestriellement.