



FONCIÈRE

MAGELLAN

GROUPE MAGELLIM

RÈGLEMENT
DISCLOSURE
ARTICLES 3, 4 ET 5



SOMMAIRE

I.	Politique d'intégration des risques de durabilité.....	3
A.	Contexte et objectifs	3
B.	Les risques de durabilité	3
C.	Description du dispositif	5
1.	Cartographie des risques	5
2.	Mise en place d'un dispositif en phase d'investissement puis de gestion de l'actif.....	5
D.	Contrôles permanents et périodiques.....	5
II.	Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité	6
A.	Contexte et objectifs	6
B.	Définition des principales incidences négatives.....	6
C.	Prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité	7
III.	Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération des collaborateurs.....	7

I. Politique d'intégration des risques de durabilité

A. Contexte et objectifs

Le Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers dit Sustainable Finance Disclosure (« SFDR ») du 27 novembre 2019, crée de nouvelles obligations de transparence en matière de finance durable pour les acteurs de marché et les conseillers financiers.

Ainsi, conformément à l'article 3 du Règlement SFDR, FONCIERE MAGELLAN met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet les informations relatives à l'ensemble des politiques mises en place par la société de gestion relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité.

L'objectif de la présente politique est de renforcer la transparence sur la manière dont les acteurs des marchés financiers intègrent les risques pertinents en matière de durabilité, importants ou susceptibles de l'être, dans leurs processus de prise de décision d'investissement.

La classification SFDR des fonds gérés par FONCIERE MAGELLAN est disponible sur le site internet.

B. Les risques de durabilité

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

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'Homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

a. Risque environnemental

Les **risques physiques** résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques, 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 Taxonomie¹, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement. Ces risques 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 GES ;
- Des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.

b. Risque social

Le **risque social** concerne 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.

c. Risque de gouvernance

Le risque de gouvernance englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du Directeur général 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 avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, le respect des actionnaires minoritaires, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de RSE.

¹ Atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution, la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

C. Description du dispositif

1. Cartographie des risques

En application de l'article 3 du règlement SFDR relatif à la prise en compte des risques de durabilité dans les politiques d'investissement et le conseil en investissement, FONCIERE MAGELLAN prend en compte les risques liés aux enjeux ESG qu'ils soient internes ou externes à l'entité.

Pour cela, la société de gestion a élaboré une cartographie des risques ESG qui vise à identifier les risques auxquels peut être confrontée l'actif et à la classer en fonction de leur degré de gravité. A partir de cette nomenclature, la cartographie décrit également les mesures de réduction du risque mises en place ou à mettre en place pour atténuer les risques identifiés.

La cartographie des risques de durabilité est mise à jour annuellement et présentée pour validation au comité ISR qui se tient semestriellement.

2. Mise en place d'un dispositif en phase d'investissement puis de gestion de l'actif

FONCIERE MAGELLAN intègre la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements.

En fonction de la politique d'investissement et de gestion des véhicules gérés, des dispositifs de maîtrise des risques sont mis en place par les équipes de FONCIERE MAGELLAN et permettent de prévenir l'occurrence et de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques auxquels ils sont exposés.

Afin d'évaluer, sur une base annuelle, la performance extra-financière de chaque actif détenu et/ou géré, les équipes de gestion s'appuient sur des référentiels ESG et climat sur-mesure, conçus spécifiquement pour refléter les spécificités ESG des investissements de la société de gestion. Ceci permet à FONCIERE MAGELLAN de s'assurer, en amont de l'investissement puis pendant toute la durée d'exploitation, de la qualité ESG des actifs qu'elle gère et détient. Deux typologies d'actifs sont utilisées pour les études extra-financières des actifs, une grille dédiée aux actifs tertiaires/résidentiel et une grille dédiée aux actifs de l'hôtellerie.

Les différentes parties prenantes tel que les mandataires techniques, les locataires, les associés, les prestataires de travaux, les collaborateurs sont sensibilisés et engagés dans la démarche de gestion ISR (investissement socialement responsable) des actifs du fonds.

D. Contrôles permanents et périodiques

➤ Contrôle de 1er niveau :

Les contrôles de 1^{er} niveau sont à la charge des équipes opérationnelles qui sont responsables de la mise en œuvre du dispositif et du respect des procédures internes.

➤ **Contrôle de 2nd niveau :**

Les contrôles de 2nd niveau sont réalisés par l'équipe Conformité et contrôle interne de Foncière Magellan sous la responsabilité du RCCI.

Ainsi, le service conformité et contrôle interne s'assure que :

- Les reportings périodiques sont publiés sur le site internet
- Le site internet comporte l'ensemble des informations obligatoires notamment en matière de durabilité
- Les dispositifs en matière d'investissement et désinvestissement soient respectés (due diligence, grille et analyse ESG)
- Le dispositif en matière de suivi des actifs immobiliers est correctement respecté (notamment en matière d'ESG).
- La documentation liée à la labellisation ISR est correctement respecté et publié sur le site internet de la SGP.
- Le dispositif en matière de conformité, contrôle interne et gestion des risques est mis en œuvre conformément à la réglementation.

➤ **Contrôle périodique :**

Le contrôle périodique est effectué par un prestataire externe.

II. **Prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité**

A. **Contexte et objectifs**

L'article 4 du Règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR) prévoit qu'une transparence soit opérée sur la prise en compte des impacts négatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (selon le principe de « comply or explain » pour les acteurs de moins de 500 employés).

Ainsi, FONCIERE MAGELLAN met à disposition de ses clients et de ses partenaires sur son site internet des informations concernant la prise en compte ou non des principales incidences négatives (PAI) en matière de durabilité issues de ses décisions d'investissement.

La présente déclaration répond à cet objectif en décrivant les politiques de diligences raisonnables concernant ces incidences, en tenant compte de la taille de l'organisation, de la nature et de l'étendue de ses activités ainsi que des types de produits.

B. **Définition des principales incidences négatives**

Les principales incidences négatives (ou « Principal Adverse Impacts » - PAI) sont définies par l'Union Européenne comme « des effets négatifs, importants ou

susceptibles d'être importants sur les facteurs de durabilité qui sont causés, aggravés par ou directement liés aux décisions d'investissement et aux conseils fournis par l'entité juridique ».

C. Prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

FONCIERE MAGELLAN prend en considération les principales incidences négatives dans ses décisions d'investissement.

Les principales incidences négatives prises en compte par FONCIERE MAGELLAN sont les suivantes :

THEMES	INDICATEURS DES PAI	ELEMENT DE MESURE
Combustibles fossiles	Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part des investissements dans des actifs immobiliers impliqué dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles
Efficacité énergétique	Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétiques	La somme de la valeur des actifs immobiliers construits avant 2020 ayant un DPE inférieur ou égal à C et de la valeur des actifs immobiliers construits après 2020 avec une demande d'énergie primaire inférieure au « Nearly Zero Emission Building » / valeur totale des actifs du fonds
Consommation d'énergie	Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré

III. Prise en compte des risques en matière de durabilité dans la politique de rémunération des collaborateurs

Conformément à la réglementation, FONCIÈRE MAGELLAN a mis en place une politique de rémunération de ses collaborateurs, en cohérence avec les risques, notamment de durabilité, auxquels la Société de Gestion est susceptible d'être exposée.

Conformément aux dispositions de la Directive AIMF, Foncière Magellan s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédures et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

FONCIÈRE MAGELLAN met à votre disposition la politique de rémunération sur simple demande.