

Informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Dénomination du produit : *SCPI Foncière des Praticiens (FDP)*

Identifiant d'entité juridique : FDS60156

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%

Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

avec un objectif social

Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?



Les caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI sont les suivantes :

Caractéristiques sociales :

- Constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs :

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- Des lieux de soins, de traitement et de consultation (typologie 1)
 - Des locaux d'accompagnement ou de rééducation (typologie 2)
 - Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux (typologie 3)
- Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant à travers :
 - L'amélioration du maillage territorial avec des actifs en région dans les zones déficitaires en infrastructures médicales et sociales permettant de faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge (pour les typologies 1 et 2)
 - La participation au développement de locaux multi-praticiens avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins (pour la typologie 1) ;
 - Privilégier les locataires d'utilité sociale d'intérêt général, service public, etc.)

Caractéristiques environnementales :

- Suivre et atténuer dans le temps la contribution au changement climatique en mesurant et en maîtrisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs sous gestion
- ***Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI FDP sont les suivants :

Indicateurs sociaux :

- Typologies santé des Preneurs : il s'agit de mesurer la répartition des biens immobiliers par activités des Preneurs (typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation, typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation, typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux)
- Développement des activités de typologies 1 ou 2 : il s'agit de suivre la part des biens immobiliers contribuant au développement des activités Preneurs de typologies 1 ou 2 (présentées ci-avant) grâce à : l'amélioration du maillage territorial ou la participation au développement de locaux multi-praticiens ;
- Utilité sociale des Preneurs : il s'agit de suivre la part de biens immobiliers dont l'un des Preneurs est d'utilité sociale.
- Proximité des transports en commun : il s'agit de suivre la part de biens immobiliers bénéficiant de la proximité des transports en commun.

Indicateurs environnementaux :

- Consommations énergétiques : il s'agit de suivre les consommations énergétiques finales en kWhEF/m²/an (tous usages, toutes énergies) et de les comparer au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.

- Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) : il s'agit de suivre les émissions de GES en kgéqCO2/m².an et de les comparer à la moyenne communiquée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la classe d'actifs concernée.

- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?**

Sans objet. La SCPI n'a pas pour objet d'investissement durable.



- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Sans objet car le fonds n'a pas d'engagement sur une part minimale d'investissements durables.

--- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

--- *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Le produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

- Oui**
- Non**

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité tout au long du cycle de vie des investissements. Les

principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due diligence. Elles sont alors prises en considération par le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité sont suivis par des indicateurs PAI et mises à jour annuellement dans le cadre de processus de gestion. Elles sont l'objet de plans d'actions d'amélioration visant à diminuer l'impact négatif.

Les indicateurs des principales incidences négatives (PAI) suivis sont les suivants :

- Exposition à l'inefficience énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG.

Les informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité seront disponibles annuellement dans les informations à divulguer conformément à l'article 11, paragraphe 2, du règlement (UE) 2019/2088.

Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Les pratiques de bonne gouvernance concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de Foncière Magellan, l'équipe Investissements de la SCPI FDP a pour mission de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des critères extra-financiers avec notamment une première estimation de la note ESG sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du fonds.

- ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Chacun des actifs est évalué en phase de due diligence à partir d'une grille ESG comportant 44 critères répartis sur les trois piliers Environnemental, Social et de Gouvernance.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment sur 17 thématiques environnementales, sociales et de Gouvernance.

Le produit financier intègre de façon systématique cette évaluation ESG des actifs, à partir de celle-ci deux typologies d'actifs sont définies :

- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en-dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

- **Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

Il n'existe pas d'engagement à réduire la portée des investissements selon un taux minimal.

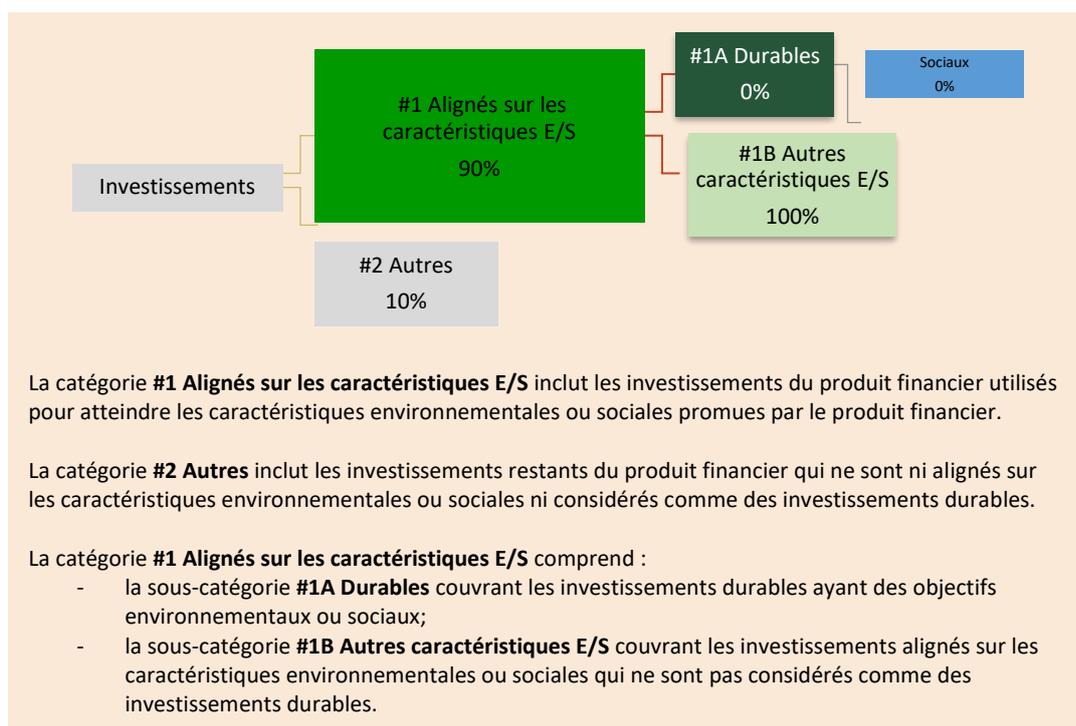
- **Quelle est la politique mise en oeuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

N/A

Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

La répartition des actifs prévue pour ce produit financier est la suivante : le % des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est de 100%.

- **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**



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

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

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

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

N/A



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI FDP ne s'engage pas à un investissement durable ayant un objectif environnemental et n'est donc pas concerné par une proportion minimale à un



L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

investissement durable ayant un objectif environnemental aligné sur la taxinomie de l'UE.

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

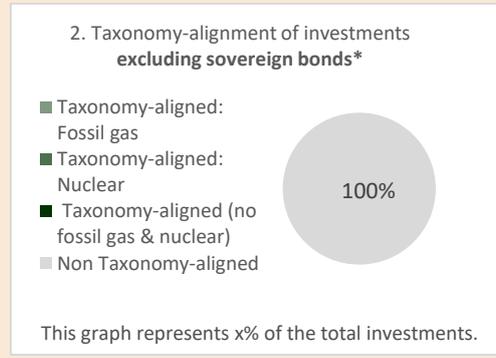
Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

● **Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habitantes ?**

Compte tenu de la politique d'investissement du fonds, cette question n'est pas applicable



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La SCPI FDP n'a pas pour objectif un investissement durable ayant un objectif environnemental.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

¹ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les investissements inclus dans « #2 Autres » sont des prises de participations dans des fonds d'investissement immobiliers.

Dans le cadre des prises de participations, la SCPI FDP s'assure de la prise en compte des PAI. Par ailleurs, la SCPI FDP s'assure que les sous-jacents du fonds dans lequel elle a pris une participation respectent au moins une des caractéristiques E/S définies par la SCPI.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promet.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

- **Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

N/A

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

N/A

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

N/A

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

N/A

Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?



De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/fonciere-des-praticiens#blocdocumentation>