

12/12/2023

SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

*Informations en matière de durabilité publiées en application de l'article 10 (1) du Règlement (UE) 2019/2088 et des articles 24 à 36 du Règlement Délégué (UE) 2022/1288*

## SOMMAIRE

1. Résumé.....	2
2. Sans objectif d'investissement durable.....	3
3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier.....	3
4. Stratégie d'investissement.....	4
5. Proportions d'investissement.....	4
6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales.....	4
7. Méthodologies.....	5
8. Sources et traitement de données.....	7
9. Limites aux méthodes et aux données.....	8
a. Toute limite des méthodes, et des sources de données.....	8
b. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.....	9
10. Diligences raisonnables.....	9
11. Politique d'engagement.....	9
12. Indice de référence.....	10

## 1. Résumé

La SCPI Foncière des Praticiens promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales mais n'a pas pour objectif un investissement durable.

Lors de la constitution de la SCPI Foncière des Praticiens, Foncière Magellan a fait le choix de proposer une SCPI qui soit résolument engagée dans la réponse à des problématiques sociales.

La SCPI Foncière des Praticiens vise l'acquisition d'un patrimoine immobilier de santé, ciblant principalement des maisons médicales, lieux de soins et de contribution en régions.

La SCPI Foncière des Praticiens détient le statut de fonds de partage permettant à ses associés de donner une dimension philanthropique à leur investissement en reversant une partie de leur revenu à 3 associations et Fondations.

A travers sa démarche d'investissement responsable, la SCPI Foncière des Praticiens promeut les caractéristiques environnementales et sociales 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 :
  - 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

Les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Foncière des Praticiens sont garanties par une stratégie d'investissement contraignante. Ainsi, lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon des critères défini par FONCIERE MAGELLAN pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à une note et à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

Conformément à l'article R214-156 du Code Monétaire et Financier l'actif d'une société civile de placement immobilier peut être constitué de parts, actions ou droits de sociétés civiles de placement immobilier et d'organismes mentionnés au 3° du I de l'article L. 214-115, dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Dans ce cadre, la SCPI Foncière des praticiens s'assure que les sous-jacents du fonds dans lequel elle réalise un investissement contribuent à au moins un des objectifs ESG poursuivis par la SCPI.

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est mesurée annuellement grâce à des indicateurs de durabilité accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité des données et des résultats.

Par ailleurs, afin de garantir les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Foncière des Praticiens a défini une politique d'engagement des parties prenantes, des actions d'engagement ont été définies et mises en œuvre pour chaque partie prenante clé.

## **2. Sans objectif d'investissement durable**

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales, et bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0% d'investissements durables avec un objectif social.

## **3. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier**

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

- 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 :
  - o Des lieux de soins, de traitement et de consultation (typologie 1)
  - o Des locaux d'accompagnement ou de rééducation (typologie 2)
  - o 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 :
  - o 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)
  - o 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.)
- 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.

## 4. Stratégie d'investissement

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin de respecter les caractéristiques environnementales et sociales de la SCPI Foncière des Praticiens sont les suivantes :

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de Foncière Magellan, l'équipe Investissements de la SCPI Foncière des Praticiens 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.

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.

## 5. Proportions d'investissement

La SCPI doit investir au moins 90 % de son total bilan dans des actifs qui intègrent des caractéristiques E/S (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S). Les investissements inclus dans « #2 Autres » sont des prises de participations dans des fonds d'investissement immobiliers.

## 6. Contrôle des caractéristiques environnementales ou sociales

Au sein de FONCIERE MAGELLAN, l'ensemble des équipes d'Asset Management sont impliquées dans la mise en œuvre des critères extra-financiers.

Ainsi, les property managers et les asset managers, accompagnés par les Mandataires techniques participent à la mise à jour des collectes de données ESG.

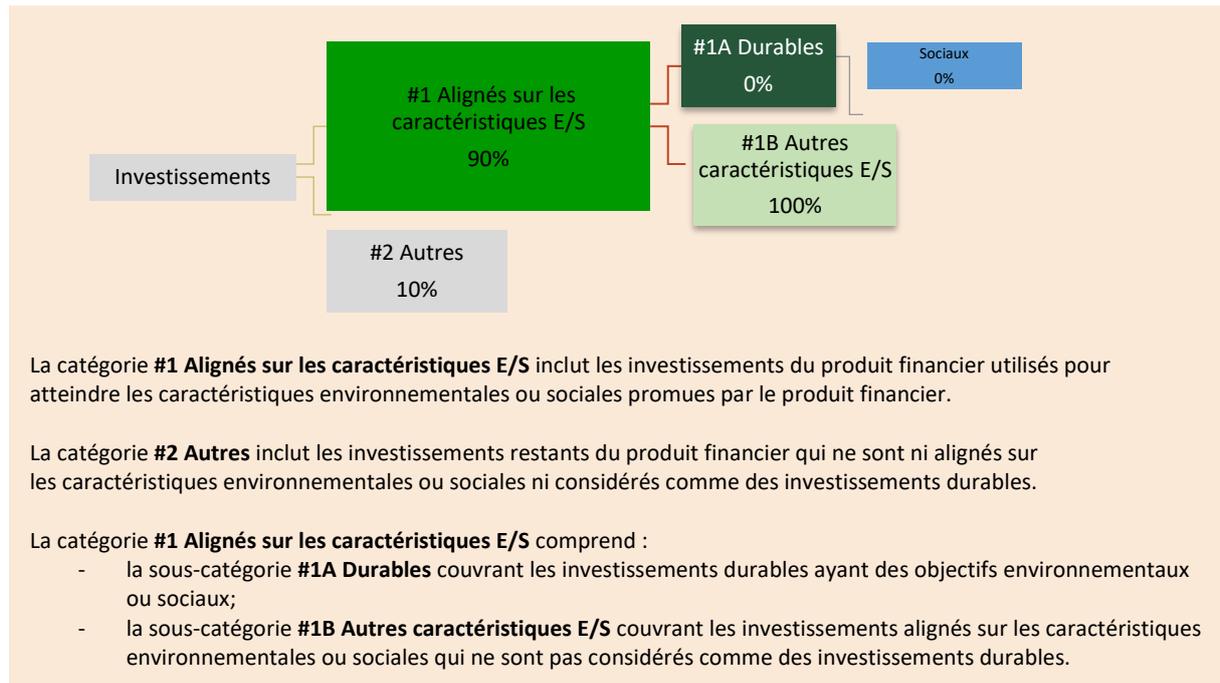
FONCIERE MAGELLAN dispose d'un processus de notation via des grilles d'analyse extra-financière définies en interne. La notation extra-financière est établie en phase de due diligence avant toute acquisition puis est actualisée chaque année après une campagne de collecte et de traitement des données.

Afin d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multiples sources, et de

traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine, FONCIERE MAGELLAN s'est doté d'un outil, SONEKA.

Par ailleurs la Société de Gestion travaille avec plusieurs cabinets conseil et bureaux d'étude dans le cadre de la gestion de nos immeubles.

Les procédures de contrôle interne visent à s'assurer de la conformité du portefeuille aux



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.

exigences ESG fixées pour la gestion du produit financier.

Ces éléments sont intégrés dans le dispositif de contrôle interne de la société de gestion.

## 7. Méthodologies

Les actifs sont tous évalués annuellement selon une grille d'analyse intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. En fonction des résultats de cette analyse, un plan d'actions d'amélioration de la durabilité de l'actif est mis en place afin d'améliorer sa note. Cette analyse et ces plans d'actions permettent au produit financier d'atteindre ses caractéristiques environnementales et sociales.

D'autre part, l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds est mesurée à l'aide des indicateurs de durabilité associés à chacune des caractéristiques environnementales et/ou sociales.

Les indicateurs de performances suivants seront consolidés annuellement dans le rapport annuel de la SCPI :

Caractéristiques E/S	Indicateur de durabilité
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.	Part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.
	Ratio mesurant l'inefficacité énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.
	Consommations énergétiques finales en kWhEF/m <sup>2</sup> /an (tous usages, toutes énergies) comparé au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.
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	Emissions de GES en kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an comparé à la moyenne communiquée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la classe d'actifs concernée.
	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).
Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant	Part des biens immobiliers contribuant au développement des activités Preneurs de typologies 1 ou 2 grâce à : l'amélioration du maillage territorial ou la participation au développement de locaux multi-patriciens.
	Part de biens immobiliers bénéficiant de la proximité des transports en commun
Privilégier les locataires d'utilité sociale d'intérêt général, service public, etc.)	Part de biens immobiliers dont l'un des Preneurs est d'utilité sociale

## 8. Sources et traitement de données

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Exposition aux énergies fossiles	Part des actifs impliqués dans l'exploitation et l'activité d'extraction des énergies fossiles (pétrole et gaz) difficilement compatibles avec la transition énergétique et qui représentent des risques financiers, environnementaux et sociaux élevés.	Sans objet dans le cadre de la gestion immobilière	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données
Exposition à l'inefficience énergétique	Ratio mesurant l'inefficience énergétique du patrimoine selon la classe du DPE (en énergie primaire) pour les actifs existants et la réglementation nationale en vigueur pour les constructions neuves.	DPE, étude thermique et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.
Consommations énergétiques	Consommations énergétiques finales en kWhEF/m <sup>2</sup> /an (tous usages, toutes énergies) comparé au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) pour la classe d'actif concernée.	DPE, consommations enregistrées sur Energysme et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	La quantité de données estimées sera reportée annuellement
Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES)	Emissions de GES en kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an comparé à la moyenne communiquée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable sur la classe d'actifs concernée.	DPE et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	La quantité de données estimées sera reportée annuellement.

Typologies santé des Preneurs	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).	Selon typologie d'activité mentionnée au bail ou dans les statuts de la société	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données
Développement des activités de typologies 1 ou 2	Part des biens immobiliers contribuant au développement des activités Preneurs de typologies 1 ou 2 grâce à : l'amélioration du maillage territorial ou la participation au développement de locaux multi-patriciens.	K-bis, visite de l'immeuble	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données
Utilité sociale des Preneurs	Part de biens immobiliers dont l'un des Preneurs est d'utilité sociale	K-bis, visite de l'immeuble	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données
Proximité des transports en commun	Part de biens immobiliers bénéficiant de la proximité des transports en commun	Capture d'écran google maps.	Mise en place de procédures et contrôles	Intégration dans l'outil Soneka	Pas d'estimation de données

## 9. Limites aux méthodes et aux données

### a. Toute limite des méthodes, et des sources de données

La note pour chaque actif est issue d'une grille de notation interne. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes.

De même, le déploiement des plans d'action et de la démarche est subordonné à la qualité et la complétude des données collectées, à la stabilité des outils utilisés, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs et de la SCPI et à l'engagement en matière

ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...).

### **b. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes**

Des politiques, procédures et modes opératoires ont été rédigés afin de fiabiliser les données et leur archivage.

Afin de s'assurer de la fiabilité des données, un contrôle de second niveau est réalisé par le contrôle permanent de la Société de gestion.

Par ailleurs, semestriellement le comité ISR se réunit afin d'échanger sur les données et les plans d'actions entrepris.

## **10. Diligences raisonnables**

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chaque actif est noté de 0 à 100 selon une grille d'analyse extra-financière élaborée par FONCIERE MAGELLAN. La somme des notes obtenues pour chacun des 44 critères en détermine sa note globale.

Cette grille d'analyse est complétée lors des due-diligence puis mise à jour tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

Cette note donne lieu à un plan d'amélioration et le budget associé à ce plan, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au business plan.

Lors de prises de participations, la SCPI Foncière des praticiens ne peut investir dans le fonds uniquement si les sous-jacents contribuent à au moins un des objectifs ESG poursuivi par la SCPI Foncière des praticiens. Cette analyse est réalisée en phase de due-diligences.

## **11. Politique d'engagement**

FONCIERE MAGELLAN a mis en place une politique d'engagement afin d'associer les parties prenantes à sa démarche. Cette politique est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Les parties prenantes clés ont été identifiées car elles sont directement concernées et peuvent avoir un impact dans l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

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

Les résultats de la mise en œuvre de cette politique sont publiés chaque année dans le rapport annuel de la SCPI Foncière des praticiens, disponible sur le site internet de FONCIERE MAGELLAN.

## 12. Indice de référence

Non applicable