

Type de document : Procédure	Objectifs ISR de la SCPI Foncière des praticiens	Date de création : 20/04/2021
Réf du document : PRS-ISR-01		Dernière mise à jour : -
Auteur : Estelle VITT – Responsable RSE et Innovation	Date et personne en charge de la validation : 04/06/2021 - Sonia Perron, Dirigeant	

Historique des modifications :

Sommaire :

I. Edito – Steven PERRON, Président Fondateur .....	2
II. Le marché de l’immobilier de santé .....	2
III. Objectifs ISR de la SCPI Foncière des Praticiens.....	3
A. Objectif social .....	3
B. Objectif environnemental .....	4
C. Objectif de gouvernance .....	4

## I. Edito – Steven PERRON, Président Fondateur

Foncière Magellan est une société indépendante et engagée de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers qui s'adresse aux investisseurs privés et institutionnels. Créée en 2010, elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion de portefeuille.

Foncière Magellan développe, pour le compte de ses clients, des stratégies d'acquisition orientées sur l'immobilier qu'il soit tertiaire, de santé, résidentiel, neuf, récent ou sur des opérations à forte création de valeur (rénovation, restructuration...).

Conscient des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui s'imposent au secteur de l'immobilier, Foncière Magellan souhaite aller plus loin dans les démarches entreprises depuis 2018 et se positionner pleinement comme un acteur de l'Investissement Socialement Responsable en :

- Donnant du sens aux investissements de ses clients ;
- Gérant les risques et en générant de la performance sur le long terme pour ses investisseurs ;
- Accompagnant le développement d'immeubles de qualité qui répondent aux nouveaux besoins des locataires et aux enjeux de transition environnementale ;
- Contribuant à l'attractivité des territoires et au développement économique en région.

**“ Etant nous-mêmes investisseur aux côtés de nos clients, nous sommes plus que convaincus de l'intérêt et de la pertinence d'une telle démarche ! ”**

Nous avons identifié les objectifs ISR les plus matériels pour la SCPI Foncière des Praticiens créée et gérée par Foncière Magellan. Ce document a pour but de les décrire.

## II. Le marché de l'immobilier de santé

Quelques chiffres sur le marché de l'immobilier de santé :

- 1 européen sur 4 sera âgé d'au moins 65 ans en 2050 ;
- 30% des Français estiment vivre dans un désert médical ;
- 2 fois plus de maisons de santé en France d'ici 2022 (on dénombrait 910 maisons de santé en France en 2019, et 1600 maisons de santé étaient ouvertes ou en projet en 2020) ;
- Une pénurie d'offre de lits dans le secteur sanitaire et médico-social ;
- L'exercice médical isolé désormais minoritaire et devrait devenir marginal d'ici 5 à 10 ans.

La Foncière des Praticiens est une Société Civile de Placement Immobilier créée à l'initiative de praticiens du Groupe de cliniques privées Vivalto Santé (3<sup>ème</sup> acteur privé de cliniques en France) et ouverte au Grand Public depuis fin 2019.

**Chiffres clés au 31 décembre 2020 :**

- 6476 m<sup>2</sup> de parc immobilier
- 21 873 500 d'euros d'actifs
- 3 actifs sous gestion

Une gestion de la SCPI en proximité avec les acteurs de la santé est inhérente au travers d'un **conseil de surveillance** composé de professionnels de santé et des membres fondateurs de la SCPI.

Par ailleurs la SCPI dispose depuis novembre 2020 du **statut de fonds de partage**, offrant à chaque porteur de parts la possibilité d'assortir son investissement d'une dimension philanthropique. Il s'agit de reverser 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 (La Fondation ARSEP, France Tutelle, Institut Vivalto Santé). Foncière Magellan s'engage également à reverser 20% de sa commission de gestion annuelle à ces 3 associations et fondations. Ce fonds de partage s'inscrit dans la continuité de l'esprit qui a prévalu depuis sa création : proposer un véhicule d'épargne à visée sociétale dans le domaine de la santé.

### III. Objectifs ISR de la SCPI Foncière des Praticiens

Les enjeux sociétaux de manque d'infrastructures de santé publiques, de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie font de l'immobilier de santé un enjeu de taille pour les territoires.

Depuis sa création la SCPI Foncière des Praticiens a vocation à :

- Défendre un parcours de santé fluide et performant en région ;
- Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques ;
- Accompagner les territoires face aux enjeux sociétaux forts à venir.

La stratégie immobilière de long terme de la SCPI Foncière des Praticiens contribue à un système de santé accessible à tous et à tout âge, à une réduction de l'impact environnemental de ses actifs immobiliers, et à la satisfaction des locataires.

De manière plus détaillée, cet objectif se décline selon les trois piliers ESG comme suit.

#### A. Objectif social

Foncière des Praticiens a vocation à 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 :

- 1) Des lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- 2) Des locaux d'accompagnement ou de rééducation ;

FONCIERE MAGELLAN

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000048 en date du 19/12/2014

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 500 000 € - RCS Paris 521 913 772

Siège Social : 3 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS

### 3) Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux.

Pour apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant, la SCPI Foncière des Praticiens contribuera à l'un des deux critères suivants :

- 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).

La SCPI Foncière des Praticiens privilégiera par ailleurs les locataires d'utilité sociale (d'intérêt général, service public, etc.).

## B. Objectif environnemental

La SCPI Foncière des Praticiens considère qu'il est essentiel de suivre et d'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.

## C. Objectif de gouvernance

Fondée par des praticiens, Foncière des Praticiens s'engage dans une démarche d'amélioration continue afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées, etc.).