



SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

# RAPPORT DE GESTION **ESG**

1<sup>er</sup> JUILLET 2022 -  
31 DECEMBRE 2022



# **SOMMAIRE**

<b>L'ÉDITO</b>	<b>4</b>
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>	<b>6</b>
<b>STRATÉGIE ISR</b>	<b>8</b>
<b>MÉTHODOLOGIE ESG</b>	<b>9</b>
<b>POLITIQUE D'ENGAGEMENT</b>	<b>10</b>
<b>ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>	<b>13</b>
<b>SUIVI DES PERFORMANCES ESG</b>	<b>14</b>
<b>ÉVALUATION ESG DES ACTIFS</b>	<b>20</b>



## DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### **Choisir un fonds thématique pour comprendre ce dans quoi on investit**

Si 2022 aura été une année difficile sur les principaux marchés financiers, les encours des fonds thématiques sont pourtant restés relativement stables avec une thématique santé ayant continué à susciter un fort intérêt de la part des investisseurs. Pourquoi ?

Car investir sur une thématique, c'est d'abord comprendre ce dans quoi on investit. C'est mettre son argent au profit d'un secteur pour lequel on a des convictions. Investir sur quelque chose susceptible d'avoir de l'impact, pour et sur, mon quotidien. Or, la santé est un enjeu universel reposant sur des tendances structurelles de long terme. Elle a donc logiquement été une « valeur refuge » et ce, d'autant plus, après ces années post-covid ayant mis en exergue le manque d'infrastructures de santé.

Si la SCPI Foncière des Praticiens a donc elle aussi bénéficié de cet intérêt général, elle doit surtout sa collecte croissante à sa stratégie d'investissement. Une stratégie d'investissement claire, lisible et stable portant sur des actifs de santé de proximité ancrés au cœur de nos territoires et répondant aux engagements ESG définis par nos procédures ISR (Investissement Socialement Responsable) et dont le détail vous est présenté dans ce reporting.

### **Biodiversité : des leviers d'action à la hauteur de la responsabilité du secteur immobilier**

L'année 2022 aura aussi été marquée par des engagements internationaux plus forts en matière de biodiversité nous amenant à repenser encore un peu plus nos investissements et nos modes de fonctionnement. Au même titre que la COP 21 pour le climat en 2015, la COP 15 pour la biodiversité de décembre 2022 a permis la création inédite, d'un référentiel international sanctuarisant l'action collective pour la préservation du vivant. L'accord de Kunming-Montréal a scellé l'engagement de 196 Etats à protéger au moins 30% des terres et des mers de la planète d'ici 2030 et à restaurer au moins 30% des espaces dont la biodiversité est déjà dégradée.

Des engagements forts donc que les acteurs du secteur financier se doivent d'aider à relever. En France, l'article 29 de la loi énergie-climat constitue déjà un cadre précurseur ayant permis de sensibiliser les sociétés de gestion d'actifs à l'enjeu de la biodiversité et ayant instaurer des obligations de transparence sur leur stratégie et contribution à la réduction des pressions négatives sur le vivant.

Nos actions en matière de biodiversité au sein de la SCPI Foncière des Praticiens ont ainsi consisté en premier lieu à identifier les données utiles permettant une mesure crédible de l'impact des investissements sur la biodiversité (*pas toujours simple, quand on regarde la multiplicité des paramètres à prendre en compte : diversité génétique, diversité des espèces ou encore diversité des écosystèmes*), et, en second lieu, à corréliser la déperdition locale de diversités et les activités immobilières.

Pour y parvenir, plusieurs approches voient le jour sur le marché, comme par exemple la mesure de l'« état de la biodiversité » proposé par le Biodiversity Impulsion Group (BIG) de l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet indicateur repose sur les bases de données cartographiques du MNHN, de l'UICN et de Corine Land Cover et permet d'étudier la sensibilité d'un milieu aux enjeux écologiques. Ainsi, pour les bâtiments existants, cet indicateur pourra être utilisé pour prioriser les sites où des actions de préservation ou de reconquête de la biodiversité seraient à mettre en place. Il pourra également permettre d'adapter la conception de bâtiments neufs aux enjeux locaux.

### **Cap sur l'immobilier opéré et engagé**

Enfin, 2022, nous aura permis de bâtir des relations de confiance avec des opérateurs de santé aux savoir-faire éprouvés dans des territoires où l'offre médicale est déficitaire à l'instar d'Office Santé. Une façon non seulement de s'assurer d'un flux d'acquisitions réguliers, mais aussi et surtout de la maîtrise complète de nos projets immobiliers en matière notamment d'adaptation et atténuation au changement climatique, gestion de l'eau, économie circulaire, prévention de la pollution, biodiversité, confort et bien-être des locataires, achats responsables...

La capacité à appréhender tous les rouages d'un secteur et ses actifs est à notre sens essentiel et une différence de taille par rapport à d'autres fonds du marché. Car choisir une « bonne » thématique ne suffit pas. Il est important d'en regarder en détails les actifs, le processus de gestion associé et les mesures de transparence mises en place pour permettre aux investisseurs de s'assurer de la tenue des engagements de gestion pris.



**Estelle GINEFRI**

*Responsable RSE et Innovation*

# ÉTAT DU PATRIMOINE

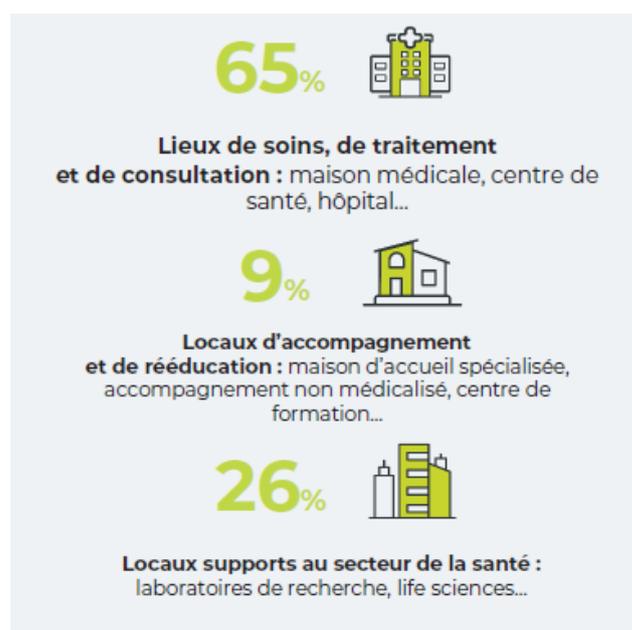
(au 31/12/2022)

## L'ESSENTIEL



## TYPLOGIE DES PRENEURS \*

(en valeur vénale)



\* Pour chaque actif, la typologie la mieux valorisée est retenue

## LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

- 1 MAISON MÉDICALE - ANNECY (74)
- 2 CENTRE MÉDICO-SPORTIF - SAINT-GRÉGOIRE (35)
- 3 MAISON MÉDICALE - AVIGNON (84)
- 4 IMMEUBLE MIXTE - RILLIEUX LA PAPE (69)
- 5 CENTRE DE SANTÉ - CRÉTEIL (94)
- 6 MAISON MÉDICALE - CERGY (95)
- 7 CENTRE DE SANTÉ - MASSY (91)
- 8 CENTRE DE SANTÉ - VILLIERS SUR MARNE (94)
- 9 LABORATOIRE DE RECHERCHE - LOOS - LILLE (59)
- 10 HOPITAL DE JOUR - SAINT-GREGOIRE (35)





# STRATÉGIE ISR

## DE LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

LES OBJECTIFS FIXÉS SE DÉCLINENT  
SELON LES TROIS PILIERS ESG COMME SUIT :



### 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 :

des lieux de soins et de consultation, des locaux d'accompagnement ou de rééducation, et des locaux supports au secteur de la santé.

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 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.

**La participation au développement de locaux multi-praticiens** avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins.



### OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

**Suivi et atténuation dans le temps de 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.



### OBJECTIF DE GOUVERNANCE

**AMÉLIORATION CONTINUE** afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées...)

Pour conclure, l'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et de maîtriser le patrimoine diversifié de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.

# MÉTHODOLOGIE ESG

## DE LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS



### NOTRE GRILLE D'ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

La SCPI Foncière des Praticiens s'est dotée d'une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Elle est utilisée pour chacun des immeubles lors de l'acquisition et mise à jour tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

La grille est composée de 44 critères répartis selon les 3 piliers E, S et G (liste non exhaustive):

**E**

#### ENVIRONNEMENTAUX

performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets et accueil de la biodiversité.

**S**

#### SOCIÉTAUX

mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, spécificités d'usages.

**G**

#### GOVERNANCE

résilience face au changement climatique, économie circulaire, achats responsables, enquête de satisfaction des preneurs.

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. C'est pourquoi, dans la note globale du fonds, la part du pilier S est proportionnellement plus forte que d'autres fonds. La note des critères liés au **pilier S est ainsi pondérée à 50 %** (maximum autorisé par le label ISR Immobilier), à 30 % pour les critères du pilier E et 20 % pour les critères du pilier G.

La note seuil du fonds a été définie à

**54/100**

### DEUX STRATÉGIES SONT DÉFINIES

(à partir de cette note)

**1**

#### STRATÉGIE «BEST IN CLASS»

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

**2**

#### STRATÉGIE «BEST IN PROGRESS»

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

À la date du 31/12/2022 aucun des actifs de Foncière des Praticiens n'est au-dessus de la note seuil du fonds. Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Foncière Magellan pour votre SCPI et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR

# POLITIQUE D'ENGAGEMENT

## (DES PARTIES PRENANTES)

La SCPI Foncière des Praticiens a souhaité associer à sa démarche ses parties prenantes, à savoir sur les 6 derniers mois :



### **LES LOCATAIRES**

Accompagnement dans la mise en conformité avec le Dispositif Eco-Energie Tertiaire

Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et gagner en clarté sur les consommations énergétiques

Audit de la satisfaction et des attentes locataires

Construction d'un dialogue ouvert sur les enjeux ESG



### **LES INVESTISSEURS**

Intégration des mentions réglementaires taxonomie et SFDR dans la documentation précontractuelle et commerciale

Ajout de questions relatives aux préférences en matière de durabilité dans les bulletins de souscription

Réalisation et publication d'une politique de durabilité

Support aux questions des investisseurs



### **LES MANDATAIRES TECHNIQUES**

L'ensemble de nos gestionnaires techniques ont signé une charte RSE

Une clause ESG intégrant les éléments de la démarche ISR du fonds a été intégrée dans 100% des mandats techniques de gestion

Suivi des critères ESG et proposition d'actions d'amélioration

Reporting des éléments ESG et des actions mises en œuvre réalisé tous les 3 mois



## **LES COLLABORATEURS**

5 collaborateurs ont reçu la certification AMF Finance Durable

Formation par Ethiket de 14 collaborateurs Foncière Magellan sur l'ESG, l'immobilier responsable, Taxonomie, Disclosure et Article 29 Loi Energie Climat

Signature par Foncière Magellan des PRI



## **LES AUTORITES PUBLIQUES**

Réponse à l'enquête de l'ASPIM sur l'Observatoire de la Finance Durable



FIREWORKS 109

SHALONIS  
LOCAL  
ALIBER  
04 81 13 13 13

GO  
SOLUTIONS

antegrup

Veritable

# ANALYSE DE RISQUES L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

## LA RÉSILIENCE DU PATRIMOINE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Un risque de durabilité est défini par l'article 29 de la Loi Energie- Climat comme un « événement 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 ».

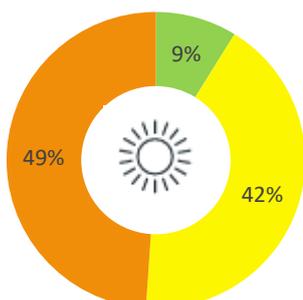
Concernant les risques environnementaux, l'outil Bat-ADAPT\* permet d'évaluer la vulnérabilité des 10 actifs de la SCPI Foncière des Praticiens aux risques physiques d'adaptation au changement climatique sur l'horizon 2030.

Pour chaque immeuble et pour chaque risque, l'analyse Bat-ADAPT croise le risque d'exposition, lié à la localisation des immeubles (sur la base de l'historique des aléas climatiques et des projections futures), avec le profil de sensibilité, lié aux caractéristiques techniques et fonctionnelles (couleur de la toiture et de la façade, matériaux de construction, type de ventilation, usages, profondeur des fondations...).

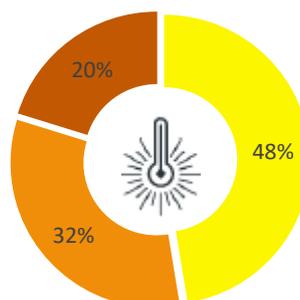
\*Outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable et disponible sur [www.taloen.fr](http://www.taloen.fr)

## PART DU PATRIMOINE SOUMIS AUX RISQUES D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (en valeur)

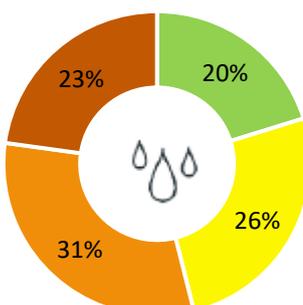
### Vagues de chaleur



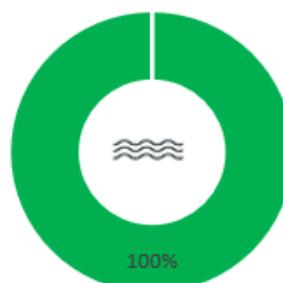
### Sécheresse et retrait gonflement des argiles



### Inondations



### Submersions marines



■ 1: Faible ■ 2: Plutôt faible ■ 3: Moyen ■ 4: Plutôt fort ■ 5: Fort

# SUIVI DES PERFORMANCES ESG

## LES INDICATEURS

### ENVIRONNEMENTAUX

- Consommations énergétiques
- Emissions de Gaz à Effet de Serre
- Exposition à l'inefficience énergétique
- Exposition aux combustibles fossiles

### SOCIAUX

- Typologie santé des locataires
- Développement des activités de typologies 1 ou 2
- Utilité sociale des locataires
- Proximité des transports en commun

### GOUVERNANCE

- Enquête de satisfaction locataire
- Charte d'engagements ESG



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX LABEL ISR



## CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES

Accompagnée par Bureau Veritas, Foncière Magellan effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques du patrimoine de Foncière des Praticiens incluant tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.) et tous les usages (parties communes et privatives).

**235,62 kWh EF /m<sup>2</sup>/an**  
**Benchmark : 196,4 kWh EF/m<sup>2</sup>/an**

*Les résultats montrent une sous-performance énergétique par rapport au baromètre de l'OID santé. Elle s'explique par l'acquisition en fin d'année 2022 de l'immeuble situé à Loos qui représente 34% de la valeur vénale de la SCPI alors que ses consommations pèsent 74% des consommations totale du patrimoine de la SCPI. Cet immeuble loué au groupe biopharmaceutique Genfit est un actif spécifique et complexe du fait de son usage de laboratoire : il s'agit d'un véritable plateau technique et scientifique accueillant une plateforme de R&D.*

*Au 1<sup>er</sup> semestre 2023, notre équipe technique a lancé un appel d'offre pour réaliser un audit global de l'immeuble, sur le volet de l'exploitation, de la gouvernance et de la performance du bâtiment. Cette étude en profondeur est une étape essentielle pour pouvoir réaliser des travaux de rénovation énergétique efficient au plus proche de l'exploitation. Nous avons associé le locataire à cette démarche long terme.*

*A la lecture de l'ensemble des études les équipes seront en mesure d'établir un plan de travaux détaillé et la manière dont ils seront déployés d'ici la fin de l'année 2023.*

## ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Les émissions de GES du patrimoine sont issues des consommations énergétiques et des éventuelles fuites de fluide frigorigène contenu dans les équipements de climatisation.

**36,96 kgeq CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an**  
**Benchmark : 37,87 kgeq CO<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/an**

*Les résultats montrent une surperformance en matière d'émissions de GES par rapport au baromètre de l'OID santé.*

**Résultats pondérés en valeur**

**Taux de couverture du patrimoine : 78,07%**

(Ne sont pas couverts les actifs sans consommation énergétique : Massy, Villiers sur Marne et HDJ Saint-Grégoire, immeubles en cours d'aménagement ou en cours de construction)

# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX DEET ET SFDR



## CONFORMITÉ AU DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE (DEET)

Foncière Magellan a souscrit à Energisme, une plateforme permettant de suivre en temps réel les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre associés, et d'automatiser la saisie des données dans le logiciel OPERAT. Les attestations indiquant la notation Eco-Energie Tertiaire de chaque immeuble seront délivrées annuellement à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

La SCPI Foncière des Praticiens s'engage à ce que, dans les 3 ans post- acquisition d'un actif, minimum 50% de son patrimoine (en valeur) soit de niveau feuille verte (1 à 3) selon le Dispositif Eco-Energie Tertiaire.

## EXPOSITION À L'INEFFICIENCE ÉNERGETIQUE (SFDR)

**71%**

*71% du patrimoine est considéré inefficace énergétiquement  
(DPE < A ou B)*

Le règlement SFDR de l'Union Européenne définit comme inefficaces :

- Les bâtiments construits avant le 31/12/2020 de DPE égal à C, D, E, F ou G
- Les bâtiments construits après le 31/12/2020 inférieurs à la NZEB (Nearly Zero Energy Building), c'est-à-dire la RE2020 à partir du 01/07/2022

L'ASPIM considère qu'une définition plus représentative d'un actif inefficace pourrait être de considérer les actifs disposant d'un DPE inférieur à C (soit D, E, F ou G) ou d'une performance inférieure à celle du top 30% pour le pays et la classe d'actif concernés.

## EXPOSITION AUX COMBUSTIBLES FOSSILES (SFDR)

**0%**

*Aucun actif du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens n'est impliqué dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles.*

# INDICATEURS SOCIAUX

## SPÉCIFICITÉS D'USAGE



Les indicateurs liés aux spécificités d'usage visent à mesurer l'impact du patrimoine dans l'atteinte de l'objectif principal de la SCPI Foncière des Praticiens de « contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge ».

### TYOLOGIE SANTÉ DES PRENEURS

**77%**

*77% du patrimoine est loué à des locataires de typologie 1 ou 2*

Les activités des locataires sont réparties en 3 typologies santé :



**1 – Activités de traitement :**  
lieux de soins et de consultation



**2 – Activités d'accompagnement :**  
maison d'accueil spécialisée,  
centre de rééducation...



**3 – Activités support :**  
laboratoires de recherche, life sciences...

La Foncière des Praticiens s'engage à conserver sur toute la durée du fonds au minimum 50% de son patrimoine (en valeur) avec un preneur de typologie 1 ou 2.

### DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE TYPOLOGIE 1 OU 2

**69%**

*Parmi les typologies 1 et 2, 69% des actifs favorisent le maillage territorial ou l'accueil multi praticiens*

Le développement des activités de typologies 1 ou 2 est mesuré en cumulant :

- La contribution au maillage territorial des maisons de santé :
  - IDF – PACA : dense
  - Occitanie – ARA – NA : moyenne
  - Reste de la France : peu dense
- Le développement de locaux multi-praticiens
  - Professionnels seuls
  - Soins spécialisés, centres pluridisciplinaires

Résultats pondérés en valeur  
Taux de couverture du patrimoine : 100%

# INDICATEURS SOCIAUX

## SPÉCIFICITÉS D'USAGE ET MOBILITÉ



### UTILITÉ SOCIALE DES PRENEURS

**22%**

*22% des locataires sont considérés d'utilité sociale*

Pour chaque actif, l'utilité sociale est validée lorsque l'activité d'un des Preneurs :

- soutient des personnes en situation de fragilité économique ou sociale
- contribue à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales, économiques ou culturelles

### PRENEURS D'UTILITÉ SOCIALE OU DE TYPOLOGIE 1

**78%**

*78% du patrimoine est loué à des locataires de typologie 1 ou bénéficiant d'un statut de d'utilité sociale*

La SCPI Foncière des Praticiens prend en considération l'utilité sociale des Preneurs et s'engage à conserver sur toute la durée du fonds au minimum 50% de Preneurs (en nombre) de typologie 1 OU bénéficiant d'un statut de service public, d'intérêt général ou d'utilité sociale

### MOBILITÉ : PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

**84%**

*84% des actifs sont considérés à proximité des transports en commun*

La proximité aux transports en commun est évaluée selon :

- 1- leur nature : bus, tramway, métro, RER, train
- 2- leur proximité à l'entrée du site : < à 500m, entre 500m et 1km

# INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## ENQUÊTE DE SATISFACTION PRENEURS

**100%**

*100% des locataires ont été interrogés et plus de 50% ont répondu à l'enquête de satisfaction annuelle*

Foncière des Praticiens s'engage à :

- interroger annuellement l'ensemble des locataires à partir d'une enquête de satisfaction dédiée aux acteurs de la santé
- collecter au minimum 50% de réponses à l'enquête
- tenir compte des retours dans la mise à jour du plan d'amélioration ESG des actifs immobiliers en gestion

## CHARTRE D'ENGAGEMENT ESG

**100%**

*100% des mandataires techniques ont signé la charte ESG*

L'implication de la chaîne de valeur dans la démarche ISR de la SCPI Foncière de Praticiens est mesurée par :

- la signature de la charte d'engagements ESG par les mandataires techniques
- l'intégration de clauses ESG pour les prestataires majeurs de rang 1 (à partir de 10k€ HT) \*

D'ici fin 2023, l'objectif est que plus de 90% du patrimoine de la SCPI concernés par des mandats de gestion technique, intègrent une clause ESG.

Résultats pondérés en valeur

Taux de couverture du patrimoine : 100%

\* Aucun contrat signé avec un prestataire majeur de rang 1 en 2022



# ÉVALUATION ESG



SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS**

# MAISON MÉDICALE ANNECY (74)

DATE D'ACQUISITION : Mai 2018 | SURFACE : 1 224 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 18



**+6** **VS SITUATION INITIALE**

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

**G :**

- 55% de réponse à l'enquête locataire
- Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	138	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	22	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	7 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E :** Mise en place d'un plan de mesure de la qualité de l'air
- S :** Création d'un local vélo
- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
Mise en place des comités verts

# CENTRE MÉDICO-SPORTIF SAINT-GRÉGOIRE (35)

DATE D'ACQUISITION : Novembre 2019 | SURFACE : 2 071 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 8



**+5** VS SITUATION INITIALE

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

**E :** - Installation de détecteurs de présence  
 - Installation d'équipements sanitaires économes en eau  
 - Entretien des espaces verts avec des produits respectueux de la biodiversité

**G :** - Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	184	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	21	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	7 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	6 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E :** Mise en place de capteurs pour suivi des données °C, CO2, luminosité, humidité
- S :** Création d'un local à vélo avec borne de recharge électrique  
 Mise en place de mobilier extérieur, table de pique-nique
- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
 Mise en place des comités verts

# MAISON MÉDICALE AVIGNON (84)

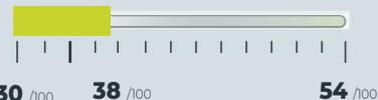
DATE D'ACQUISITION : Novembre 2020 | SURFACE : 1 035 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 11



Note

**38** /100

2021 2022



**E** 12 **S** 18 **G** 8

**+8** VS SITUATION INITIALE

## ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES

- E** : - Installation d'équipements sanitaires économes en eau  
 - Installation de détecteur de présence
- G** : - Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	111	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	6	38
SOCIAL	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	5 /10	
GOUVERNANCE	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

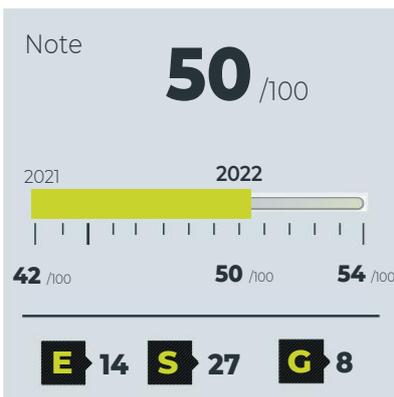
## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E** : Mise en place de flux de déchets supplémentaires
- S** : Création d'une fresque Artyshow dans les salles d'attente  
 Plan de mesure de la qualité de l'air
- G** : Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
 Mise en place des comités verts

# HÔPITAL PSYCHIATRIQUE RILLIEUX-LA-PAPE (69)

DATE D'ACQUISITION : Mars 2021 | SURFACE : 4 858 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 4



**+8** VS SITUATION INITIALE

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

**E :** - Mise en place de réducteurs de débit d'eau dans les parties communes  
 - Mise en place d'un contrat d'électricité verte  
 - Mise en place du tri des déchets  
 - Installation d'équipements sanitaires économes en eau

**G :** - Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	61	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	3	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Oui	
	Proximité aux transports en commun	7 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E :** Audit de la qualité de l'air
- S :** Création d'un local vélo  
Mise en place de mobilier extérieur
- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
Mise en place des comités verts

# CENTRE DE SANTÉ CRETEIL (94)

DATE D'ACQUISITION : Juin 2021 | SURFACE : 1 929 m<sup>2</sup> | LOCATAIRE : 1



**+4** VS SITUATION INITIALE

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

**E :**

- Analyse du dossier de travaux d'aménagement du locataire et intégration dans la grille ESG
- Installations techniques favorisant les économies d'énergies : LED, GTB/GTC, détecteurs, variateurs d'intensité lumineuse, minuteriers, ...

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	47	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	7	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	7 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E :** Intégration de travaux réalisés par le locataire ayant un impact sur la performance énergétique de l'immeuble
- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques au locataire  
Mise en place des comités verts

# CENTRE DE SANTÉ MASSY (91)

DATE D'ACQUISITION : Octobre 2021 | SURFACE : 483 m<sup>2</sup> | LOCATAIRE : 1



**+2** VS SITUATION INITIALE

### ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES

**E :**

- Aménagements intérieurs végétalisés
- Equipements sanitaires économes en eau
- Installations techniques favorisant les économies d'énergies : LED, GTB/GTC, détecteurs, minuteriers, ...

**S :**

- Accessibilité aux personnes en situation de handicap (PMR, non-voyants et malentendants)

PILIER	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	SO	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	SO	38
SOCIAL	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	10 /10	
GOUVERNANCE	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques au locataire  
Mise en place des comités verts

# MAISON MÉDICALE CERGY (95)

DATE D'ACQUISITION : Décembre 2021 | SURFACE : 968 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 12



**+6** VS SITUATION INITIALE

### ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES

**G** : - Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILIER	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	76	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	4	38
SOCIAL	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	10 /10	
GOUVERNANCE	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E** : Mise en place d'un contrat d'électricité vert  
Mise en place de flux de déchets supplémentaires
- S** : Etude pour la création d'un espace de convivialité pour les praticiens  
Plan de mesure de la qualité de l'air
- G** : Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
Mise en place des comités verts

# CENTRE DE SANTÉ VILLIERS SUR MARNE (94)

DATE D'ACQUISITION : Septembre 2022 | SURFACE : 1 913 m<sup>2</sup> | LOCATAIRES : 2



**+0** **VS SITUATION INITIALE**

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

- Immeuble non occupé au 31/12/2022
- Travaux d'aménagement des locataires en cours

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	SO	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	SO	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	10 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

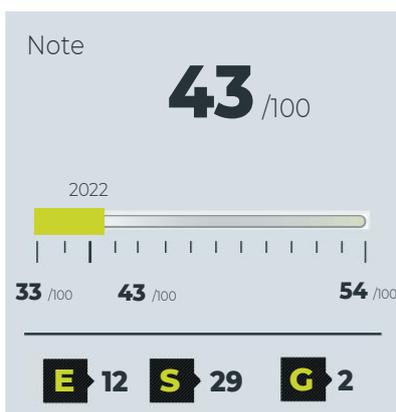
## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E** : Amélioration de la performance énergétique du bâtiment via les travaux preneurs
- S** : Mise en place d'au moins 5 flux de déchets
- G** : Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires  
Mise en place des comités verts

# LABORATOIRE DE RECHERCHE LOOS (59)

DATE D'ACQUISITION : Octobre 2022 | SURFACE : 6 536 m<sup>2</sup> | LOCATAIRE : 1



**+10** / VS SITUATION INITIALE

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

**G :**

- Retour enquête locataire
- Charte d'engagement ESG signée par le mandataire technique

PILIER	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	521	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	91	38
<b>SOCIAL</b>	Valorisation des activités Preneurs	3 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	0 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	10 /10	
<b>GOVERNANCE</b>	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



- E :** Elaboration du Plan pluriannuel de travaux afin d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble  
Etude de mise en place d'un système de géothermie
- G :** Diffusion du guide des bonnes pratiques au locataire  
Mise en place des comités verts

# HÔPITAL DE JOUR SAINT-GRÉGOIRE (35)

DATE D'ACQUISITION : Décembre 2022 | SURFACE : 968 m<sup>2</sup> | LOCATAIRE : 1



**+0** VS SITUATION INITIALE

**ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES**

Immeuble en cours de construction

La date de livraison prévisionnelle est prévue dans le courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

PILERS	INDICATEURS	DU 01/01/2022 AU 31/12/2022	BENCHMARK OID
ENVIRONNEMENT	Consommations énergétiques (kWhEF/m <sup>2</sup> )	SO	196
	Emissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m <sup>2</sup> )	SO	38
SOCIAL	Valorisation des activités Preneurs	10 /10	
	Contribution au développement des activités preneurs de typologies 1 ou 2	10 /10	
	Preneurs d'utilité sociale	Non	
	Proximité aux transports en commun	6 /10	
GOUVERNANCE	Taux de retour à l'enquête satisfaction des locataires > 50 %	Oui	
	Signature de la Charte ESG par les Mandataires Techniques et les prestataires de rang 1 (montant > 10 000 €)	Oui	

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES PROCHAINES ANNÉES



**G** : Diffusion du guide des bonnes pratiques au locataire  
Mise en place des comités verts

# /// ALLER PLUS LOIN

## Service Communication

+33 (0)2 51 82 76 29

communication@fonciere-magellan.com



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

@ www.fonciere-magellan.com

Vous y retrouverez sur la page du fonds, rubrique documentation, toutes les informations relatives à la SCPI Foncière des Praticiens ainsi que les documents relatifs à la stratégie ISR du fonds : objectifs ISR, code de transparence, méthodologie d'évaluation ESG, politique d'engagement des parties prenantes, charte éthique...

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions de la société Foncière Magellan. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

Ce document est la propriété de la société Foncière Magellan. Aucune diffusion des informations qui y sont contenues n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit de la société Foncière Magellan. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services de la société Foncière Magellan sont la propriété exclusive de celle-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans son accord préalable et écrit.

FONCIÈRE  
**MAGELLAN**

SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772

Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris Agrément AMF N° GP 140 000 48 du 19/12/2014