



SCPI
FONCIÈRE DES
PRATICIENS /

RAPPORT
DE GESTION

ESG 2023

Signatory of:



FONCIÈRE

MAGELLAN

GRUPE MAGELLIM



SOMMAIRE

L'ÉDITO	3
ÉTAT DU PATRIMOINE	4
MÉTHODOLOGIE ISR	8
BILAN DU PREMIER CYCLE DE LABELLISATION	11
BILAN 2023 - SUIVI DES PERFORMANCES ESG	16
BILAN 2023 - POLITIQUES D'ENGAGEMENT	24
ÉVALUATION ESG DES ACTIFS	28



L'ÉDITO DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il y a trois ans, Foncière des Praticiens était **la première SCPI en immobilier de santé à recevoir le label ISR**. Un gage de qualité accordé à son processus d'investissement et de gestion durable. Sa stratégie, alors exclusivement Best In Progress, consistait à accompagner la progression des actifs sous gestion dans le sens d'une **amélioration continue**.

A l'heure du bilan, la réalisation des plans d'amélioration a permis à 100 % des actifs de progresser et à 3 des 7 actifs de la poche initiale d'atteindre la note seuil de 54/100, définie lors du processus de labellisation. Ces 3 derniers actifs passent ainsi dans une nouvelle poche dite **Best In Class**. La note moyenne du portefeuille est 56/100 (note pondérée par la Valeur Vénale Hors Droit). Ces résultats et l'implication de nos parties prenantes, notamment gestionnaires techniques et locataires, ont permis de **renouveler le label ISR avec succès**.

Pour son deuxième cycle triennal en tant que SCPI labellisée ISR, Foncière des Praticiens s'engage à **poursuivre l'amélioration** des actifs de la poche Best In Progress et à **maintenir les performances** des actifs Best In Class.

Au-delà des notes, la SCPI Foncière des Praticiens à **forte composante sociale**, poursuit sa politique d'investissement dirigée exclusivement vers le secteur de la santé.

Par ailleurs sa stratégie ISR s'incarne via des plans d'actions visant la **sobriété énergétique, la mobilité douce et l'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité**. Vous trouverez dans la deuxième partie de ce rapport le détail des actions déployées sur le cycle 1 et celles à venir sur le cycle 2.

Chers associés, soyez assurés que nos équipes et nos partenaires se mobilisent pour maintenir la valeur du portefeuille sous gestion **en tenant compte des critères financiers comme des critères extra-financiers**.

Estelle GINEFRI

Responsable RSE et Innovation



ÉTAT DU PATRIMOINE (AU 31/12/2023)

L'ESSENTIEL



13

IMMEUBLES
EN DÉTENTION
DIRECTE



5

IMMEUBLES
EN VEFA



60

LOCATAIRES



96,66 M€

VALEUR DU
PORTEFEUILLE



42 508 M²

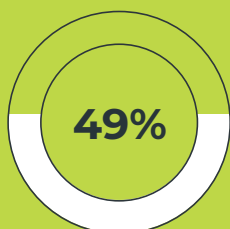
DONT VENTE EN L'ÉTAT
FUTUR D'ACHÈVEMENT
(VEFA)



1

PARTICIPATION
FINANCIÈRE

TIPOLOGIE DES PRENEURS* (EN VALEUR VÉNALE)



de lieux de soins,
de traitement et de
consultation : hôpital, maison
médicale, centre de santé...

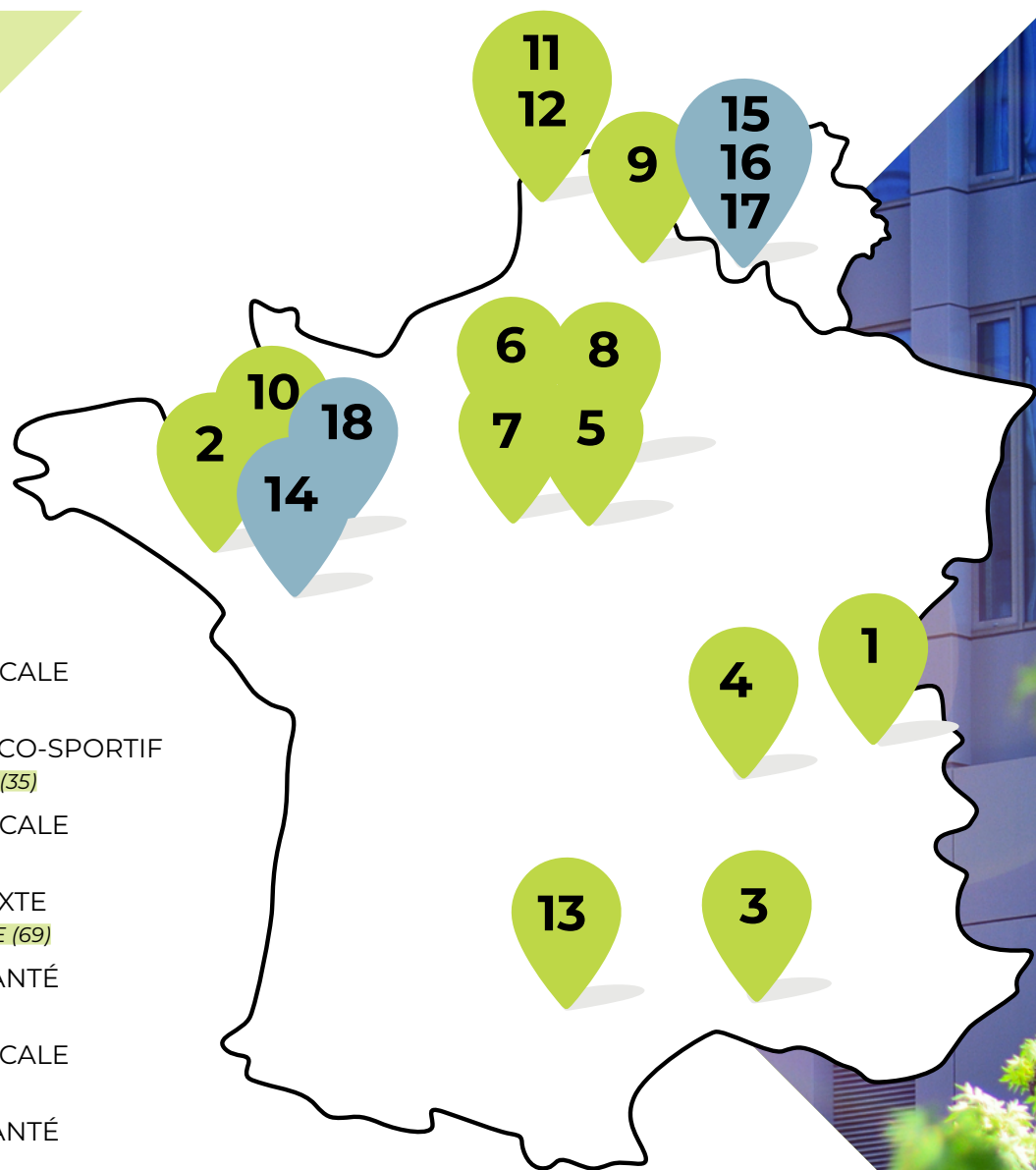


de locaux d'accompagnement
et de rééducation : maison
d'accueil spécialisée,
accompagnement non
médicalisé, centre de
formation...



de locaux support au secteur
de la santé : laboratoires
de recherche, laboratoires
de biologie médicale, life
sciences...

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



- 1** MAISON MÉDICALE
ANNECY (74)
- 2** CENTRE MÉDICO-SPORTIF
SAINT-GREGOIRE (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** HÔPITAL DE JOUR
SAINT-GREGOIRE (35)
- 11** MAISON MÉDICALE
SANGATTE (62)
- 12** CENTRE DE SANTÉ
TOULOUSE (31)
- 13** CENTRE DE SANTÉ
LAMBALLE (35)

VEFA

- 14** CENTRE DE SANTÉ
SAINT-MALO
- 15** MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE
PHILIPPEVILLE (Belgique)
- 16** MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE
VILLERS-LE-GAMBON (Belgique)
- 17** MAISON D'ACCUEIL SPECIALISÉE
CHIMAY (Belgique)
- 18** CENTRE DE SANTÉ
SAINT-JACQUES DE LA LANDE (35)

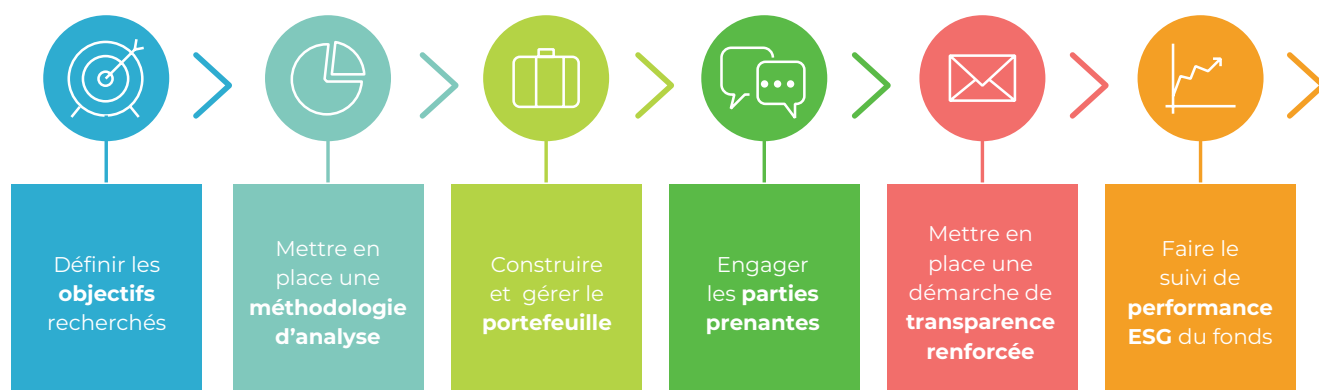


LE LABEL ISR

Créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances, le label ISR a **pour but de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'investissement socialement responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.**

COMMENT EST ATTRIBUÉ LE LABEL ISR ?

Le label est attribué aux fonds candidats lorsque ceux-ci sont conformes aux exigences du label. Ces exigences sont classées en 6 catégories, qui constituent les 6 piliers du référentiel.



Les exigences sont auditées par un organisme tiers indépendant qui remet un rapport au Comité du Label qui statue sur l'attribution du Label ISR.

Le fonds Foncière des Praticiens a obtenu le Label ISR, basé sur la V2 du référentiel ISR, en juin 2021 pour une durée de 3 ans. L'audit de renouvellement du label ISR a eu lieu les 27 et 28 mai 2024.

Ce présent rapport a pour objet de présenter la performance ISR du fonds en 2023 mais également de dresser le bilan du 1^{er} cycle de 3 ans de labellisation.

LA MÉTHODOLOGIE ISR DE FONCIÈRE DES PRATICIENS

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de Foncière des Praticiens repose sur **les trois piliers suivants** :



ENVIRONNEMENT



SOCIAL



GOVERNANCE

La pondération des piliers respecte la stratégie d'investissement de Foncière des Praticiens qui a pour vocation de proposer une SCPI engagée dans la réponse à des problématiques sociales. Ainsi, les **enjeux sociaux pèsent pour 50%** dans la note ESG des actifs. **Le pilier environnement représente 30%** de la notation, tandis que **les critères de gouvernance pèsent pour 20%** de la note totale.

Une note seuil sur 100 a été définie par le fonds :

54/100

Il est important de noter que cette notation est propre à la méthodologie élaborée par Foncière Magellan pour le fonds Foncière des Praticiens et ne peut pas être comparée à une autre note ESG

2 stratégies ont été définies pour le 1^{er} cycle de labellisation ISR à partir de cette note seuil :

Stratégie

Best In Class

les actifs dont la note initiale (obtenue lors de la première évaluation ESG de l'actif) **dépasse la note seuil**. Le but de la société de gestion sur ces actifs est de maintenir a minima cette notation sur les 3 ans de labellisation ISR.

Stratégie

Best In Progress

les actifs dont la note initiale est inférieure à la note seuil. L'objectif est de faire progresser ces actifs sur 3 ans pour qu'ils atteignent la note seuil ou augmentent leur note de 20 points.

Pour chacun des trois piliers de l'ESG,
des objectifs ont été définis en lien avec la stratégie du fonds :



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.

A chaque objectif sont rattachées des thématiques sur lesquelles se répartissent les 44 critères de la grille ESG de Foncière des Praticiens :



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.



SOCIÉTAUX

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



GOVERNANCE

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

BILAN DU PREMIER CYCLE DE LABELLISATION



**Le fonds devait atteindre plusieurs objectifs
au terme des 3 ans du 1^{er} cycle de labellisation ISR.**

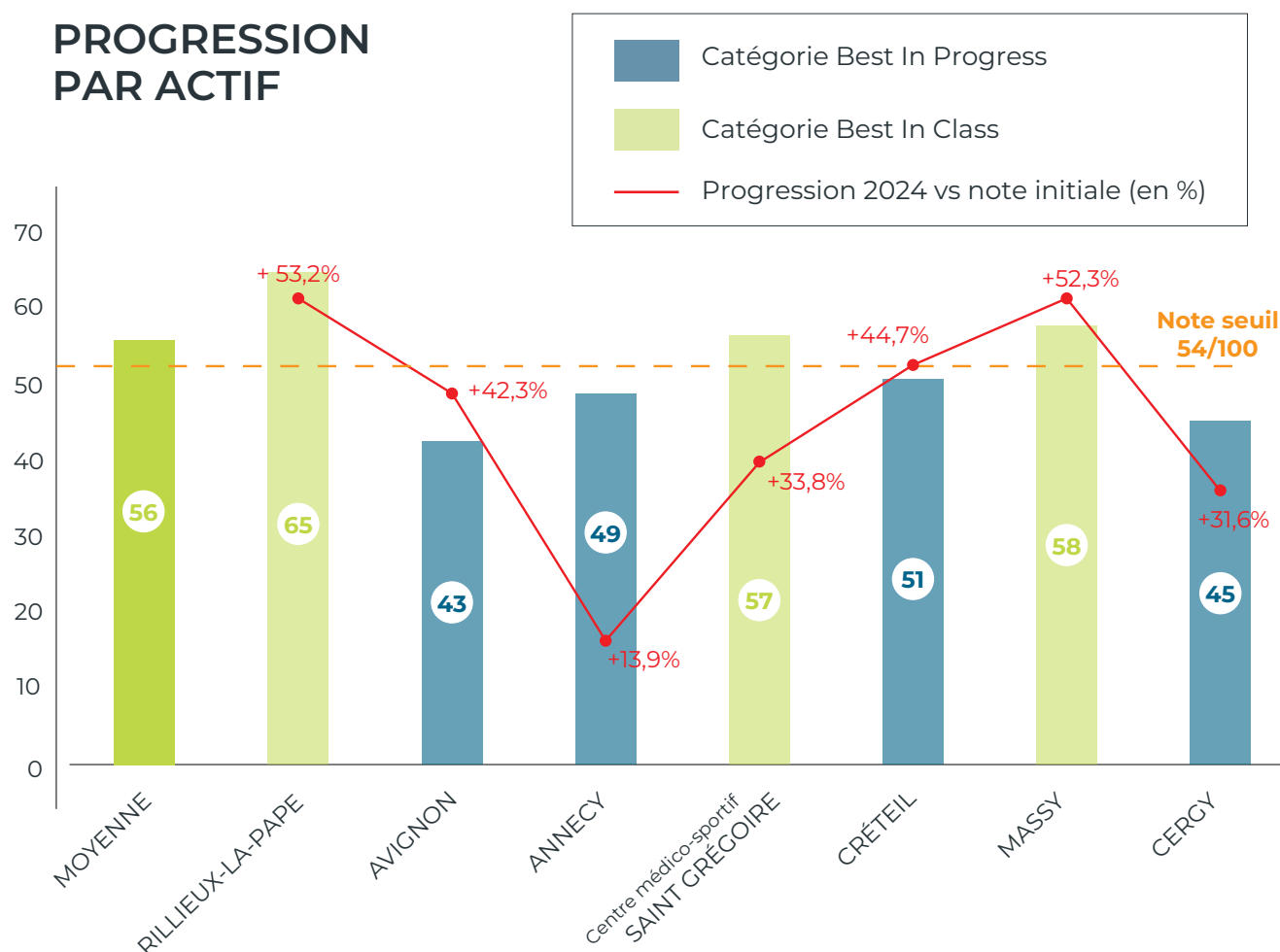
OBJECTIF 1

Les actifs en portefeuille au moment de l'attribution du Label ISR et ayant une note ESG initiale inférieure à la note seuil 54/100 **devaient progresser** afin que la moyenne de cette catégorie Best In Progress initiale **atteigne la note seuil ou augmente de +20 points**.

CATÉGORIE BEST IN PROGRESS INITIALE

MOYENNE NOTES INITIALES	39,49	
MOYENNE AU 27 MAI 2024	55,96	> note seuil de 54/100

**PROGRESSION
PAR ACTIF**



La moyenne de la catégorie Best In Progress initiale a progressé en 3 ans pour atteindre la note de **56/100** et dépassant ainsi la note seuil de 54/100.

BEST IN PROGRESS INITIALE	Date d'entrée en portefeuille	Note 2023	Note initiale	Progression en points
IMMEUBLE MIXTE RILLIEUX-LA-PAPE	30/06/2021	59,4	42,2	17,2
MAISON MÉDICALE AVIGNON	30/06/2021	38,3	29,9	8,3
MAISON MÉDICALE ANNECY	30/06/2021	46,6	42,9	3,7
CENTRE MÉDICO-SPORTIF SAINT-GRÉGOIRE	30/06/2021	51,4	42,5	8,9
CENTRE DE SANTÉ CRÉTEIL	30/06/2021	47,1	35,1	12,1
CENTRE DE SANTÉ MASSY	08/10/2021	51,8	38,1	13,7
CENTRE MÉDICAL CERGY	16/12/2021	37,9	34,6	3,3

Tous les actifs n'ont pas progressé de manière égale au sein de cette catégorie Best In Progress initiale.

/// **Les actifs de Rillieux-la-Pape, Saint-Grégoire (centre médico-sportif) et Massy** sont ceux qui ont le plus progressé en 3 ans sur le plan ESG. Leur note dépasse désormais la note seuil et ces actifs sont donc désormais considérés comme des actifs Best In Class.

/// **Les autres actifs** ont progressé mais leur note reste inférieure à la note seuil de 54/100. Ils restent donc dans la catégorie Best In Progress.

Pour le 2^{ème} cycle de labellisation, les objectifs seront les suivants :

/// **Maintenir la note des actifs Best In Class :**

- Rillieux-la-Pape
- Saint-Grégoire (centre médico-sportif)
- Massy

/// **Faire progresser tous les autres actifs, Best In Progress**, pour qu'ils atteignent la note seuil de 54/100 dans 3 ans ou progressent de 20 points. La nouvelle catégorie Best In Progress dite « initiale » est composée des actifs Best In Progress en portefeuille et exploités au moment du renouvellement du Label ISR :

- Avignon
- Villiers-Sur-Marne
- Toulouse
- Annecy
- Loos
- Lamballe
- Créteil
- Saint-Grégoire (hôpital de jour)
- Cergy
- Sangatte

La méthodologie ISR du fonds reste inchangée pour le deuxième cycle de labellisation. Les objectifs et indicateurs restent les mêmes que pour le premier cycle de labellisation. Retrouvez la méthodologie ISR de la SCPI Foncière des Praticiens sur [le site internet de la société de gestion](#).

OBJECTIF 2

Foncière des Praticiens devait engager 100% de ses prestataires de rang 1 dans sa démarche ISR.

Les prestataires de rang 1 du fonds Foncière des Praticiens sont les mandataires techniques avec lesquels le fonds a contracté.

Fin mai 2024, 100% des mandataires techniques ont été engagés dans la démarche ISR du fonds à travers des clauses ESG dans leur contrat.

/// **Les objectifs de Foncière des Praticiens ont été atteints** pour son 1^{er} cycle de labellisation ISR.

/// **Le fonds va continuer de déployer sa démarche ISR** afin de faire progresser l'ensemble de ses actifs Best In Progress sur le plan ESG pour les 3 prochaines années.



Maison médicale, Avignon (84)

BILAN 2023



SUIVI DES PERFORMANCES ESG

La présente section a pour objet de présenter la performance ESG du fonds sur l'année 2023 (du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023)

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



GOUVERNANCE

- Enquête de satisfaction locataires
- 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).

Les actifs sont séparés en deux catégories pour les indicateurs énergie et carbone du fait de la nature de l'activité des occupants :

-  Les actifs du secteur du soin
-  Les actifs du secteur de l'industrie pharmaceutique

TAUX DE COUVERTURE

%

86% des actifs en exploitation en 2023
61% dans la catégorie Soins
39% dans la catégorie Recherche & Industrie pharmaceutique
 (en valeur vénale)

CATÉGORIE SOIN

85,5 kWh EF /m²/an

Benchmark OID indicateur standard santé 2023 : 196 kWh EF/m²/an

Les résultats montrent une surperformance 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 29% de la valeur vénale de la SCPI alors que ses consommations pèsent 44% des consommations totale du patrimoine de la SCPI.

CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

782,2 kWh EF /m²/an

**Consommations énergétiques 2022 :
866,6 kWh EF /m²/an**

L'immeuble composant cette catégorie (Loos), 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. Selon l'INSEE, le secteur de l'industrie chimique et pharmaceutique est le plus consommateur en énergie en France avec 27,8% de la consommation d'énergie brute de 2016. Il n'existe pas de benchmark des consommations énergétiques des bâtiments de l'industrie chimique et pharmaceutique auquel comparer les consommations de l'actif.

Malgré des consommations importantes, celles-ci ont diminué de 10% entre 2022 et 2023. Au 1^{er} 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. L'audit a été réalisé en 2023. Cette étude en profondeur est une étape essentielle pour pouvoir réaliser des travaux de rénovation énergétique efficaces au plus proche de l'exploitation. Nous avons associé le locataire à cette démarche long terme, la présentation des résultats de l'étude énergétique a été faite au preneur au 1^{er} trimestre 2024 et un plan d'action a été établi pour les prochaines années afin de poursuivre les efforts de réduction des consommations de l'actif.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Les émissions de GES du patrimoine sont issues des consommations énergétiques.

CATÉGORIE SOIN

8 kgeq CO²/m²/an

**Benchmark OID indicateur standard
santé 2023 : 36 kg eqCO₂/m²/an**

La catégorie est en surperformance par rapport au marché concernant les émissions de gaz à effet de serre.

CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

153,8 kgeq CO²/m²/an

**Emissions de GES 2022 :
170,6 kg eqCO₂/m²/an**

L'audit énergétique réalisé en 2023 sur le site de Loos devra permettre à travers notamment les mesures de réduction des consommations d'énergie identifiées de diminuer les émissions de GES. Les émissions de la catégorie ont diminué de 10% entre 2022 et 2023.

Résultats pondérés en valeur

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 86%

%

(Ne rentrent pas dans le calcul du taux de couverture les actifs sans consommation énergétique : immeubles en cours d'aménagement ou en cours de construction).

Source : Insee, enquête annuelle sur les consommations d'énergie dans l'industrie, 2016.





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 sont encore en attente au 1^{er} semestre 2024.

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.

En l'absence d'attestations le fonds n'a pas pu vérifier l'atteinte de cet objectif sur le 1^{er} cycle de labellisation ISR.

EXPOSITION À L'INEFFICIENCE ÉNERGETIQUE (SFDR)

95%*

95% du patrimoine en exploitation est **considéré inefficace énergétiquement** (part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique).

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

* Les actifs pour lesquels le DPE est vierge ou inconnu sont considérés comme inefficaces sur le plan énergétique

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.

Résultats pondérés en valeur

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 100%

%



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* ».

TYPOLOGIE SANTÉ DES PRENEURS

55%*

55% du patrimoine en exploitation est loué à des **locataires de typologie 1 ou 2**.

LES ACTIVITÉS DES LOCATAIRES SONT RÉPARTIES EN 3 TYPOLOGIES SANTÉ :



Activités de traitement :

lieux de soins et de
consultation



Activités

d'accompagnement :
maison d'accueil spécialisée,
centre de rééducation...



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.

* Hors parkings.





DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE TYPOLOGIE 1 OU 2

97%*

Parmi les typologies 1 et 2, 97% des actifs (bâtiments en construction compris) 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 à la surface (typologie santé des preneurs) ou à la valeur (développement des activités de typologie 1 ou 2).

**TAUX DE COUVERTURE
DU PATRIMOINE : 100%**

%





INDICATEURS SOCIAUX

SPÉCIFICITÉS D'USAGE ET MOBILITÉ

UTILITÉ SOCIALE DES PRENEURS

22%

22% des actifs en exploitation ont un **preneur 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

53%

53% du patrimoine est loué à des **locataires de typologie 1** ou **bénéficiaire 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 bénéficiaire d'un statut de service public, d'intérêt général ou d'utilité sociale - contribue à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales, économiques ou culturelles.

MOBILITÉ : PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN

75%

75% des actifs (y compris les bâtiments en construction) 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

Un actif à proximité des transports en commun est situé à moins de 500m d'au moins 2 lignes de transports

Résultats pondérés en surface (utilité sociale des preneurs et preneurs d'utilité sociale ou typologie 1) ou à la valeur (mobilité : proximité des transports en commun).

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 100%
et **100%** du patrimoine pour l'indicateur mobilité.

%



INDICATEURS DE GOUVERNANCE

ENQUÊTE DE SATISFACTION PRENEURS

100%

100% des **locataires ont été interrogés en 2023**
et 17% 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

L'objectif de 50% de réponse à l'enquête de satisfaction n'a pas été atteint en 2023. Des actions d'engagement des locataires sont mises en place pour pallier à ce manque de réponse : relances, organisations de comités verts et diffusion d'éco-guides.

CHARTRE D'ENGAGEMENT ESG

100%

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

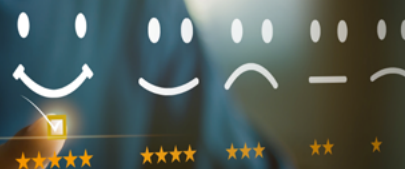
L'implication de la chaîne de valeur dans la démarche ISR de la SCPI Foncière de Praticiens est mesurée par :

- 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)

Résultats pondérés en valeur

**TAUX DE COUVERTURE
DU PATRIMOINE
EN EXPLOITATION : 100%**

%



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 et **organisation de comités verts** lors desquels les thématiques ESG de Foncière des Praticiens ont été abordées.

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.

Distinctions



Signatory of:



LES INVESTISSEURS

Publication de reporting ESG : Rapport ESG et annexe IV SFDR dans le rapport annuel.

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

Publication sur le site internet de la société de gestion des politiques :

- de l'intégration de risques de durabilité ;
- de prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité
- de rémunération intégrant la prise en compte des risques 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 AUTORITÉS PUBLIQUES

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



LES COLLABORATEURS

10 collaborateurs ont reçu **la certification AMF Finance Durable** dont 5 en 2023.

Formation au remplissage des grilles ESG de 10 collaborateurs impliqués dans la gestion du fonds.

Programme de formation 2024 défini pour une formation carbone, une formation biodiversité et une formation finance responsable et ISR.

ANALYSE DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

PREIM CARE



Date de prise
de participation

30/06/2023



Valeur de l'investissement
au 31/12/2023

9 453 586 €



Classification SFDR

Article 8



Typologies

90% de cliniques

(Médecine-Chirurgie-Obstétrique (MCO),
PSY, Soins de Suite et Réadaptation (SSR))

10% de longs séjours



Localisation

**95% France,
3% Portugal,
2% Espagne**



Locataires

**Elsan, Ramsay,
Vivalto Santé,
Korian,...**



Part de la participation par rapport à la valeur totale des actifs Foncière du Praticiens :

9,03%



La prise de participation qui représente moins de 10% des investissements du fonds ne fait pas l'objet d'une analyse ESG. En revanche, cette prise de participation se faisant dans un fonds classifié Article 8 au sens du Règlement UE 2019/2088 dit SFDR, la cohérence avec les démarches Foncière des Praticiens et celle du fonds investi est garantie. Ainsi, **PREIM CARE vise une réduction de ses émissions carbone de 37%** entre 2019 et 2030 ce qui rejoint l'objectif de Foncière des Praticiens.

Le fonds PREIM CARE communique des indicateurs énergie et carbone à Foncière des Praticiens.

Pour l'année 2023, les indicateurs énergie et carbone de PREIM CARE sont les suivants :

CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES TOTALES

530 821 MWh EF

**et intensité énergétique :
261 kWh EF/m²/an**

(Benchmark OID indicateur standard santé
2023 : 196 kWh EF/m²/an)

ÉMISSIONS CARBONE TOTALES

66 165 tCo₂eq

**et intensité carbone :
34 kg eqCO₂/m²/an**

(Benchmark OID indicateur santé général
2023 : 36 kg eqCO₂/m²/an)

Ce niveau d'émissions est le résultat d'une réduction de 15% des émissions de carbone entre 2019 et 2023.

TAUX DE COUVERTURE : 100%

%

ÉVALUATIONS ESG



5 actifs les plus importants en valeur vénale

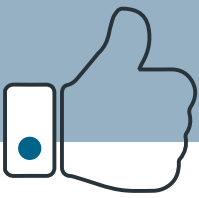
Actif	Valeur vénale (€)	Note fin mai 2024	Note cible
Laboratoire de recherche Loos – Lille (59)	17 000 000	45,3/100	54/100
Immeuble mixte Rillieux-la-Pape (69)	12 640 000	64,6/100	54/100
Centre de santé Villiers-Sur-Marne (94)	7 600 000	36,3/100	54/100
Centre de santé Créteil (95)	7 200 000	50,7/100	54/100
Centre médico-sportif Saint-Grégoire (35)	6 000 000	56,8/100	54/100

5 actifs avec la note ESG la plus élevée

Actif	Valeur vénale (€)	Note fin mai 2024	Note cible
Immeuble mixte Rillieux-la-Pape (69)	12 640 000	64,6/100	54/100
Centre de santé Massy (91)	2 500 000	58/100	54/100
Centre médico-sportif Saint-Grégoire (35)	6 000 000	56,8/100	54/100
Centre de santé Créteil (95)	7 200 000	50,7/100	54/100
Laboratoire de recherche Loos – Lille (59)	17 000 000	45,3/100	54/100

5 actifs avec la note ESG la plus faible

Actif	Valeur vénale (€)	Note fin mai 2024	Note cible
Maison médicale Sangatte (62)	3 740 000	35,5/100	54/100
Centre de santé Villiers-sur-Marne (94)	7 600 000	36,3/100	54/100
Maison médicale Avignon (84)	2 000 000	42,6/100	54/100
Hôpital de jour Saint-Grégoire (35)	3 417 000	43,7/100	54/100
Maison médicale Cergy (96)	2 680 000	45,5/100	54/100



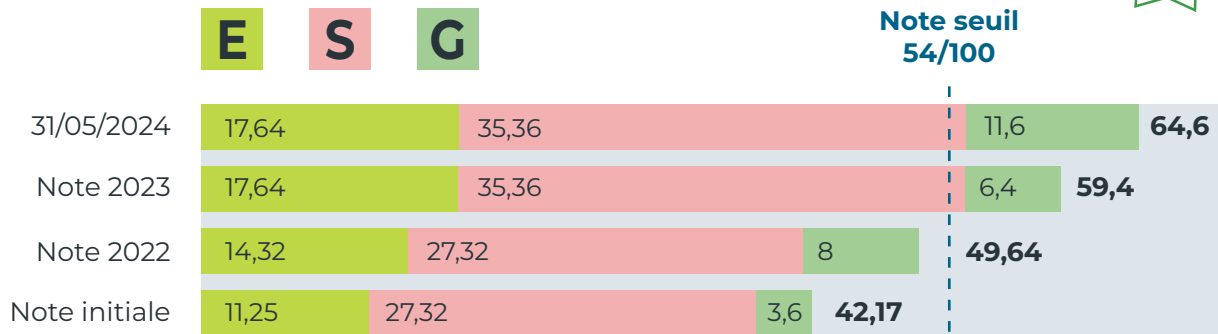
MEILLEURE NOTE ESG



HÔPITAL PSYCHIATRIQUE RILLIEUX-LA-PAPE (69)



DATE D'ACQUISITION : Mars 2021 | SURFACE : 4 858 m² | LOCATAIRES : 4



Note 2023 : **59,4/100** | Note fin mai 2024 : **64,6/100** | **+22,4** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

ENVIRONNEMENT :

- Réalisation d'une étude biodiversité par un écologue
- Installation de films solaires sur les façades vitrées afin de réduire les consommations

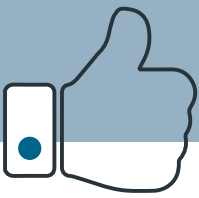
ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

GOVERNANCE :

- Diffusion d'un « Guide des bonnes pratiques éco-responsables » aux locataires
- Diffusion d'une « Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio » aux locataires
- Tenue d'un comité vert avec les locataires afin d'échanger sur la performance ESG du bâtiment

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- E**
 - Récupération des consommations fluides (Elec, Eau, GES) sur 2024 dès parution (au plus tard 02T2025).
 - Installation récupérateur d'eau pluviales (étude préalable nécessaire)
 - Installation sous-comptage par usage et télérelève(eau)
 - Biodiversité - Actions & préconisations à réaliser prévues dans l'audit écologique
- S**
 - Mobilité : local vélo + casiers + vestiaires + station gonflage pneu vélo
 - Accessibilité PMR - bandes podotactiles
 - Enquête satisfaction locataire 2024

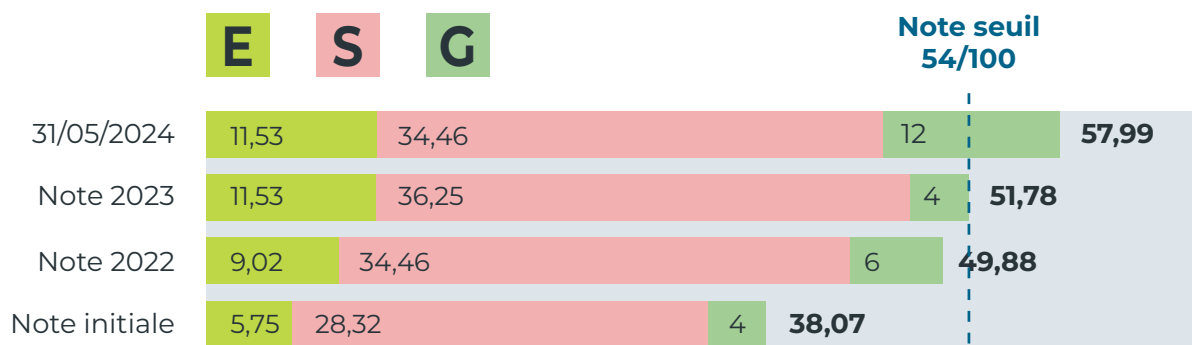


MEILLEURE NOTE ESG



CENTRE DE SANTÉ MASSY (91)

DATE D'ACQUISITION : Octobre 2021 | SURFACE : 483 m² | LOCATAIRE : 1



Note 2023 : **51,78/100** | Note fin mai 2024 : **58/100** | **+19,9** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

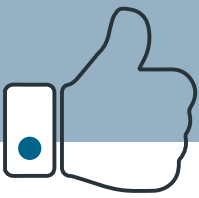
- /// **SOCIAL** : Etude sur la biodiversité du site menée par un Ecologue
- /// **GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- /// **GOVERNANCE** :
 - Etablissement et diffusion au Preneur d'un «Guide des bonnes pratiques éco-responsables»
 - Annexe «Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio» diffusée auprès des locataires
 - Tenue d'un comité vert avec les locataires

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

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



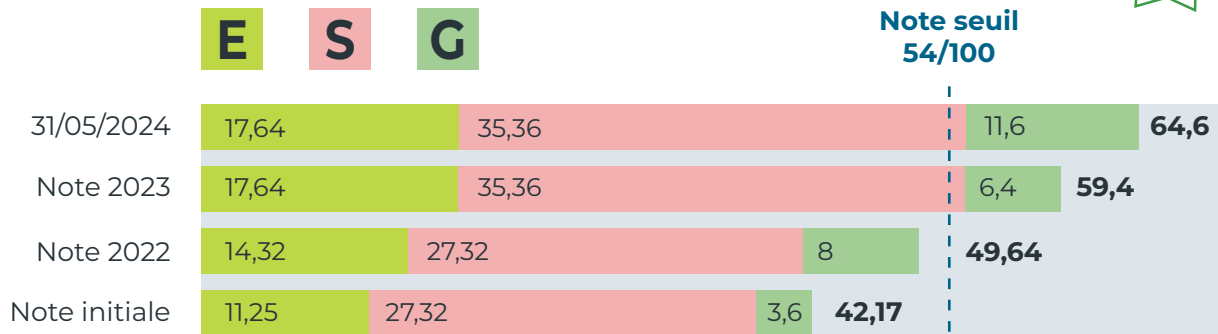
MEILLEURE NOTE ESG



CENTRE MÉDICO-SPORTIF SAINT-GRÉGOIRE (35)



DATE D'ACQUISITION : Novembre 2020 | SURFACE : 1035 m² | LOCATAIRES : 11



Note 2023 : **38,2/100** | Note fin mai 2024 : **42,6/100** | **+12,7** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

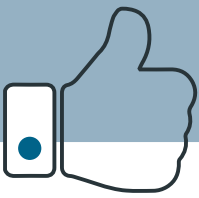
- SOCIAL** : Etude sur la biodiversité du site menée par un Ecologue
- GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- ENVIRONNEMENT** : Mise en place flux de déchet mégots et cigarettes
- SOCIAL** : Installation de facilités pour les vélos et/ou trottinettes
- GOVERNANCE** :
 - Etablissement et diffusion au Preneur d'un «Guide des bonnes pratiques éco-responsables»
 - Annexe «Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio» diffusée auprès des locataires
 - Tenue d'un comité vert avec les locataires

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- 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

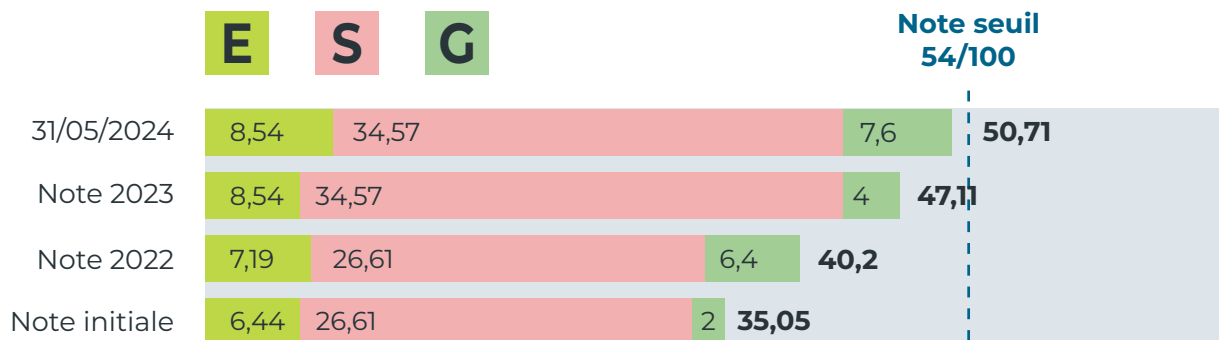


MEILLEURE NOTE ESG



CENTRE DE SANTÉ CRÉTEIL (94)

DATE D'ACQUISITION : Juin 2021 | SURFACE : 1929 m² | LOCATAIRE : 1



Note 2023 : **47,1/100** | Note fin mai 2024 : **50,7/100** | **+15,7** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

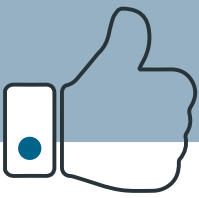
- SOCIAL** : Etude sur la biodiversité du site menée par un Ecologue
- GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- GOVERNANCE** :
 - Etablissement et diffusion au Preneur d'un «Guide des bonnes pratiques éco-responsables»
 - Annexe «Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio» diffusée auprès des locataires
 - Tenue d'un comité vert avec les locataires

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- 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
- G** • Mise en place des comités verts



MEILLEURE NOTE ESG



Photo non contractuelle

LABORATOIRE DE RECHERCHE LOOS (59)

DATE D'ACQUISITION : Octobre 2022 | SURFACE : 6536 m² | LOCATAIRE : 1



	E	S	G		Note seuil 54/100
31/05/2024	11,76	29,57	4	45,33	
Note 2023	11,76	29,57	4	45,33	
Note initiale	11,76	29,57	4	45,33	

Note 2023 : **45,3/100** | Note fin mai 2024 : **45,3/100** | **+0** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

- ENVIRONNEMENT** : Réalisation d'un audit énergétique
- GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- GOVERNANCE** : Partage des résultats de l'étude énergétique avec le preneur

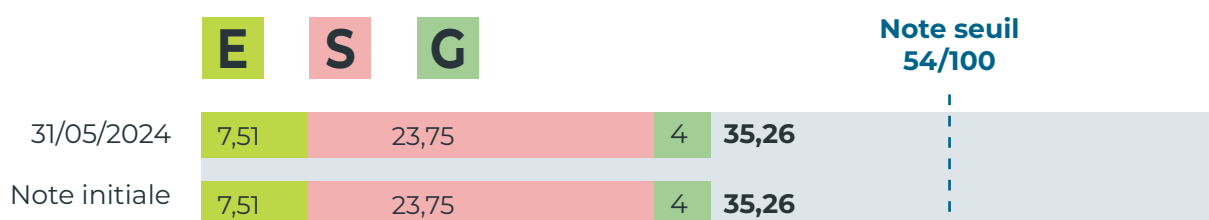
NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- 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 aux locataires
- Mise en place des comités verts



CLINIQUE SANGATTE (62)

DATE D'ACQUISITION : Mars 2023 | SURFACE : 1616 m² | LOCATAIRE : 9



Note 2023 : **35,5/100** | Note fin mai 2024 : **35,5/100** | **+0** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

- ENVIRONNEMENT : Etude sur la biodiversité du site menée par un écologue
- GOVERNANCE : Signature d'une charte ESG avec le mandataire technique

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- G • Diffusion du guide des bonnes pratiques aux locataires
- Mise en place des comités verts



Photo non contractuelle

CENTRE DE SANTÉ VILLIERS-SUR-MARNE (94)

DATE D'ACQUISITION : Septembre 2022 | SURFACE : 1913 m² | LOCATAIRE : 2



	E	S	G		Note seuil 54/100
31/05/2024	11,26	21,07	4	36,33	
Note 2023	11,26	21,07	2	34,33	
Note initiale	11,26	21,07	2	34,33	

Note 2023 : **34,3/100** | Note fin mai 2024 : **36,3/100** | **+2** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

GOVERNANCE : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

GOVERNANCE : Signature d'une charte ESG avec le mandataire technique de l'actif

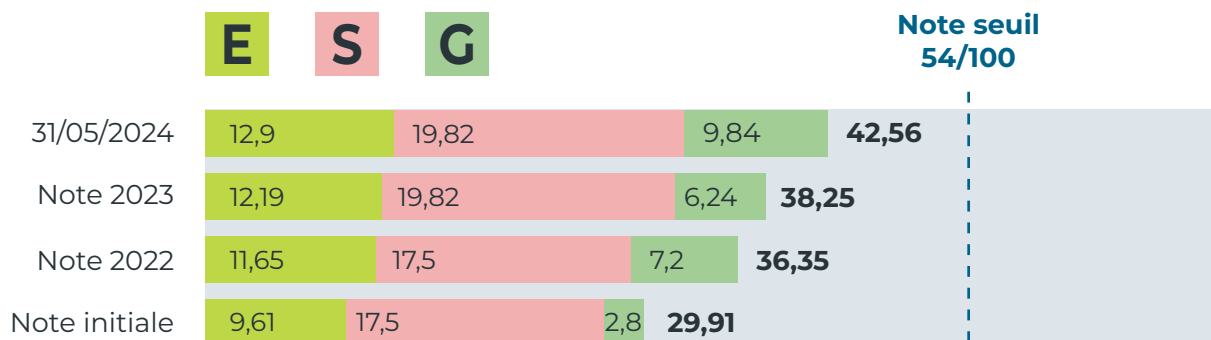
NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- 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 au locataire
- G** • Mise en place des comités verts



MAISON MÉDICALE AVIGNON (84)

DATE D'ACQUISITION : Novembre 2020 | SURFACE : 1035 m² | LOCATAIRES : 11



Note 2023 : **38,2/100** | Note fin mai 2024 : **42,6/100** | **+12,7** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

- /// **SOCIAL** : Etude sur la biodiversité du site menée par un Ecologue
- /// **GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- /// **ENVIRONNEMENT** : Mise en place flux de déchets mégots et cigarettes
- /// **SOCIAL** : Installation de facilités pour les vélos et/ou trottinettes
- /// **GOVERNANCE** :
 - Etablissement et diffusion au Preneur d'un «Guide des bonnes pratiques éco-responsables»
 - Annexe «Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio» diffusée auprès des locataires
 - Tenue d'un comité vert avec les locataires

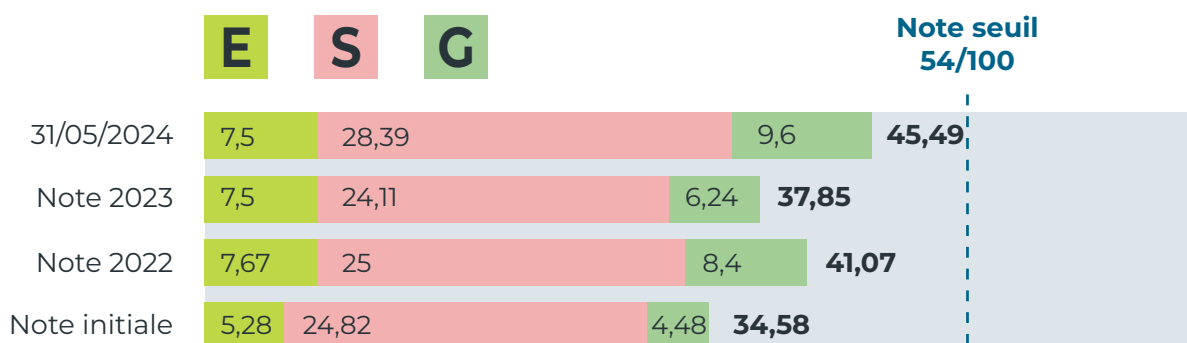
NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- | | |
|---|---|
| E | <ul style="list-style-type: none"> • Récupération des consommations fluides (Elec, Eau, GES) sur 2024 • Remplacement du lot CVC vétuste • Installation de minuteriers et d'éclairages LED |
| S | <ul style="list-style-type: none"> • Installation d'un abri à vélos et de racks • Mise en place de vestiaires / Casiers / Station gonflage vélos • Mise en place d'équipements de vidéo surveillance • Installation de cheminements piétons sécurisés sur la parcelle • Mesure de la qualité de l'air • Bornes de recharges pour véhicules électriques • Alarme incendie visuelle adaptée aux personnes en situation de malvoyance |



CENTRE DE SANTÉ CERGY (95)

DATE D'ACQUISITION : Décembre 2021 | SURFACE : 968 m² | LOCATAIRE : 12



Note 2023 : **37,9/100** | Note fin mai 2024 : **45,5/100** | **+10,1** fin mai 2024 vs. situation initiale

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES EN 2023

- /// **SOCIAL** : Etude sur la biodiversité du site menée par un Ecologue
- /// **GOVERNANCE** : Envoi enquête locataire

ACTIONS D'AMÉLIORATION RÉALISÉES DÉBUT 2024

- /// **ENVIRONNEMENT** : Mise en place flux de déchets mégots et cigarettes
- /// **SOCIAL** : Travaux d'accessibilité aux personnes en situation de handicap
- /// **GOVERNANCE** :
 - Etablissement et diffusion au Preneur d'un «Guide des bonnes pratiques éco-responsables»
 - Annexe «Sensibilisation des utilisateurs aux produits bio» diffusée auprès des locataires
 - Tenue d'un comité vert avec les locataires

NOS ENGAGEMENTS POUR LE DEUXIÈME CYCLE DE LABELLISATION

- 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 au locataire
 - Mise en place des comités verts

CONTACTS

T. +33 (0)2 51 82 76 29

✉ communication@fonciere-magellan.com

www.fonciere-magellan.com



**SUIVEZ NOTRE ACTUALITÉ
SUR NOS PAGES LINKEDIN**

Vous y trouverez sur la page du fonds, rubrique documentation, toutes les informations relatives à la SCPI Foncière des praticiens (documentation juridique du fonds et documentation relative à la stratégie ISR du fonds).

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.



SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 44 Avenue de Villiers - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014