

# Informations précontractuelles – Annexe SFDR

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

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

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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

Identifiant d'entité juridique :  
**FDS60156**

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

☐ Oui

☒ Non

- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : %  
— dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social: \_\_\_\_%
- ☐ Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de % d'investissements durables
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social
- ☒ Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**



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

Le fonds a pour caractéristiques environnementales et sociales :

- Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers
- Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments
- Suivre les émissions de gaz à effet de serre produites par l'exploitation de ses actifs immobiliers
- Analyser l'état de la biodiversité sur site
- Favoriser le tri des déchets sur site
- Favoriser les mobilités alternatives
- Gérer les risques climatiques qui pesant sur le portefeuille

○ **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales suivies sont les suivants :

Caractéristiques E/S	Indicateur de durabilité	Unité
Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers	Performance énergétique moyenne des actifs immobiliers pondérée en valeur	KwhEF/m2
Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments	% d'actifs équipés d'une GTB en nombre	%
Suivre les émissions de gaz à effet de serre produites par l'exploitation de ses actifs immobiliers	Emissions de GES moyennes du portefeuille pondérées en valeur	KgCO2eq/m2
Analyser l'état de la biodiversité sur site	% d'actifs pour lesquels un diagnostic de l'état de biodiversité à été réalisé	%
Favoriser le tri des déchets sur site	% d'actifs équipés d'installations de tri des déchets avec affichage des consignes de tri en nombre	%
Favoriser les mobilités alternatives	% d'actifs équipés de bornes IRVE en nombre	%
Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille	% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité en nombre	%

- ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?***

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

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

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

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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important» s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



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

☒ Oui

☐ Non

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité tout au long du cycle de vie des investissements. Les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due diligence. Elles sont alors prises en considération par le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

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

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

- Combustibles fossiles à travers l'exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
- Efficacité énergétique à travers l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique
- Emissions de gaz à effet de serre à travers les émissions de GES
- Consommation d'énergie à travers l'intensité de consommation d'énergie
- Déchets à travers la production de déchets d'exploitation
- Biodiversité à travers l'état de la biodiversité. Cet indicateur a été choisi par la société de gestion en remplacement de l'indicateur PAI proposé dans le tableau 2 de l'annexe I du règlement SFDR.



### **Quelle stratégie d'investissement ce produit financier suit-il ?**

La stratégie d'investissement de la SCPI Foncière des Praticiens vise à constituer un portefeuille composé principalement de pôle de santé, d'hôpital de jour, de clinique court et moyen séjour sanitaire.

L'objectif du fonds est de fluidifier l'accès aux soins et contribuer activement à la lutte contre la désertification médicale, tant en France qu'à l'échelle européenne.

- **Quels sont les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?**

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chacun des actifs est évalué selon le référentiel défini par Magellim REIM pour l'investissement. Cette évaluation donne lieu à un plan d'action dont le budget est pris en compte pour la décision d'investissement.

100% des investissements sont évalués selon ce référentiel lors des audits d'acquisition.

- **Quel est le taux minimal d'engagement pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement ?**

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

- **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés bénéficiaires des investissements ?**

NA



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

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

#### **La stratégie**

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

#### **Les pratiques de bonne gouvernance**

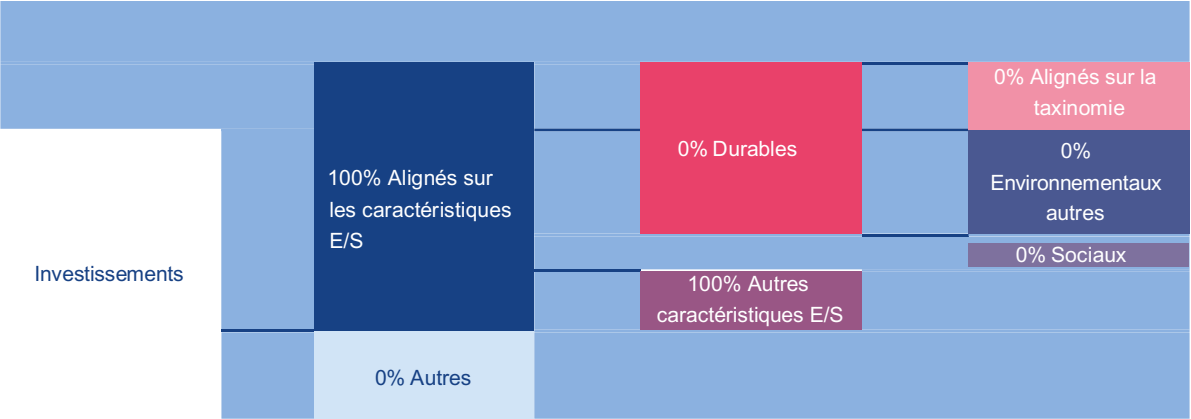
concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

#### **L'allocation des actifs**

décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des



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 environnement 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.

○ Comment l'utilisation de produits dérivés atteint-elle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

NA



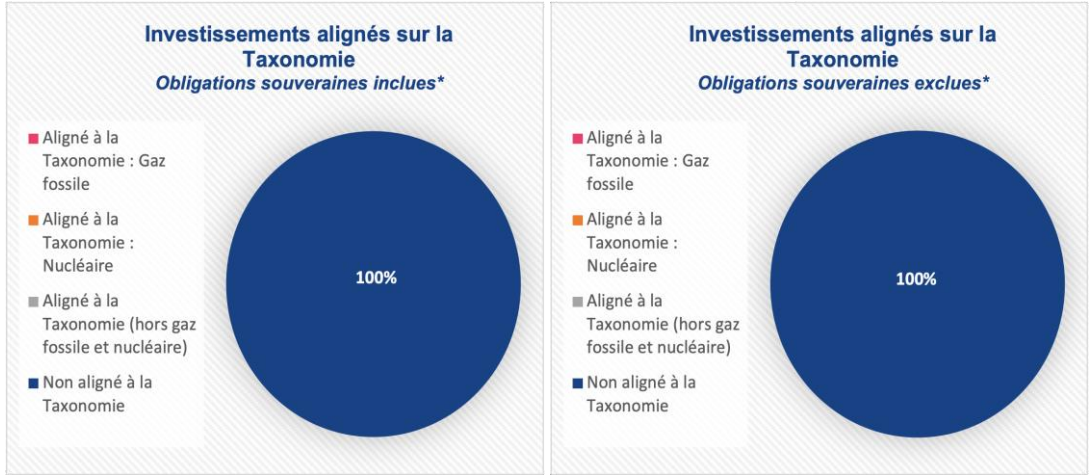
Dans quelle mesure minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Le produit financier s'engage à un alignement de 0% avec la Taxonomie européenne.

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

- ☐ Oui
- ☐ gaz fossile    ☐ énergie nucléaire
- ☒ Non

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



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


○ Quelle est la part minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes?

0%

Pour se conformer à la Taxonomie de l'UE, les critères pour le gaz fossile comprennent des limitations sur les émissions et le passage à une énergie entièrement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici la fin de l'année 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères incluent des règles complètes de sécurité et de gestion des déchets.

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

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

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



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

Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable.



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

Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable.



**Quels investissements sont inclus dans la catégorie «#2 Autres», quelle est leur finalité et existe-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

NA



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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques qu'il promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques qu'il promeut.

☐ **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques qu'il promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques qu'il promeut.

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

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques qu'il promeut.

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



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

Le site internet : <https://www.groupeimagellim.com/reim/scpi-foncières-des-praticiens/>