



SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

Code de transparence.





Introduction

Le label ISR, dans sa version de juillet 2020 adaptée à l'immobilier, complétée par son guide d'application de novembre 2021 récompense les fonds immobiliers qui s'engagent à respecter les fondamentaux de l'investissement socialement responsable en utilisant une méthodologie basée sur des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée.

Il est décerné par des organismes indépendants et accrédités par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcée, clairement définis et opposables.

Le Label ISR s'inscrit donc dans une démarche volontaire de la part de MAGELLIM REIM d'intégration des critères extra-financiers dans la déclinaison opérationnelle de la stratégie d'investissement de MAGELLIM REIM en vue de viser la poursuite d'un objectif extra-financier d'amélioration de la performance environnementale des actifs immobiliers en portefeuille.

OBJECTIFS DU CODE DE TRANSPARENCE

Ce code de transparence est mis en place dans le cadre de la labellisation de la SCPI Foncière des Praticiens. Il a vocation à améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche ISR vis-à-vis des investisseurs, et de toute autre partie prenante.

PRINCIPE DIRECTEUR

Le fonds signataire du présent Code se doit de communiquer des informations exactes en langage clair et compréhensible par un large public, adéquates et actualisées, pour permettre à l'ensemble des parties prenantes, plus particulièrement aux investisseurs et épargnants, de mieux comprendre la prise en compte des politiques et les pratiques d'intégration des enjeux ESG à la politique d'investissement des fonds.

CONFORMITE AU CODE DE TRANSPARENCE

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la SCPI Foncière des Praticiens. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux investisseurs et aux parties prenantes des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR déployée par MAGELLIM REIM, pour le compte de la SCPI Foncière des Praticiens.

La réponse complète au Code relatif à la gestion ISR de Foncière des Praticiens peut être consultée ci-après.

Le fonds respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document est mis à la disposition de l'ensemble des investisseurs.



Paris, le 26/05/2025

SOMMAIRE

I.	Préambule.....	5
A.	Qu'est-ce que le label ISR ?.....	5
B.	Un label d'État.....	5
C.	Une certification externe.....	5
D.	Une référence en Europe.....	5
E.	Valeur ajoutée du label ISR :.....	6
II.	Fonds concerné par ce Code de transparence	6
III.	Données générales sur la Société de Gestion et l'Asset Manager	6
A.	Nom de la Société de Gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code	6
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la Société de Gestion ?	7
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?	7
D.	Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion.....	7
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de Gestion	8
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	8
G.	Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de Gestion est-elle partie prenante ?	10
H.	Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR ?	10
I.	Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ? ...	11
J.	Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la Société de Gestion ?	11
IV.	Données générales sur le fonds - Foncière des Praticiens	11
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?	11
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?	12
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?	12



D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?	15
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	16
F.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	18
V.	Processus de gestion.....	18
A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	18
B.	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	19
C.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.....	20
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	20
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	20
F.	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?	20
VI.	Contrôles ESG.....	20
G.	Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	20
VII.	Mesures d'impact et reporting ESG.....	21
A.	Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?	21
B.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?	21
C.	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?	22
D.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	22



I. Préambule

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG (Association Française de la Gestion Financière) et du FIR (Forum pour l'Investissement Responsable) afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) en immobilier.

Ce code de transparence a vocation à :

- Améliorer la lisibilité et la transparence de la démarche des fonds ISR immobiliers vis-à-vis des investisseurs, épargnants et de toute autre partie prenante.
- Contribuer au renforcement d'une autorégulation plus proactive favorisant le développement et la promotion des fonds ISR immobiliers par la mise en place d'un cadre commun fédérateur de bonnes pratiques de transparence.

A. Qu'est-ce que le label ISR ?

Lancé fin 2015 par les pouvoirs publics, le label ISR permet aux investisseurs d'identifier facilement les produits d'épargne et d'investissement qui cherchent à concilier performance financière et extra-financière en intégrant la prise en compte de critères Environnement Social et Gouvernance dans leurs processus d'investissement et de gestion.

B. Un label d'État

Le label ISR est un label public, créé et soutenu par le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance. Les pouvoirs publics sont propriétaires du label (marque, règlement d'usage, référentiel) et homologuent les propositions d'évolution du label formulées par le Comité du Label, organe collégial indépendant composé de toutes les parties prenantes de l'ISR.

C. Une certification externe

Le label ISR est attribué pour une période de 3 ans renouvelable au terme d'un audit réalisé sur la base du cahier des charges du label par un organisme tiers indépendant spécialement accrédité. Les fonds labellisés sont contrôlés sur une base annuelle et, en cas de manquements persistants, sont susceptibles de perdre leur label.

D. Une référence en Europe

Le label ISR occupe la première place en Europe en nombre de fonds labellisés et la seconde en termes d'encours parmi la dizaine de labels créés au cours des quinze dernières années pour permettre aux investisseurs de repérer plus facilement les produits financiers durables et responsables.



E. Valeur ajoutée du label ISR :

- Un gage de crédibilité et de visibilité pour les fonds labellisés ISR
- Une garantie de transparence et de qualité de la gestion ISR pour les investisseurs

II. Fonds concerné par ce Code de transparence

Ce code de transparence concerne la SCPI Foncière des Praticiens

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zones géographiques
Best-In-Progress	1) Des lieux de soins, de traitement et de consultation 2) Des locaux d'accompagnement ou de rééducation 3) Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux	France, Belgique

III. Données générales sur la Société de Gestion et l'Asset Manager

A. Nom de la Société de Gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

MAGELLIM REIM

Date d'immatriculation : 19/12/2014

Siège social : 44 rue de Villiers, 75017 PARIS

Forme Juridique : SAS

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille : GP-14000048

Représentant légal : Steven Perron (Président)

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est MAGELLIM REIM, société de gestion d'actifs indépendante spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement en immobilier d'entreprise, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Basée à Paris, Nantes, Lyon et Strasbourg, la société dispose d'une stratégie d'acquisition principalement tournée vers l'immobilier tertiaire neuf en régions. Ses clients sont des investisseurs privés et institutionnels, des directions immobilières

MAGELLIM REIM – 44 avenue de Villiers - 75017 Paris - T. +33 (0)1 40 51 00 49 - www.magellim-reim.com

MAGELLIM REIM – SAS au capital de 500.000 € – RCS PARIS n°521 913 772 - Société de Gestion Agrément AMF n°GP-140 000 48
Siège social : 44 avenue de Villiers - CS 40 101 - 75017 Paris - T. +33 (0)1 40 51 00 49
Siège administratif : 6 rue Colbert - CS 94 626 - 44000 Nantes



d'entreprises, et des collectivités territoriales. La société partage son activité entre des fonds immobiliers « grand public » et des fonds professionnels.

B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la Société de Gestion ?

MAGELLIM REIM s'inscrit dans une volonté d'agir activement en faveur de l'environnement et sur le long terme. En qualité de société de gestion de portefeuille, elle encourage ses parties prenantes clés à s'inscrire dans une démarche de prise en compte des facteurs environnementaux, sociaux et de qualité de la gouvernance dans la déclinaison opérationnelle de la stratégie d'investissement des fonds gérés.

Le label ISR permet de se fixer des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance renforcés, clairement définis et opposables. Le Label ISR s'inscrit donc pleinement dans la politique de responsabilité sociétale menée par MAGELLIM REIM et ses partenaires.

C. Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

La SCPI Foncière des Praticiens, fonds géré par MAGELLIM REIM, s'est engagé dans le Label ISR dès 2021, label renouvelé pour 3 ans en mai 2024.

Au 31/12/2024, 7 fonds de la société de gestion, dont la SCPI Foncière des Praticiens sont classés Article 8 au sens du Règlement SFDR.

D. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la Société de Gestion

MAGELLIM REIM a intégré les risques associés au portefeuille dans sa cartographie des risques, et en particulier l'étude de l'exposition des actifs au changement climatique.

Cette étude de l'exposition aux risques climatiques s'appuie sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou équivalent. Par ailleurs, MAGELLIM REIM a formalisé une stratégie de résilience aux risques climatiques en 2025, qui sera explicitée pour la première fois dans le rapport de l'Article 29 LEC de 2025 sur l'année 2024.

La grille d'analyse ESG à travers la grille ISR de la SCPI Foncière des Praticiens intègre un critère en lien avec la stratégie de résilience aux risques climatiques de MAGELLIM REIM et évalue la réalisation d'une analyse croisée de risques (exposition x vulnérabilité) et la mise en place de plans d'actions liés selon le score de risque.



E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la Société de Gestion

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la MAGELLIM REIM, Monsieur Steven PERRON.

Par conséquent, les pôles majeurs de MAGELLIM REIM sont directement impliqués dans l'activité d'investissement responsable les directions des équipes :

- Conformité et du Contrôle Interne ;
- RSE et Innovation ;
- Fund Management ;
- Investissements ;
- Property Management ;
- Technique ;
- Asset Management ;
- Marketing & Communication.

Dans cette démarche, le Président de MAGELLIM REIM est appuyé par une Responsable « RSE et Innovation » qui a notamment la charge du suivi des engagements ISR du fonds labellisé. Elle est intervenue dans la labellisation ISR du fonds SCPI Foncière des Praticiens, et anime le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.

F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Au sein de MAGELLIM REIM, la démarche durable est une composante importante des décisions d'investissements et l'ensemble des équipes y alloue une quote-part de temps significative. Ainsi, toutes les fonctions clés intervenant sur le fonds labellisé ISR sont impliquées :

- La Responsable RSE et Innovation a pour rôle de piloter l'ensemble des sujets immobiliers liés à la Finance durable. Sa mission est d'intégrer et impulser l'ESG dans la gestion immobilière. Elle accompagne les équipes dans la mise en œuvre d'une stratégie de durabilité dans les métiers. Elle est le point de référence sur l'ESG pour la gestion immobilière, avec pour objectif une transformation durable des actifs à travers des plans ambitieux et adaptés..
- L'équipe de Fund management garantit que l'analyse ESG de chaque actif a été réalisée par les équipes d'investissement, d'asset et de property management conformément à la stratégie de chaque fonds et est responsable de la production, de la publication, de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers pour les fonds qu'elle gère.
- L'équipe investissement/acquisition est impliquée sur les sujets ESG tout au long du cycle d'investissement (due diligence et analyse ESG via la complétude de la



grille).

- L'équipe Conformité et Contrôle Interne s'assure par la réalisation de contrôles, du respect des procédures et des exigences des réglementations et du label ISR. Elle est responsable de la production, de la publication, de la complétude et de l'exhaustivité des reportings extra-financiers et financiers de la société de gestion MAGELLIM REIM.
- Les Property managers sont responsables de la collecte des données et de l'analyse ESG de chacun des actifs avec l'appui des asset managers.

MAGELLIM REIM réalise une sélection des prestataires externes sur la base de critères objectifs liés à leur compétence et à leurs références en matière d'ESG. Ainsi, dans le cadre des due diligences des actifs existants, les fonds gérés par MAGELLIM REIM missionnent Bureau Véritas Solutions afin d'établir un audit énergétique. Pour les VEFA (Ventes en l'état futur d'achèvement), il s'agira d'un dire d'expert. Le bureau d'études ELCIMAI s'est également vu confier une mission d'audit énergétique en profondeur en prévision de travaux de rénovation importants.

De même, pour le renouvellement de la labellisation ISR, la société de gestion s'est vue accompagnée par un cabinet de conseil spécialisé dans le domaine environnemental et social dans le secteur de l'investissement immobilier, le bureau d'études SEVAIA. SEVAIA a également accompagné MAGELLIM REIM dans la refonte de sa méthodologie ISR en 2025.

Les travaux liés à l'implémentation et au déploiement de la démarche ISR sont pilotés par le Comité ISR.

Ce comité se réunira au moins une fois par an.

Les points suivants y seront abordés :

- Suivi de l'évaluation des indicateurs ESG du fonds et plans d'action associés
- Performance des actifs immobiliers au regard des indicateurs de performance retenus
- Evaluation globale des différentes poches
- Suivi des actions d'amélioration des notations ESG des actifs immobiliers
- Suivi du déploiement du corpus documentaire (système de management ESG)
- Proposition d'évolution des outils et méthodes

Le Comité ISR est composé de :

- Président de MAGELLIM REIM (Président du comité) ;
- Fund Manager du fonds ;
- Responsable ESG ;
- Directrice du Pôle Immobilier ;



- Membre du service RCCI ;
- Asset manager(s) en charge des actifs du fonds ;
- Property manager(s) en charge des actifs du fonds ;
- Directeur technique ;
- Chargé d'acquisition des actifs du fonds.

Et sur invitation :

- Cabinet de conseil externe ;
- Autres intervenants si pertinents.

G. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la Société de Gestion est-elle partie prenante ?

MAGELLIM REIM est engagée dans diverses actions de mécénat :

- Fondation pour l'Aide à la Recherche sur la Sclérose En Plaques - Défi Voile Solidaires en Peloton ;
- Institut Palladio : cette fondation mobilise et rassemble tous les secteurs et les métiers liés aux problématiques immobilières et urbaines autour des enjeux de construction de la ville de demain ;
- French Proptech : mouvement des start-ups françaises de la "property technology" pour innover et réinventer la ville et l'immobilier.

Par ailleurs, MAGELLIM REIM est signataire des Principles for Responsible Investment (PRI) depuis 2022. Il s'agit d'une initiative internationale lancée par des investisseurs en partenariat avec le programme des nations unies pour l'environnement et le pacte mondial de l'ONU. Cette initiative constitue une preuve de notre adhésion à des principes d'intégration des critères ESG dans nos décisions d'investissement, et de notre capacité à fournir les moyens internes pour y parvenir.

Par ailleurs, la SCPI Foncière des Praticiens a adopté le statut de fonds de partage. A ce titre, la société de Gestion MAGELLIM REIM contribue à l'effort solidaire en reversant chaque année à 3 associations (Fondation ARSEP, l'Institut Vivalto santé et France tutelle), entre 2 et 20% de sa commission de gestion annuelle (HT) perçue au titre de sa gestion de la SCPI.

H. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la Société de Gestion_gérés selon une démarche ISR ?

Au 31/12/2024, l'encours total des fonds immobiliers gérés par la Société de Gestion selon une démarche ISR représente 134,5 millions d'euros environ.



- I. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la Société de Gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31/12/2024, l'encours total des fonds immobiliers gérés par la Société de Gestion selon une démarche ISR représente 10% des encours immobiliers totaux gérés.

- J. Quels sont les fonds ISR, ouverts au public, gérés par la Société de Gestion ?

A date, seule la SCPI Foncière des Praticiens est labellisée ISR.

IV. Données générales sur le fonds – SCPI Foncière des Praticiens

- A. Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

La SCPI Foncière des Praticiens s'engage dans une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) afin d'améliorer l'empreinte environnementale de ses actifs tout en contribuant au confort et à la santé des occupants. Le fonds s'engage ainsi à mesurer, suivre et améliorer la performance environnementale et sociale des actifs du fonds en s'appuyant sur une gouvernance renforcée.

Objectif général

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 en déployant des démarches de gestion vertueuses.

Objectifs sur le domaine environnemental

Le fonds souhaite :

- Gérer et limiter les consommations d'énergie de ses actifs
- Gérer et limiter les émissions de GES de ses actifs
- Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites

Objectifs sur le domaine Social

Le fonds souhaite :

- Promouvoir la mobilité douce sur les sites
- Améliorer l'accessibilité de ses actifs

Objectifs en matière de Gouvernance



Le fonds souhaite :

- Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité
- Engager les locataires dans la démarche responsable

B. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Le suivi des engagements ISR est directement sous la responsabilité du Président de la Société de Gestion qui se fait accompagner par la Responsable RSE & Innovations.

La démarche est également soumise à un contrôle de premier niveau réalisé par les opérationnels (du sourcing jusqu'à l'arbitrage) et revue en Comité ISR (Cf. section 3.6). Ensuite, elle est contrôlée en deuxième niveau par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Celle-ci procède au contrôle régulier de la bonne application de la politique ISR et des procédures dédiées. Enfin, le contrôle périodique est assuré par un cabinet de contrôle externe, Marker Management Consulting.

En outre, pour chaque actif du fonds, l'audit technique d'acquisition sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes de Property Management. La mise à jour des collectes de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes de Property Management, accompagnées par les Mandataires techniques. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

La collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG est réalisée sur la plateforme SONEKA et permet de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multiples sources, et de traiter en continu les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil a également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs intervenant sur les critères ESG.

De plus, MAGELLIM REIM utilise la plateforme de collecte des données énergétiques ENERGISME afin de rassembler les données de consommations des immeubles obtenues par la signature de mandats par les locataires ou après saisie des données issues des factures de fluides.

C. Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Les critères ESG suivants sont pris en compte par le fonds SCPI Foncière des Praticiens dans la grille principale qui porte sur les actifs existants :

Sur le domaine environnemental – 13 critères



Domaine	Critères
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Quelle est la consommation énergétique de l'actif (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEFPCI/m²su.an) ?
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Note DPE
PERFORMANCE ENERGETIQUE	L'actif est-il conforme au décret BACS ?
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Réalisation d'un audit énergétique et mise en place des préconisations
EMISSIONS DE GES	Quel est le niveau des émissions de gaz à effet de serre issues des consommations énergétiques de l'actif (kgCO2eq/m².an) ?
EMISSIONS DE GES	Quels sont les fluides frigorigènes présents sur l'actif ?
EMISSIONS DE GES	Quel est le niveau de fuites des fluides frigorigènes ?
EMISSIONS DE GES	Quelle est la part des ENR dans la conception du bâtiment ?
EMISSIONS DE GES	L'actif est-il exposé aux énergies fossiles ?
GESTION DE L'EAU	Initiatives/démarches spécifiques pour économiser l'eau
GESTION DES DECHETS	L'actif est-il équipé d'installations de tri des déchets et couvert par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets ?
BIODIVERSITE	L'état de la biodiversité (Biodi Bat)
BIODIVERSITE	Plan d'actions biodiversité

Sur le domaine social – 5 critères

Domaine	Critères
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	Proximité aux transports en commun
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	Présence de bornes de recharge IRVE sur l'actif
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	Présence de local ou racks à vélos
SANTE	Le site est-il accessible ?



SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	Existence de services à moins de 1km du site ou sur site
-------------------------------	--

Sur le domaine de la gouvernance – 6 critères

Domaine	Critères
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Les prestataires sont-ils engagés dans la démarche ISR ?
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Les contrats d'exploitation de l'actif sont-ils souscrits avec des entreprises locales ou ayant une politique RSE ?
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Existence d'un dispositif d'information des occupants sur les mesures ESG prises sur site et de sensibilisation aux bonnes pratiques (sobriété énergétique, réduction des consommations d'eau, etc.)
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Réalisation d'une enquête annuelle de satisfaction des locataires intégrant des critères ESG
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Taux de baux de l'actif comportant une annexe environnementale
GESTION DES RISQUES ET RESILIENCE	Site adapté face aux risques climatiques actuels et futurs identifiés

Une seconde grille ESG spécifique a été mise en place pour évaluer les actifs en construction :

Sur le domaine environnemental – 8 critères

Domaine	Critères
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Quelle est la consommation énergétique prévisionnelle de l'actif
PERFORMANCE ENERGETIQUE	Une AMO VEFA a-t-elle été mise en place ?
PERFORMANCE ENERGETIQUE	L'actif sera-t-il conforme au décret BACS ?
EMISSIONS DE GES	Réalisation d'une analyse en cycle de vie (ACV)
EMISSIONS DE GES	Quelle est la part d'ENR dans la conception du bâtiment ?
EMISSIONS DE GES	Quelle est la part des ENR dans la conception du bâtiment ?



EMISSIONS DE GES	L'actif est-il exposé aux énergies fossiles ?
BIODIVERSITE	Quel est le taux de végétalisation de la parcelle prévu ?
BIODIVERSITE	L'état de la biodiversité (Biodi Bat)

Sur le domaine social – 4 critères

Domaine	Critères
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	Proximité aux transports en commun
MOBILITE ET ACCESSIBILITE	Présence d'équipements favorisant les mobilités douces
SANTE	Le site est-il accessible ?
SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS	Existence de services à moins de 1km du site ou sur site

Sur le domaine de la gouvernance – 4 critères

Domaine	Critères
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Les prestataires sont-ils engagés dans la démarche ISR ?
ENGAGEMENT DES PARTIES PRENANTES	Une charte promoteur a-t-elle été diffusée ?
GESTION DES RISQUES ET RESILIENCE	Site adapté face aux risques climatiques actuels et futurs identifiés
CERTIFICATIONS	Le bâtiment est-il certifié en construction ?

D. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

L'empreinte carbone des immeubles et notamment les émissions de gaz à effet de serre sont en particulier prises en compte dans la démarche.



La société de gestion a par ailleurs défini une stratégie d'alignement aux objectifs de l'Accord de Paris.

MAGELLIM REIM a intégré les risques associés au portefeuille dans sa cartographie des risques, et en particulier l'étude de l'exposition des actifs au changement climatique.

Cette étude de l'exposition aux risques climatiques s'appuie sur l'outil Bat-Adapt' de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), ou équivalent. Par ailleurs, MAGELLIM REIM a formalisé une stratégie de résilience face aux risques climatiques en 2025 qui sera explicitée pour la première fois dans le rapport de l'Article 29 LEC de 2025 sur l'année 2024.

La grille d'analyse ESG à travers la grille ISR de Foncière des Praticiens intègre un critère en lien avec la stratégie de résilience du fonds et évalue la réalisation d'une analyse de risques et la mise en place de plans d'actions liés.

E. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

Une grille d'analyse ESG cohérente avec les objectifs ISR du fonds a été créée et mise en place par les équipes pour évaluer les actifs en exploitation.

GRILLE D'ANALYSE

Les actifs sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes : environnement, social et gouvernance.

La pondération de chacune des thématiques est la suivante :

- Environnement : 40 % - 13 critères d'évaluation
- Social : 30 % - 5 critères d'évaluation
- Gouvernance : 30 % - 6 critères d'évaluation

Ces pondérations sont conformes aux prérequis du référentiel et alignées avec la stratégie du Fonds qui vise à la fois une réduction de son empreinte environnementale et une augmentation de ses actions dans le domaine social.

La grille de notation ESG est utilisée pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu. Elle est constituée de 24 critères déclinés sur les trois domaines susvisés.

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1er fascicule – vf ».

Les critères s'appuient autant que possible sur des références sectorielles, des benchmarks et des référentiels adaptés, de telle sorte que les critères d'évaluation soient rendus aussi objectifs que possible.



METHODE D'ANALYSE

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- Évaluation de l'actif selon la grille ESG par les équipes de Property Management
Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouvel actif, c'est la note initiale d'un actif, et est mise à jour tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds. Les équipes de property management vérifient intégralement les analyses réalisées en phase d'acquisition.
- Note seuil du fonds : 55,8/100
La note seuil définit le standard d'un actif performant selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Foncière des Praticiens. Elle s'appuie sur des référentiels de marché ainsi que sur des standards internes de MAGELLIM REIM.
A partir de celle-ci, deux classes d'actifs sont définies :
 - Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil sont dits actifs "Best-in-Class". Pour ces derniers, les équipes devront, a minima, maintenir la note initiale sur les 3 ans de cycle de labellisation ;
 - Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil sont dits "Best-in-Progress". Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds ou de progresser de 20 points.
- Note à 3 ans de l'actif
La note à 3 ans est la note visée une fois le plan d'amélioration mis en œuvre. Elle est généralement calculée à 3 ans.

GRILLE D'ANALYSE VEFA

Une grille spécifique a été mise en place pour évaluer les actifs en construction – appelée « grille VEFA ».

Les actifs en construction sont analysés et évalués en fonction d'une grille de critères qui a été déterminée sur les 3 thématiques suivantes : environnement, social et gouvernance.

La pondération de chacune des thématiques est la suivante :

- Environnement : 40 % - 8 critères d'évaluation
- Social : 30 % - 4 critères d'évaluation
- Gouvernance : 30 % - 4 critères d'évaluation

Ces pondérations sont conformes aux prérequis du référentiel et alignées avec la stratégie du fonds qui vise à la fois une réduction de son empreinte environnementale et une augmentation de ses actions dans le domaine social.



La grille de notation ESG est utilisée pour attribuer une note extra-financière à chaque actif détenu. Elle est constituée de 16 critères déclinés sur les trois domaines susvisés.

La pondération attribuée à chacun des critères, ainsi que celle des piliers E, S et G, a été déterminée en prenant en compte les enjeux portés par les critères (levier d'actions) ainsi que le cadre du référentiel du label ISR en sa version 2020, complété du « Guide d'interprétation du référentiel du label ISR - 1er fascicule – vf ».

Les critères s'appuient autant que possible sur des références sectorielles, des benchmarks et des référentiels adaptés, de telle sorte que les critères d'évaluation soient rendus aussi objectifs que possible.

METHODE D'ANALYSE

L'analyse ESG du fonds repose sur les concepts suivants :

- Évaluation de l'actif selon la grille ESG « VEFA » par les équipes du service Investissement et les équipes techniques
Cette évaluation est réalisée lors de l'acquisition d'un nouveau projet en construction, et est mise à jour tous les ans sur l'ensemble des actifs du fonds.
- Note seuil des actifs en construction : 41,9/100
La note seuil définit le standard d'une construction performante selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Foncière des Praticiens. Elle s'appuie sur des référentiels de marché ainsi que sur des standards internes de Magellim REIM.

La note seuil des actifs en construction donne des indications sur la performance du projet en construction. En revanche, ce n'est qu'une fois en exploitation que des améliorations seront réalisées sur les actifs dits « best-in-progress » pour leur faire atteindre le niveau de performance escompté.

F. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers sera révisée annuellement.

V. Processus de gestion

A. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La stratégie de sélection et de gestion est basée sur la définition et la prise en compte de la note seuil moyenne du fonds.



La note minimale correspond au standard interne des activités immobilières de MAGELLIM REIM. Elle est calculée sur la base d'un site « type », en indiquant le niveau minimum ciblé. Elle vaut 55,8/100.

Il en découle les éléments suivants :

- En phase ACQUISITION, une évaluation préliminaire est effectuée.
Une fois la lettre d'offre acceptée, les équipes d'investissement procèdent à une évaluation complète lors de la phase de due diligence. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :
 - la note obtenue est inférieure à la note minimale :
Les équipes d'investissement devront intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note minimale dans les 3 ans et prévoient les montants de travaux y relatifs.
 - la note obtenue est supérieure à la note minimale :
Les équipes d'investissement devront veiller à maintenir ce niveau sur une période minimum de 3 ans.
- En phase de GESTION, une évaluation annuelle est effectuée sur l'ensemble des actifs du fonds. Dans le cadre de cette évaluation, plusieurs cas de figure sont possibles :
 - la note obtenue est inférieure à la note minimale :
Les équipes immobilières devront intégrer un plan de progrès dans le business plan de l'actif de telle sorte que la note progresse de 20 points ou atteigne la note minimale dans les 3 ans.
 - la note obtenue est supérieure à la note minimale :
Les équipes immobilières s'efforceront de maintenir ce niveau.
- Cas particuliers des actifs en construction :
 - Une évaluation est conduite avec la grille VEFA à l'acquisition et cette évaluation est mise-à-jour annuellement tant que l'actif n'est pas achevé et jusqu'à un an après la mise en exploitation avec la grille VEFA.
 - Une fois que l'actif a un an d'exploitation et que les données de consommations réelles sont disponibles, l'actif est évalué avec la grille principale et obtient alors sa note initiale.

B. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Le changement climatique est pris en compte au travers des critères déterminés dans la grille ESG, et plus particulièrement à travers les thématiques suivantes :

- Performance énergétique
- Exposition aux énergies fossiles



- Fluides frigorigènes
- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets
- Emissions de GES
- Biodiversité
- Risques climatiques

C. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

L'ensemble des actifs immobiliers du fonds SCPI Foncière des Praticiens sont pris en compte dans la démarche.

D. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

La méthodologie ISR du fonds a été modifiée en juin 2025. Une étude d'impact du changement de méthodologie a été présentée à l'auditeur indépendant du label ISR lors de l'audit de suivi de fin de 1ère année du deuxième cycle. Les grilles principales et VEFA ont été validées.

E. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire.

F. Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

La SCPI Foncière des Praticiens a pris une participation dans l'OPPCI PREIM CARE géré par Primonial REIM. Cette participation représentait 6,64% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2024.

VI. Contrôles ESG

A. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La démarche ESG a été intégrée au dispositif de contrôle de la société de gestion.



Ainsi, MAGELLIM REIM réalise un contrôle de premier niveau relatif à la bonne mise en œuvre de la démarche. A ce titre, une attention particulière est portée sur les grilles d'évaluation des actifs du Fonds, en particulier le processus d'alimentation, de mise à jour et de validation de ces dernières.

Ensuite, la fonction Conformité et Contrôle Interne de la Société de Gestion conduit annuellement un contrôle de deuxième niveau portant sur la démarche extra-financière déployée sur les fonds sous gestion. Ce contrôle s'attèle en particulier à s'assurer du respect et de la correcte mise en œuvre des processus, politiques et procédures définies.

Enfin, le déploiement de la démarche ISR et le suivi des plans d'actions définis pour les actifs en portefeuille font l'objet d'un audit périodique réalisé par un auditeur externe agréé. Dans le cadre du Label ISR immobilier, un audit de contrôle est réalisé annuellement et un audit de renouvellement est conduit tous les 3 ans.

VII. Mesures d'impact et reporting ESG

A. Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

La qualité ESG est évaluée à travers la mesure de sa performance extra-financière. Cette performance est mesurée à l'aide d'indicateurs de performance choisis en cohérence avec la stratégie ISR du fonds.

B. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

Les indicateurs suivants ont été choisis pour la SCPI Foncière des Praticiens :

Domaines de reporting	Objectif du fonds	Indicateurs d'impact ESG choisis
Environnement	Gérer et limiter les consommations d'énergie	Consommations énergétiques (tous fluides - consolidé à l'échelle du bâtiment) - énergie finale (kWhEF/m².an) par typologie
	Gérer et limiter les émissions de GES	Emission de GES (kgCO2eq/m².an) par typologie
	Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites	Nombre moyen d'actions en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs du fonds
Social	Promouvoir la mobilité douce	% d'actifs équipés de bornes de recharge IRVE (au minimum au niveau réglementaire)
		% d'actifs avec des installations pour les vélos



	Améliorer l'accessibilité	% d'actifs dont l'accessibilité dépasse les obligations légales
Gouvernance	Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs	% d'actifs ayant fait l'objet d'une analyse croisée exposition * vulnérabilité
	Engager les prestataires vers davantage de durabilité	% des sites sur lesquels la majorité des prestataires de rang 1 sont engagés
	Engager les locataires dans la démarche responsable	% d'actif avec au moins 1 action d'animation de la démarche ISR par an (comité vert)

C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Les investisseurs sont informés par le biais des supports suivants :

- Le présent Code de transparence
- Le rapport annuel de performance extra-financière

La démarche de labellisation ISR Immobilier sera également valorisée via des contenus/soutiens dédiés :

- Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn et Youtube (avec vidéos) ;
- Article sur le site internet de la SGP ;
- Encart dédié sur des newsletters ;
- Communiqués de presse ;
- Emailing distributeurs et investisseurs ;
- Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

D. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés sont communiqués dans le rapport annuel de performance extra-financière du fonds.