



SCPI Foncière des Praticiens.

Informations en matière de durabilité
publiées en application de l'article 10
du règlement (UE) 2019/2088 et des
articles 24 à 36 du Règlement Délégué
(UE) 2022/1288

Mis à jour le 04.05.2026





Table des matières

I. Résumé	3
II. Sans objectif d'investissement durable	3
III. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier.....	3
IV. Stratégie d'investissement.....	4
V. Proportions d'investissement.....	5
VI. Contrôle des caractéristiques environnementales et sociales.....	6
VII. Méthodologies.....	7
VIII. Sources et traitement de données	8
IX. Limites aux méthodes et aux données	9
A. Toute limite des méthodes, et des sources de données.....	9
B. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes	10
X. Diligences raisonnables.....	10
XI. Politique d'engagement.....	10
XII. Indice de référence	11
XIII. Cohérence avec les autres politiques SFDR	11



I. Résumé

Le présent document est établi conformément à l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 dit «SFDR», qui encadre la transparence des produits financiers promouvant des caractéristiques environnementales et/ou sociales au sens de l'Article 8. Il décrit les modalités selon lesquelles le fonds SCPI Foncière des Praticiens promeut ces caractéristiques, les méthodes d'évaluation mises en œuvre ainsi que les indicateurs retenus pour en assurer le suivi.

Le fonds vise l'acquisition d'un patrimoine immobilier de santé, ciblant principalement des maisons médicales, lieux de soins et de contribution en régions.

La SCPI Foncière des Praticiens détient le statut de fonds de partage permettant à ses associés de donner une dimension philanthropique à leur investissement en reversant une partie de leur revenu à 3 associations et Fondations.

Dans le cadre de sa démarche d'investissement responsable, le fonds SCPI Foncière des Praticiens, promeut des caractéristiques environnementales et sociales, reposant sur une stratégie d'investissement structurée et rigoureuse fondée sur une grille d'analyse ESG Article 8 développée par MAGELLIM REIM.

Lors de la phase d'acquisition, chaque actif fait l'objet d'une évaluation ESG approfondie selon cette grille interne, couvrant les principaux critères extra-financiers définis par la société de gestion. Cette analyse conduit à l'élaboration d'un **plan d'action ESG**, dont les impacts et les besoins d'investissement sont intégrés dans la décision d'investissement.

La réalisation des caractéristiques environnementales et sociales est **mesurée chaque année à l'aide d'indicateurs de durabilité** définis par MAGELLIM REIM, accompagnés d'une méthodologie garantissant la qualité, la fiabilité et la traçabilité des données collectées.

Enfin, afin de garantir la cohérence et la mise en œuvre effective de ses engagements, MAGELLIM REIM a mis en place une **politique d'engagement des parties prenantes**, applicable à l'ensemble des fonds gérés. Celle-ci prévoit des actions d'engagement ciblées auprès des principales parties prenantes (mandataires techniques, property managers, locataires et prestataires...), afin de soutenir la performance ESG des actifs et la mise en œuvre des plans d'action.

II. Sans objectif d'investissement durable

Ce produit promeut des caractéristiques environnementales et sociales mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

III. Caractéristiques environnementales ou sociales du produit financier



La SCPI Foncière des praticiens promeut des caractéristiques environnementales et sociales visant à améliorer la performance durable de son portefeuille immobilier et à réduire les impacts environnementaux liés à l'exploitation des actifs.

Ces caractéristiques s'inscrivent dans la stratégie ESG globale de MAGELLIM REIM, fondée sur la maîtrise des consommations, la réduction des émissions et la contribution à la résilience des bâtiments.

Les principaux axes suivis sont les suivants :

- Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers
- Encourager la mise en place de systèmes 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 le potentiel d'accueil de la biodiversité sur site
- Favoriser le tri des déchets sur site
- Favoriser les mobilités alternatives
- Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille

Ces caractéristiques sont suivies à travers un ensemble d'indicateurs de durabilité et de données extra-financières collectées annuellement auprès des gestionnaires techniques et partenaires, garantissant un suivi régulier de la performance ESG du portefeuille.

Par ailleurs, le fonds utilise également des indicateurs complémentaires issus de cadres extra-financiers, en lien avec le référentiel du label ISR, afin de compléter l'analyse des enjeux environnementaux et sociaux.

Le détail de ces indicateurs, ainsi que leurs modalités de calcul et de suivi, est présenté dans le Code de transparence du fonds, disponible sur le site internet de la société de gestion.

Les informations précontractuelles ainsi que les informations périodiques concernant les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds sont à retrouver respectivement dans l'annexe précontractuelle (Annexe II SFDR) et l'annexe périodique (Annexe IV SFDR) du fonds mis à disposition sur le site internet de la société de gestion.

IV. Stratégie d'investissement

Les éléments contraignants de la stratégie d'investissement utilisés pour sélectionner les investissements afin de respecter les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds, sont les suivants :



En amont de toute décision d'investissement, un **filtre d'exclusion normative et sectorielle** est appliqué. Celui-ci vise à exclure **certaines catégories d'actifs ou secteurs jugés incompatibles avec la stratégie ESG du fonds**. Les modalités détaillées de ces exclusions sont définies dans la politique d'exclusion de MAGELLIM REIM, disponible sur le site internet de la société de gestion.

Avant présentation du dossier au comité d'investissement de MAGELLIM REIM, l'équipe Investissements de la SCPI Foncière des Praticiens a pour mission de présenter les conclusions de l'audit préliminaire des critères extra-financiers avec notamment une première estimation de la note ESG sur la base des informations disponibles pour compléter la grille ESG du fonds.

Chaque actif fait ensuite l'objet, en phase de due diligence, d'une **évaluation approfondie à partir d'une grille ESG structurée autour de trois piliers: Environnement, Social et Gouvernance**.

Les critères retenus sont des **éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact extra-financier du bâtiment**.

La SCPI Foncière des Praticiens est un fonds labélisé ISR. À ce titre, l'évaluation ESG des actifs est intégrée de façon systématique dans le processus d'investissement. Sur la base de cette évaluation, deux catégories d'actifs sont définies :

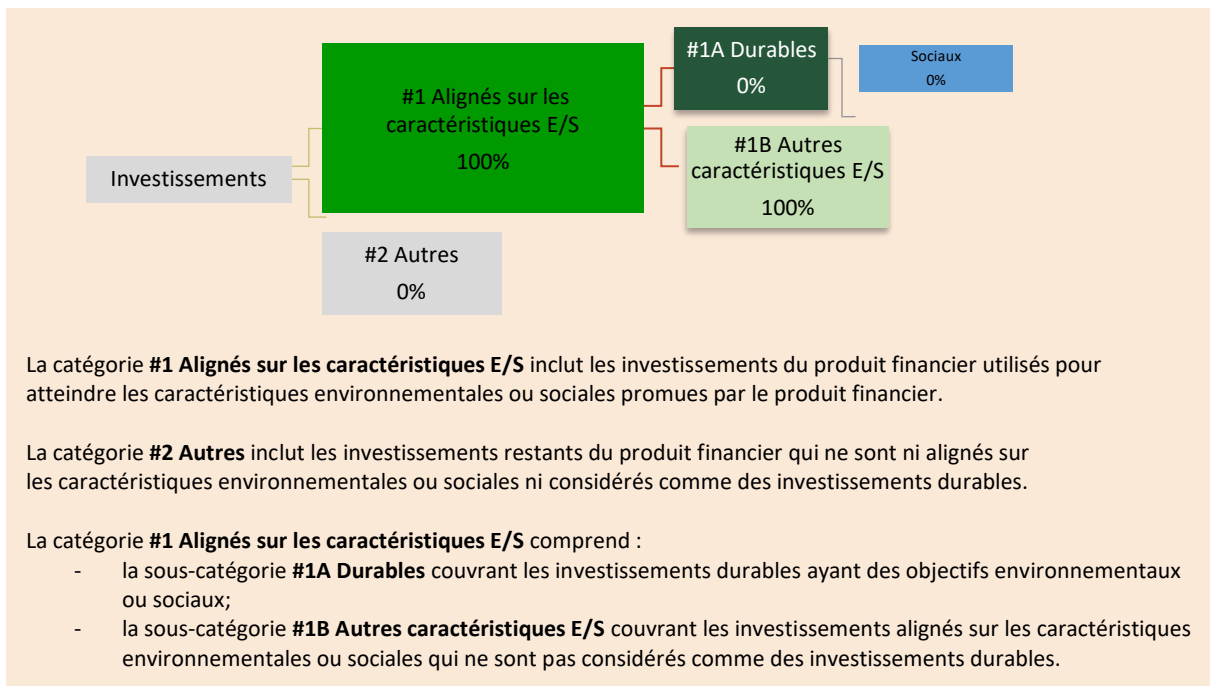
- Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil. Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;
- Les actifs dont la note est en-dessous de la note seuil. Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre à minima la note seuil du fonds.

Ainsi, les éléments contraignants de la stratégie d'investissement mis en œuvre par MAGELLIM REIM visent à garantir le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds, tout en assurant une intégration systématique et effective des critères ESG dans l'ensemble du processus d'investissement.

V. Proportions d'investissement

Le fonds promeut ses caractéristiques environnementales et sociales pour 100% de ses actifs immobiliers (#1 Alignés sur les caractéristiques E/S) qui sont tous évalués à partir de la grille ESG du fonds. Les investissements inclus dans « #2 Autres » sont des prises de participations minoritaires dans des fonds d'investissement immobiliers.

La SCPI Foncière des Praticiens détient 37,86 % de ses actifs en direct et 62,14% indirectement via des filiales ou des prises de participation.



VI. Contrôle des caractéristiques environnementales et sociales

Au sein de MAGELLIM REIM, l'ensemble des équipes d'Asset Management est impliqué dans la mise en œuvre, le suivi et le contrôle des critères extra-financiers.

Les asset managers et property managers, en lien étroit avec les mandataires techniques, participent à la collecte, à la vérification et à la mise à jour annuelle des données ESG pour chaque actif.

À ce titre, les mandataires techniques ont signé une **charte d'engagement ESG**, les engageant à collecter et transmettre les données de performance environnementale et sociale chaque année, conformément aux standards définis par la société de gestion.

L'évaluation ESG des actifs est conduite selon un **processus de due diligence interne**, conduit par les équipes d'investissement et d'acquisition, sur la **base de grilles d'analyse extra-financière propres à MAGELLIM REIM**. Cette évaluation est ensuite **actualisée** annuellement à l'issue des campagnes de collecte de données et permet d'alimenter les plans d'action ESG déployés sur les actifs en gestion.

Afin d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multiples sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine, MAGELLIM REIM s'est doté d'un outil, SONEKA.

MAGELLIM REIM s'appuie également sur des **prestataires externes spécialisés** (cabinets de conseil et bureaux d'études spécialisés), qui contribuent à la **fiabilisation des données**, à



l'analyse technique des performances ESG et à l'organisation des **comités verts annuels**, en coordination avec les property managers.

La mise en œuvre et la supervision des stratégies ESG sont assurées par une **gouvernance dédiée**, impliquant la Responsable ESG, la chargée de missions Finance durable ainsi que par la Directrice du Pôle Immobilier, assurant la **cohérence entre la stratégie globale de la société et sa déclinaison opérationnelle**.

Le **dispositif de contrôle interne** permet de s'assurer de la conformité du portefeuille avec les caractéristiques environnementales et sociales définies dans la documentation du produit financier. A ce titre, la fonction Conformité et Contrôle Interne (RCCI) **veille à la qualité et à la fiabilité des reportings ESG**, ainsi qu'au respect des exigences réglementaires issues du règlement SFDR. Elle supervise également la communication avec les autorités compétentes, notamment l'AMF, et la transmission des informations aux différentes parties prenantes.

Le dispositif de contrôle interne veille au **respect des procédures de collecte, de traitement et de reporting des données ESG** par les équipes de gestion, contribuant ainsi à garantir l'alignement du portefeuille avec les caractéristiques environnementales et sociales définies dans la documentation du produit financier.

Ce dispositif de contrôle permet d'assurer un suivi continu, transparent et documenté de la performance ESG des actifs, garantissant ainsi la cohérence entre les engagements du fonds et les caractéristiques promues au titre de l'article 10 du SFDR.

Ces éléments sont intégrés dans le dispositif de contrôle interne de la société de gestion.

VII. Méthodologies

Les actifs sont tous évalués annuellement selon une grille d'analyse ESG intégrant des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Cette grille a été élaborée par MAGELLIM REIM et validée par le bureau d'études Advenis pour les fonds classés Article 8 au sens du règlement SFDR.

Toutes les évaluations sont suivies et centralisées dans un outil digital dédié, Soneka, permettant le recensement annuel et le suivi des données ESG collectées.

D'autres outils numériques sont également déployés, notamment la plateforme Energisme, utilisée pour la gestion et l'analyse des données de consommation énergétique.

En fonction des résultats de ces analyses, un plan d'action d'amélioration de la durabilité est défini pour chaque actif. Ces plans contribuent directement à la mise en œuvre des caractéristiques environnementales et sociales promues par le produit financier.

Par ailleurs, l'atteinte de ces caractéristiques est mesurée à l'aide d'indicateurs de durabilité spécifiques, associés à chaque caractéristique environnementale et/ou sociale suivie.



Les indicateurs de performance ESG sont consolidés chaque année et intégrés dans le rapport annuel du fonds :

Caractéristiques E/S	Indicateurs 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 le potentiel d'accueil de la biodiversité sur site	% d'actifs pour lesquels le potentiel d'accueil de la biodiversité a été calculé en nombre	%
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	%

VIII. Sources et traitement de données

Caractéristique E/S	Indicateur de durabilité	Source de la donnée	Garantie de la qualité des données	Modalités de traitement des données	Proportion des données estimées
Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers	Performance énergétique moyenne des actifs immobiliers pondérée en valeur	DPE, consommations enregistrées sur Energisme et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Extrapolation des données énergétiques afin d'effacer les effets de la vacance et de l'absence de certaines données de consommations	La quantité de données extrapolée et le taux de couverture seront reportés annuellement



Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments	% d'actifs équipés d'une GTB en nombre	Visite de l'immeuble, DOE	Mise en place de procédures et contrôles	Pas de traitement de la donnée	Pas d'estimation de données
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	DPE et rapport DEET	Mise en place de procédures et contrôles	Extrapolation des données énergétiques afin d'effacer les effets de la vacance et de l'absence de certaines données de consommations	La quantité de données extrapolée et le taux de couverture seront reportés annuellement
Analyser le potentiel d'accueil de la biodiversité sur site	% d'actifs pour lesquels le potentiel d'accueil de la biodiversité a été calculé en nombre	Analyse Biodi'Bat	Mise en place de procédures et contrôles	Pas de traitement de la donnée issue de l'outil Biodi'Bat	Pas d'estimation de données
Favoriser le tri des déchets sur site	% d'actifs équipés d'installations de tri des déchets avec affichage des consignes de tri en nombre	Visite de l'immeuble, facture	Mise en place de procédures et contrôles	Pas de traitement de la donnée	Pas d'estimation de données
Favoriser les mobilités alternatives	% d'actifs équipés de bornes IRVE en nombre	Visite de l'immeuble, facture	Mise en place de procédures et contrôles	Pas de traitement de la donnée	Pas d'estimation de données
Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille	% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité en nombre	Analyse Bat'Adapt	Mise en place de procédures et contrôles	Pas de traitement de la donnée issue de l'outil Bat'Adapt	Pas d'estimation de données

IX. Limites aux méthodes et aux données

A. Toute limite des méthodes, et des sources de données

La pertinence de la démarche est subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) dépendantes de l'implication des parties prenantes.

Lorsque les données ne sont pas disponibles, des estimations ou proxies peuvent être utilisés, susceptibles d'introduire un biais dans l'évaluation ESG.

De même, le déploiement des plans d'action ESG dépend également de la robustesse des outils utilisés, du montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs - qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs - et de



l'engagement des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...).

B. En quoi ces limites n'influent pas sur la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes

Afin de limiter les impacts de ces contraintes, MAGELLIM REIM a mis en place des politiques, procédures et modes opératoires visant à encadrer la collecte, le traitement et l'archivage des données ESG.

Les méthodes d'extrapolation sont encadrées et alignées avec les pratiques de marché, permettant d'assurer la comparabilité des indicateurs, malgré d'éventuelles limites de précision.

MAGELLIM REIM s'appuie également sur les outils digitaux dédiés – notamment Énergisme et SONEKA – qui permettent d'améliorer la qualité, la continuité et la fiabilité des données collectées.

Afin de s'assurer de la fiabilité des données, un contrôle de second niveau est réalisé par le contrôle permanent de la Société de gestion.

Par ailleurs, annuellement, le comité ESG se réunit afin d'échanger sur les données et les plans d'actions entrepris.

X. Diligences raisonnables

Lors de la sélection des actifs en phase d'investissement, chaque actif est évalué selon une grille d'analyse extra-financière élaborée par MAGELLIM REIM.

Cette grille d'analyse est complétée lors des due-diligence puis mise à jour annuellement tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

Cette note donne lieu à un plan d'amélioration et le budget associé à ce plan, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au business plan.

XI. Politique d'engagement

MAGELLIM REIM a mis en place une politique d'engagement afin d'associer les parties prenantes à sa démarche. Cette politique est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Les parties prenantes clés ont été identifiées car elles sont directement concernées et peuvent avoir un impact dans l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales du fonds.

Pour chacune des parties prenantes, des engagements sont définis et des moyens sont mis en œuvre.



XII. Indice de référence

Non applicable

XIII. Cohérence avec les autres politiques SFDR

Le présent document s'inscrit en cohérence avec les autres politiques publiées par MAGELLIM REIM au titre du règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR ») :

- Article 3 – Politique d'intégration des risques de durabilité ;
- Article 4 – Politique relative aux principales incidences négatives (PAI) ;
- Article 5 – Intégration de la durabilité dans la politique de rémunération.

Ces documents sont disponibles sur demande et publiés sur le site Internet de la société de gestion.

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

✉ communication@magellim-reim.com

www.magellim-reim.com

 Suivez notre actualité sur notre page LinkedIn !

Ce document est publié conformément à l'article 10 du règlement (UE) 2019/2088 relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR).

Il décrit les caractéristiques environnementales et sociales promues par le fonds ainsi que les modalités de leur prise en compte dans la politique et la stratégie d'investissement de MAGELLIM REIM.

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 de gestion. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

Ce document est la propriété de la société MAGELLIM REIM. 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 MAGELLIM REIM. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services de la société MAGELLIM REIM 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 505 550 € - RCS PARIS n° 521 913 772
AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014