

SCPI

FONCIÈRE DES PRATICIENS.

RAPPORT DE GESTION ESG 2026



Signatory of:



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

Photo non contractuelle

2026 ●

SOMMAIRE.

- L'édito
- Le patrimoine
- Le label et la méthodologie ISR
- Le suivi des performances ESG en 2025
- L'évaluation ESG des actifs immobiliers
- La politique d'engagement

L'EDITO.



Dans un **marché immobilier en pleine mutation**, où les fonds immobiliers poursuivent leur adaptation et où la collecte tend à se stabiliser, la **SCPI Foncière des Praticiens** inscrit sa gestion dans une **démarche de progrès continu**. Axe structurant de cette démarche, **l'engagement ESG constitue un levier essentiel** au service de la qualité et de la pérennité du patrimoine.

Cette **deuxième année du cycle 2 de labellisation ISR** a été celle de la **mise en œuvre et de la progression**. Après avoir posé, en 2025, les fondations d'une **méthodologie renforcée** (grille révisée, note seuil relevée, trois thématiques prioritaires structurant notre ambition) les actions engagées sur l'ensemble du portefeuille ont contribué à une évolution positive des notes. La note ESG moyenne des actifs en exploitation passe de **43,8 en 2025 à 48,6 en 2026 ***.

Sur le **pilier Environnement**, les résultats demeurent contrastés. On constate une **hausse globale des consommations énergétiques sur le parc**, reflet de l'évolution des usages des occupants. Nos **performances pour la poche « soin » demeurent néanmoins meilleures que les standards de marché**, avec 122,6 kWh EF/m²/an contre 142 kWh selon le benchmark OID santé 2025. Les préconisations issues des **audits énergétiques** sont progressivement intégrées par la **sensibilisation des occupants** et la réalisation **d'audits de pilotage énergétique** sur certains sites. Ces efforts doivent se poursuivre pour inverser durablement la tendance. La **biodiversité** s'affirme comme un levier complémentaire : l'adoption progressive d'une **approche zéro phytosanitaire** sur les sites concernés constituent une première étape dans une gestion plus attentive des espaces extérieurs.

Le **pilier Social** enregistre également des progrès grâce aux actions menées en faveur de la **mobilité douce et de l'accessibilité aux actifs immobiliers**.

C'est sur le **pilier Gouvernance** que l'évolution est la plus perceptible. **Des comités verts ont été organisés sur plus de 77 % des actifs en exploitation**. Ces temps d'échange avec les locataires, parfois alimentés par les retours des enquêtes de satisfaction, ont permis d'aborder les sujets concrets et de faire progresser la sensibilisation aux enjeux ESG du fonds. La **signature de chartes ESG avec des prestataires de rang 2** témoigne également d'un engagement qui s'étend progressivement à l'ensemble de notre chaîne de valeur.

Ces résultats s'appuient sur le travail mené avec notre **mandataire technique unique, ADVENIS**, dont l'expertise et l'engagement facilitent le déploiement d'actions cohérentes à l'échelle du portefeuille.

En 2026/2027, dernière année de ce deuxième cycle, nous préparerons le renouvellement du label ISR avec la volonté de **finaliser les trajectoires engagées et permettre au plus grand nombre d'actifs de franchir la note seuil**. Le **renforcement des partenariats, l'ancrage progressif des bonnes pratiques et l'implication croissante des locataires** sont autant d'atouts pour aborder cette échéance avec confiance et ambition.

Laure BLOUIN

* Note moyenne pondérée en surface, à périmètre courant, calculée sur les actifs en exploitation au **31/12/2025**.

LE PATRIMOINE.



LE PATRIMOINE.

Au 31/12/2025

L'essentiel



22

Actifs immobiliers dont 13 en détention directe (y compris les VEFA)



62

Locataires environ



4

Immeubles en VEFA
(nota : les 3 actifs livrés au cours de l'année 2025 Philippeville (Belgique), Pessac et Evreux, n'ont pas été considérés « en exploitation » dans le cadre des présents travaux ESG)



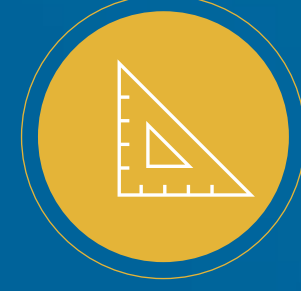
1

Participation financière



156,171 M€

Valeur vénale du portefeuille
(y compris participation financière, pondérations de détentions et avancement des VEFA)



51 454 m²

(y compris les VEFA, hors pondérations de détentions et hors surfaces liées à la Participation financière susvisée)

LE PATRIMOINE - IMMOBILIER.

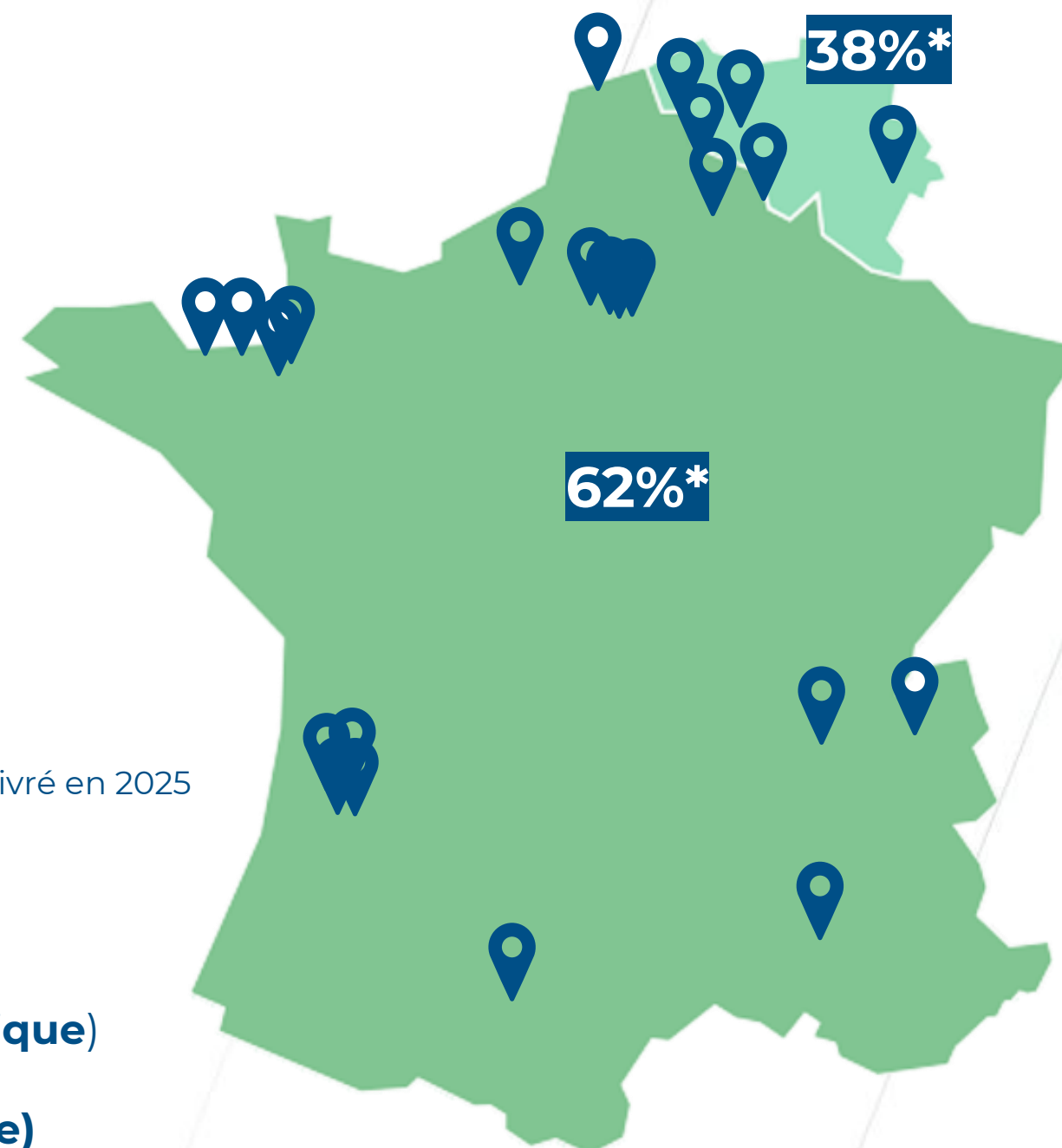
Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

au 31/12/2025

1. Maison médicale **Annecy (74)**
2. Centre médico-sportif **Saint-Grégoire (35)**
3. Maison médicale **Avignon (84)**
4. Immeuble mixte **Rillieux-la-Pape (69)**
5. Centre de santé **Créteil (94)**
6. Maison médicale **Cergy (95)**
7. Centre de santé **Massy (91)**
8. Centre de santé **Villiers-sur-Marne (94)**
9. Laboratoire de recherche Loos, **Lille (59)**
10. Hôpital de jour **Saint-Grégoire (35)**
11. Maison médicale **Sangatte (62)**
12. Centre de santé **Toulouse (31)**
13. Centre de santé **Lamballe (35)**
14. Centre de santé **Saint-Malo (35)**
15. Centre de santé **Saint-Jacques de la Lande (35)**
16. Maison d'accueil spécialisée **Philippeville (Belgique)** livré en 2025
17. Centre de santé **Pessac Fineheart (33)** livré en 2025
18. Centre de santé **Evreux (27)** livré en 2025

VEFA

19. Maison d'accueil spécialisée **Villers-le-Gambon (Belgique)**
20. Maison d'accueil spécialisée **Chimay (Belgique)**
21. Maison d'accueil spécialisée **Froidchappelle (Belgique)**
22. Centre de santé **Bordeaux (33)**



*répartition France / Belgique sur valeur d'expertise au 31/12/2025 (hors pondérations de détention et hors stade d'avancement des VEFA) des actifs immobiliers

LE PATRIMOINE – NON IMMOBILIER.

PREIM CARE

Seul actif non immobilier de la SCPI, l'OPCI PREIM CARE se déclare « Article 8 », avec une part d'investissement durable, au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) dans l'état actuel des définitions de place. Les informations relatives à la classification Article 8 du fonds sont disponibles dans le rapport périodique SFDR en annexe du rapport annuel.

En 2025, le fonds PREIM CARE a obtenu le renouvellement du Label Luxflag ESG pour une durée de 3 ans. Ce label vise à garantir la transparence, la crédibilité et l'impact positif des fonds sur le développement durable.



Date de prise de participation

juin 2023



Valeur de l'investissement
31/12/2025

8 832 920 €



Classification SFDR

Article 8



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



Typologies

**84% de cliniques
16% de longs
séjours**



Localisation

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



Locataires

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

LE LABEL ET LA MÉTHODOLOGIE ISR.



LE LABEL ET LA METHODOLOGIE ISR



QU'EST-CE QUE 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.

Le fonds Foncière des Praticiens a obtenu le Label ISR, basé sur la V2 du référentiel ISR, **en juin 2021** et ce label a été renouvelé pour 3 années supplémentaire en **juin 2024**.

Conformément aux dispositions du référentiel immobilier du label ISR, la méthodologie ISR de Foncière des Praticiens repose sur les trois piliers suivants :



LE LABEL ET LA METHODOLOGIE ISR.

A chaque objectif sont rattachées des thématiques sur lesquelles se répartissent les 23 critères de la nouvelle grille ESG de Foncière des Praticiens (révisée en 2025) :

E

ENVIRONNEMENT 40%

- 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

S

SOCIAL 30%

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

G

GOVERNANCE 30%

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

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. Cette démarche s'appuie sur des actions locales, adaptées aux actifs, et sur des pratiques de gestion vertueuses.**

La méthodologie ISR de Foncière des Praticiens intègre les références aux réglementations européennes, les stratégies thématiques la société de gestion MAGELLIM REIM (carbone, biodiversité, résilience) ainsi que les différentes demandes de reporting de nos investisseurs.

La note seuil sur 100 de :

55,8/100

traduit le niveau d'exigence retenu par le fonds en matière de performance ESG et de progression continue des actifs.

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

2 stratégies ont été définies à partir de cette note seuil :

Stratégie **Best In Class**

Pour 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 à minima cette notation sur les 3 ans du cycle de labellisation ISR.

Stratégie **Best In Progress**

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

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025 •





La présente section a pour objet de présenter la performance ESG du fonds à juin 2026 :



Sont prises en compte : les données énergétiques et émissions carbone associées sur l'année civile 2025 et les actions menées de juin 2025 à juin 2026 sur le patrimoine immobilier.

Les performances Carbone du patrimoine non-immobilier sont communiquées en page 19.

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES

MAGELLIM REIM effectue au 31 décembre de chaque année 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 (%)

68% des actifs en exploitation en 2025 (dont 95% de données réelles)
70% dans la catégorie Soin
100% dans la catégorie Recherche & Industrie pharmaceutique

Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)

CATÉGORIE SOIN

**Consommations
énergétiques 2025 :
122,6 kWh EF /m²/an**

**Benchmark OID indicateur standard santé 2025 :
142 kWh EF/m²/an**

Les résultats montrent une surperformance énergétique en 2025 par rapport au baromètre de l'OID Santé.

CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

**Consommations
énergétiques 2025 :
541,8 kWh EF /m²/an**

**Consommations énergétiques 2024 :
494,0 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, l'industrie chimique et pharmaceutique est le secteur le plus consommateur d'énergie en France (27,8 % de la consommation d'énergie brute*). Aucun benchmark sectoriel pertinent n'existe toutefois pour comparer les performances énergétiques de ce type d'actif.

Dans ce contexte, la hausse des consommations observée cette année, principalement portée par le gaz, s'explique par le renforcement des programmes de recherche du locataire. Les actions issues de l'audit énergétique de 2023, présenté à Genfit début 2024, sont déployées progressivement. La réduction durable des consommations repose sur une collaboration étroite avec l'utilisateur du site.

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Les émissions de GES* du patrimoine immobilier sont calculées sur la base des consommations énergétiques arrêtées au 31 décembre de chaque année.

CATÉGORIE SOIN

GES en 2025* : 12,8 kgeq CO₂/m²/an

**Benchmark OID indicateur standard
santé 2025 : 18,9 kg eqCO₂/m²/an**

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

CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

GES en 2025* : 92,7 kgeq CO₂/m²/an

**Emissions de GES en 2024 :
75,0 kg eqCO₂/m²/an**

La hausse des émissions de GES observée cette année s'explique principalement par l'augmentation de l'activité de R&D du locataire et de ses consommations de gaz. Dans ce contexte, les recommandations issues de l'audit énergétique de 2023 demeurent un cadre de référence pour l'identification et l'étude de pistes d'amélioration adaptées aux spécificités d'exploitation du site.

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 68%

70% des actifs de la poche santé

100% des actifs de la poche pharmaceutique

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

Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)

*hors GES liées à la construction

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ●

PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

À travers l'outil Biodi-Bat, nous affirmons notre engagement en faveur d'une gestion plus responsable, en intégrant la biodiversité comme levier d'innovation et de performance durable pour nos bâtiments. Nous déterminons donc l'état de la biodiversité de chacun de nos actifs et ainsi, un plan d'actions pour les améliorer en parfait alignement avec les actions de la COP 15



BIODI-Bat est un outil cartographique d'aide à la décision, pour intégrer les enjeux liés à la biodiversité dans les stratégies des acteurs de la ville. Il permet de :

- La sensibilité écologique d'un site selon l'état de la biodiversité et les pressions
- Le potentiel d'accueil de biodiversité d'un bâtiment existant

Lors de la 15e conférence des Parties (COP15) à la Convention sur la diversité biologique qui s'est tenue à Montréal du 7 au 19 décembre 2022 sous présidence chinoise, un accord a été trouvé sur le cadre mondial de préservation de la biodiversité, il s'agit de la déclaration de Kunming, avec 17 engagements pour la biodiversité.

Nombre moyen
d'actions par
bâtiment :

1,0
action en faveur de la biodiversité
déployée par site à juin 2026

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

L'évaluation se fait en prenant en compte le nombre moyen d'actions en faveur de la biodiversité mises en place sur les actifs immobiliers du fonds en exploitation en 2025.

E

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS SOCIAUX

MOBILITÉ DOUCE

49 % * des actifs sont équipés de bornes de recharge IRVE (au minimum au niveau réglementaire).

78 % * des actifs offrent des installations pour les vélos.

En intégrant des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) conformes à la réglementation, ainsi que des locaux à vélos sécurisés, la SCPI Foncière des Praticiens fait de la mobilité douce un levier concret de transition énergétique et un critère structurant de sa vision d'un immobilier durable et résilient.

AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ

16 % * des actifs disposent d'une accessibilité dépassant les obligations légales.

La SCPI Foncière des Praticiens travaille pour une amélioration continue à l'accessibilité de ses actifs afin de garantir l'inclusion de tous les usagers notamment les personnes à mobilité réduite (PMR) et de renforcer l'intégration urbaine et sociale de ses bâtiments.

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 100%

* Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)



LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS DE GOUVERNANCE

RÉSILIENCE FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES DES ACTIFS

91 %* des actifs font l'objet d'une analyse croisée exposition x vulnérabilité

MAGELLIM REIM a intégré les risques associés au x risques climatiques 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). Par ailleurs, MAGELLIM REIM a formalisé une stratégie de résilience en 2025 explicitée dans le rapport 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 des actifs et évalue la réalisation d'une analyse croisée exposition x vulnérabilité et la mise en place de plans d'actions liés.

CHARTER D'ENGAGEMENT ESG DES PRESTATAIRES

100% des prestataires de rang 1 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
 - l'implication des prestataires de rang 2 dans la mesure du possible à travers de clauses ESG
- Dans la continuité de cette démarche, les contrats de gestionnaires techniques ont été revus en 2024. A cette occasion, un prestataire unique, ADVENIS, a été retenu, à partir de ses connaissances et compétences en ESG, pour l'ensemble des actifs de la SCPI.

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 100%

* Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)



LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS DE GOUVERNANCE

ENGAGEMENT DES LOCATAIRES DANS LA DÉMARCHE RESPONSABLE

à juin 2026 : **77 %** * des actifs en exploitation ont fait l'objet d'un comité vert.

L'animation des comités verts, pilotée par notre mandataire ADVENIS, a permis d'aborder les sujets ESG concrets avec les locataires et de faire progresser leur sensibilisation aux enjeux du fonds. Ces temps d'échange, parfois alimentés par les retours des enquêtes de satisfaction, ont contribué à l'amélioration globale des notes.

Actions d'engagement des locataires en place:



Clause ESG intégrée au mandat de gestion de notre mandataire technique unique ADVENIS, assortie d'un mécanisme d'incentive lié à la réalisation de nos engagements ISR.



Signature de chartes ESG avec des prestataires de rang 2, témoignant d'un engagement progressif sur l'ensemble de notre chaîne de valeur



Enquête de satisfaction des locataires

TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 100%

* Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)

LE SUIVI DES PERFORMANCES ESG EN 2025/2026 ●

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

PATRIMOINE NON IMMOBILIER.

La prise de participation dans **PREIM CARE**, qui représente moins de 10% des investissements du fonds, ne fait pas l'objet d'une analyse ESG par MAGELLIM REIM.

En revanche, cette prise de participation se faisant dans un fonds classé Article 8 au sens du Règlement UE 2019/2088 dit SFDR, la cohérence entre les démarches de la SCPI Foncière des Praticiens et celles 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 la SCPI Foncière des Praticiens dans son rapport annuel.

Pour l'année 2025, les indicateurs énergie et carbone de PREIM CARE sont les suivants :

CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES TOTALES

PREIM CARE n'a pas communiqué sur ses indicateurs énergétiques sur l'année 2025

ÉMISSIONS CARBONE TOTALES

GES en 2025 : 61 761 tCO₂ep

**et intensité carbone :
28,7 kg eqCO₂/m²/an**

Ce niveau d'émissions représente une réduction de 20% des émissions de carbone entre 2019 et 2025.

TAUX DE COUVERTURE : 100%

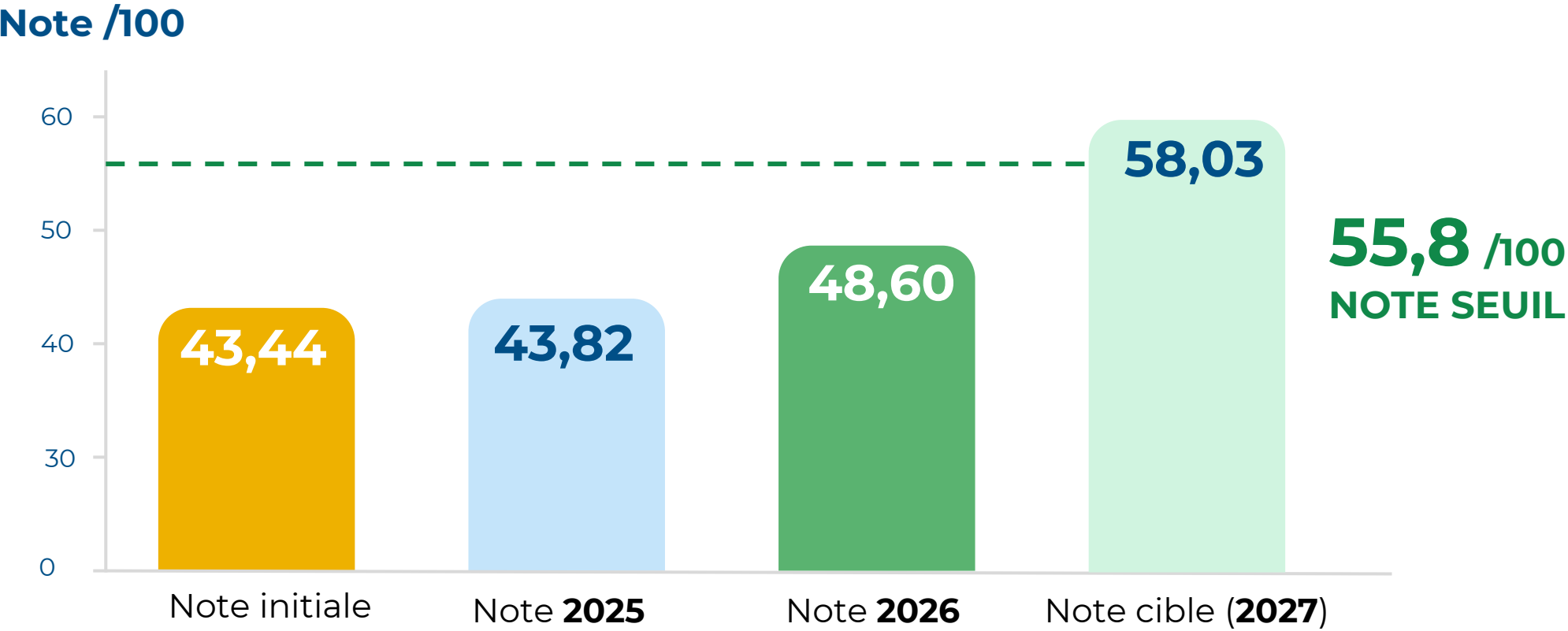
E

L'ÉVALUATION ESG DES ACTIFS IMMOBILIERS.



EVOLUTION DES NOTES ESG CYCLE 2 SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER*

EVOLUTION DE LA NOTE ESG GLOBALE DU FONDS



EVOLUTION DES NOTES ESG /100 PAR PILIER

	2025	2026	Var. (pts)
 Environnement	14,53	15,93	+ 1,40 pts
 Social	15,61	16,17	+ 0,56 pts
 Gouvernance	13,68	16,50	+ 2,82 pts

Méthodologie « Best in Progress »: La note ISR progresse en ligne avec le déploiement de nos plans d’actions et l’amélioration des performances ESG de nos actifs.

48,60 /100
Note ESG **2026**

+ 4,78 pts
Progression vs
2025

58,03 /100
Note cible sur
portefeuille

FAITS MARQUANTS & ACTIONS

Renforcement de l’engagement des parties prenantes



Le pilier Gouvernance enregistre la plus forte progression grâce à une implication renforcée des parties prenantes.

Amélioration des données et du pilotage ESG



Si la disponibilité des données reste hétérogène selon les actifs, les actions engagées avec notre mandataire technique ont permis d’améliorer la connaissance du portefeuille et de ses données sur des critères jusqu'alors peu documentés.

Une démarche ISR « exploitation » étendue



Première notation en exploitation des actifs récemment livrés (Saint-Jacques, Saint-Malo).

Actualisation des plans d’actions sur l’ensemble des actifs.



Le Cycle 2 du Label ISR
de la SCPI Foncière des
Praticiens court de juin
2024 à juin 2027

5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS
EN VALEUR VÉNALE (hors VEFA)

Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2025**	Note 2026***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)****
GENFIT LOOS	15 300 000	39,9 /100	44,4 /100	54,6 /100
FIREWORKS	12 540 000	54,5 /100	61,6 /100	72,4 /100
SAINT GREGOIRE	12 600 000	57,3 /100	62,5 /100	70,4 /100
VILLIERS SUR MARNE	7 100 000	25,4 /100	33,6 /100	36,6 /100
CRETEIL	6 640 000	40,0 /100	48,9 /100	51,9 /100

5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG 2026
LA PLUS ÉLEVÉE

Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2025**	Note 2026***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)****
SAINT GREGOIRE	12 600 000	57,3 /100	62,5 /100	70,4 /100
FIREWORKS	12 540 000	54,5 /100	61,6 /100	72,4 /100
OS – LAMBALLE	760 000	47,8 /100	55,4 /100	59,4 /100
AVIGNON	1 900 000	37,9 /100	50,9 /100	66,0 /100
CRETEIL	6 640 000	40,0 /100	48,9 /100	51,9 /100

5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG 2026
LA PLUS FAIBLE

Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2025**	Note 2026***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)****
OS – ST JACQUES	2 970 000	35,9 /100	25,8 /100	46,1 /100
VILLIERS SUR MARNE	7 100 000	25,4 /100	33,6 /100	36,6 /100
MASSY	3 220 000	26,6 /100	33,9 /100	44,9 /100
CERGY	2 300 000	40,9 /100	36,0 /100	43,5 /100
OS - ST MALO	3 300 000	36,0 /100	36,4 /100	43,1 /100

* Valeurs vénales des actifs immobiliers au 31/12/2025 hors % de détention
** Notes 2025 calculées sur les données énergétiques au 31/12/2024
*** Notes 2026 calculées sur les données énergétiques du 31/12/2025
**** Notes 2027, **estimées** au 15/06/2026

Loos - Genfit

📍 885 avenue Eugène Avinée 59120 LOOS

**Date d'acquisition**

27/10/2022

**Surface**

6 536 m²

**Locataires**

1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Diffusion d'un éco-guide
- Mise en œuvre d'une préconisation de l'audit énergétique : Sensibilisation des occupants aux économies d'énergie
- Installation de bornes IRVE
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

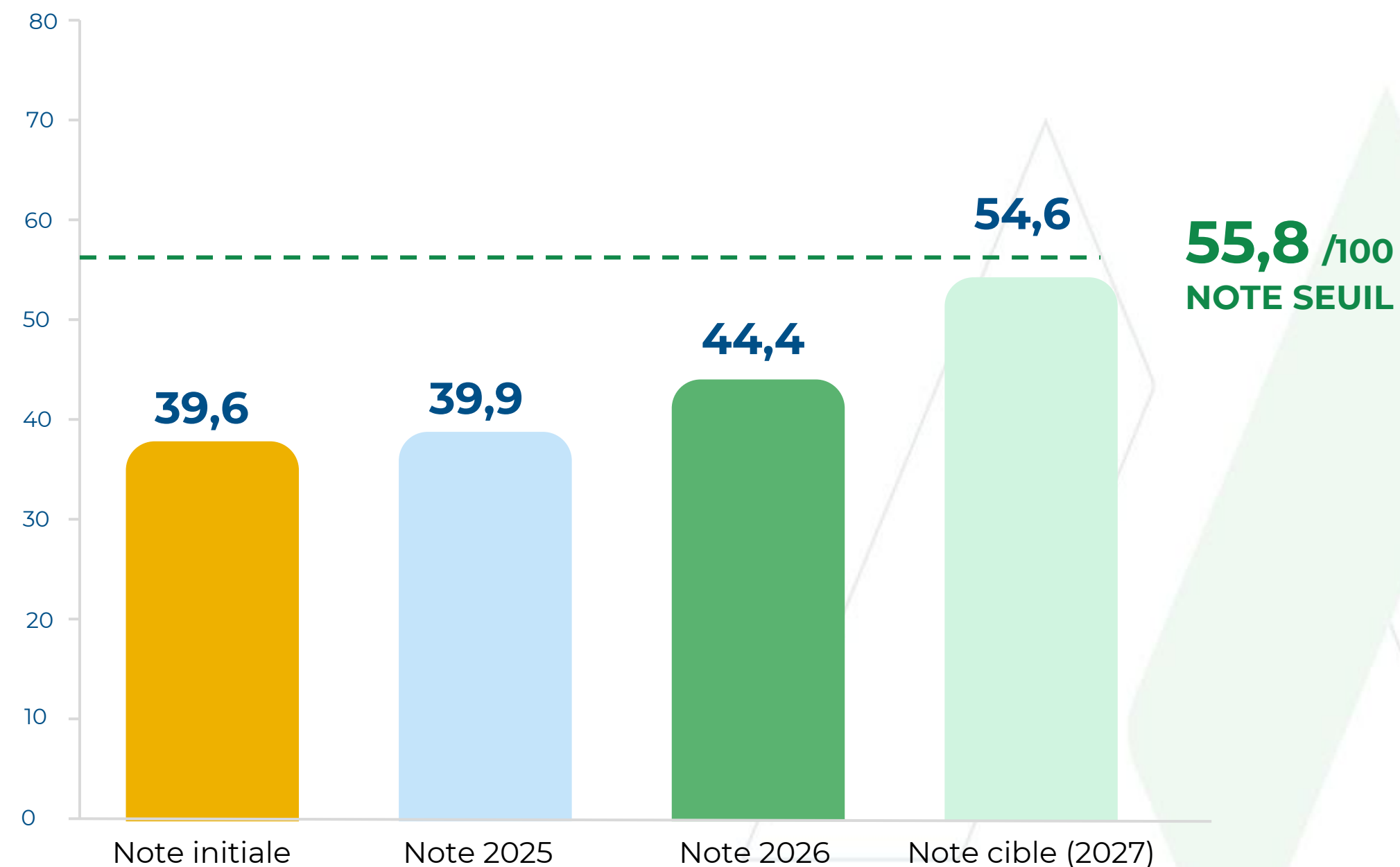


ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire de rang 2
- Mettre en œuvre une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Compléter les équipements de tri de déchets et renforcer l'affichage
- Installer des équipements hydro-économes

**NOTE 2026****44,4** /100**NOTE CIBLE
(2027)****54,6** /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100

Rilleux la Pape Fireworks

📍 109 rue des Mercières 69140 RILLIEUX LA PAPE

**Date d'acquisition**

23/03/2021

**Surface**4 858m²**Locataires**

4



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Diffusion d'un éco-guide
- Mise en conformité PMR : mise en place de bandes podotactiles sur le parking extérieur
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Signature de la charte fournisseur responsable par des prestataires de rang 2



ACTIONS RESTANTES

- Installer une/des borne(s) IRVE
- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Mettre en œuvre une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Réaliser l'audit relatif à la loi APER (ombrières solaires...)
- Réaliser l'audit relatif au décret BACS (Gestion Technique du Bâtiment)



NOTE 2026
61,6 /100

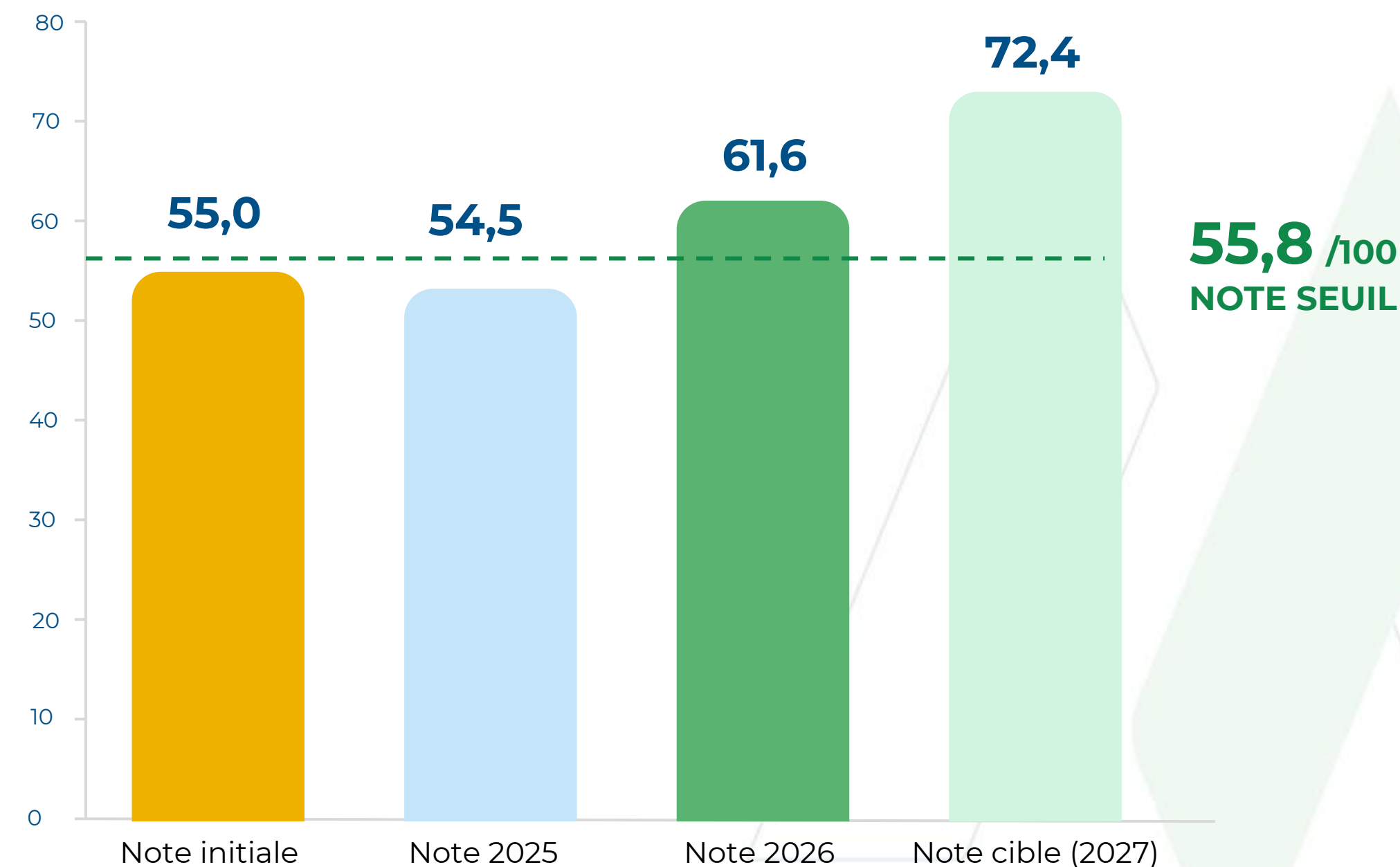


NOTE CIBLE
(2027)

72,4 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Saint-Grégoire Vivalto

📍 9 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE



Date d'acquisition
15/11/2019



Surface
4 142 m²



Locataires
9



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Diffusion d'un éco-guide
- Mise en œuvre des préconisations de l'audit énergétique
 - Sensibilisation des occupants aux économies d'énergie
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Signature de la charte fournisseur responsable par le prestataire d'entretien des espaces verts (Jardin Unique)



ACTIONS RESTANTES

- Installer une/des borne(s) IRVE
- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Réaliser un comité vert
- Mettre en œuvre une action Biodiversité préconisée par l'écologue



NOTE 2026

62,5 /100

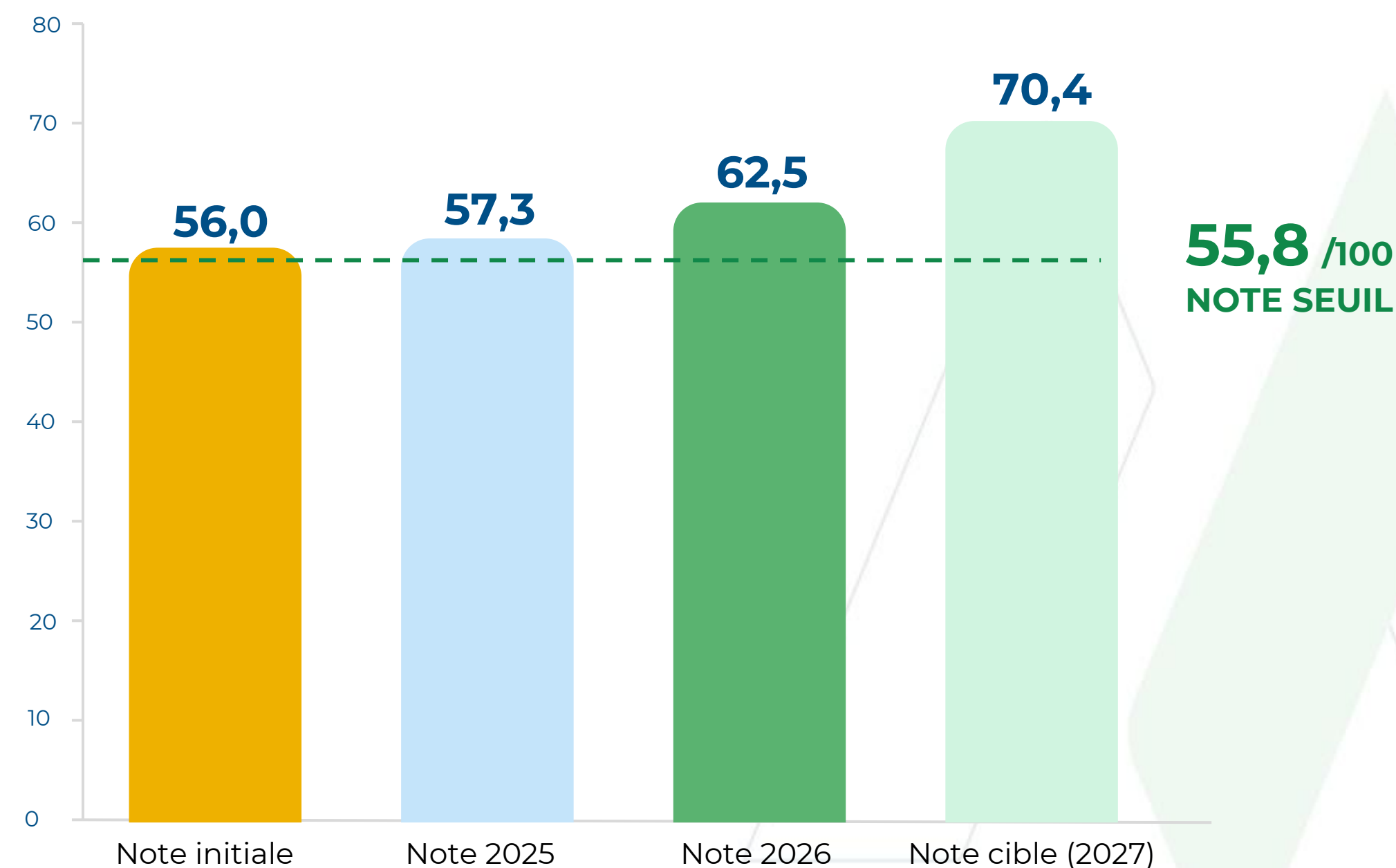


NOTE CIBLE
(2027)

70,4 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Créteil - Centre Hospitalier

📍 21, Avenue sainte marie, 94000 CRETEIL



Date d'acquisition
24/06/2021



Surface
1 929 m²



Locataires
1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Diffusion d'un éco-guide



ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)



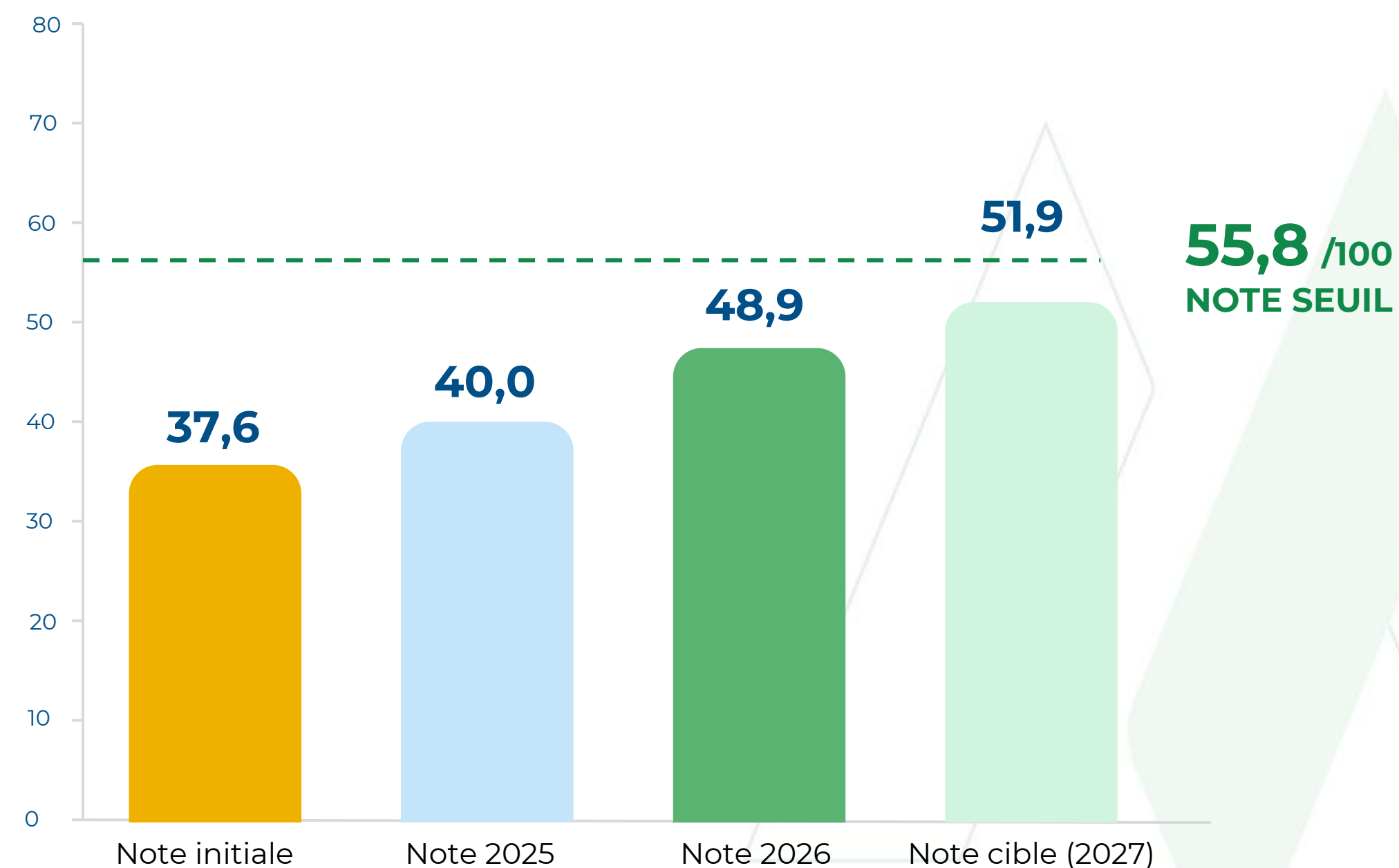
NOTE 2026
48,9 /100



**NOTE CIBLE
(2027)**
51,9 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Lamballe - Champ de Foire

📍 Place du Champ de Foire 22400 LAMBALLE

**Date d'acquisition**

22/09/2023

**Surface**284 m²**Locataires**

1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2
- Diffusion d'un éco-guide

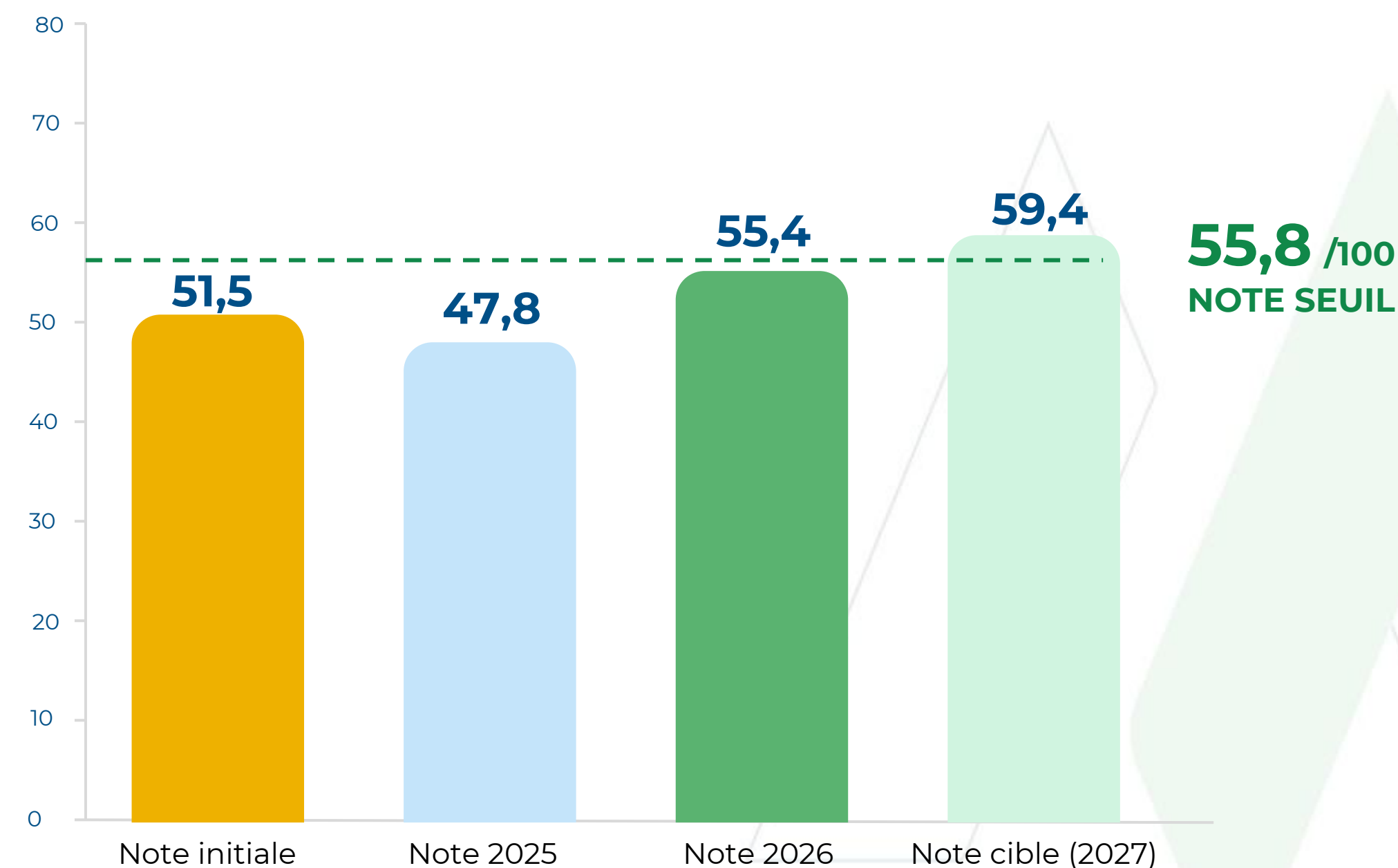


ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage

**NOTE 2026****55,4 /100****NOTE CIBLE
(2027)****59,4 /100**

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100

Avignon Maison Médicale

📍 2 rue Blaise Pagan 84000 AVIGNON



Date d'acquisition
19/11/2020



Surface
1 035m²



Locataires
4



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Diffusion d'un éco-guide
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Mise en œuvre d'une GTC



ACTIONS RESTANTES

- Installer un rack à vélo
- Installer une/des borne(s) IRVE
- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Réaliser l'audit relatif à la loi APER (ombrières solaires...)
- Mettre en œuvre une programmation horaire pour l'éclairage et le CVC
- Remplacer les éclairages intérieurs par des équipements LED
- Remplacer les éclairages extérieurs par des équipements LED



NOTE 2026

50,9 /100

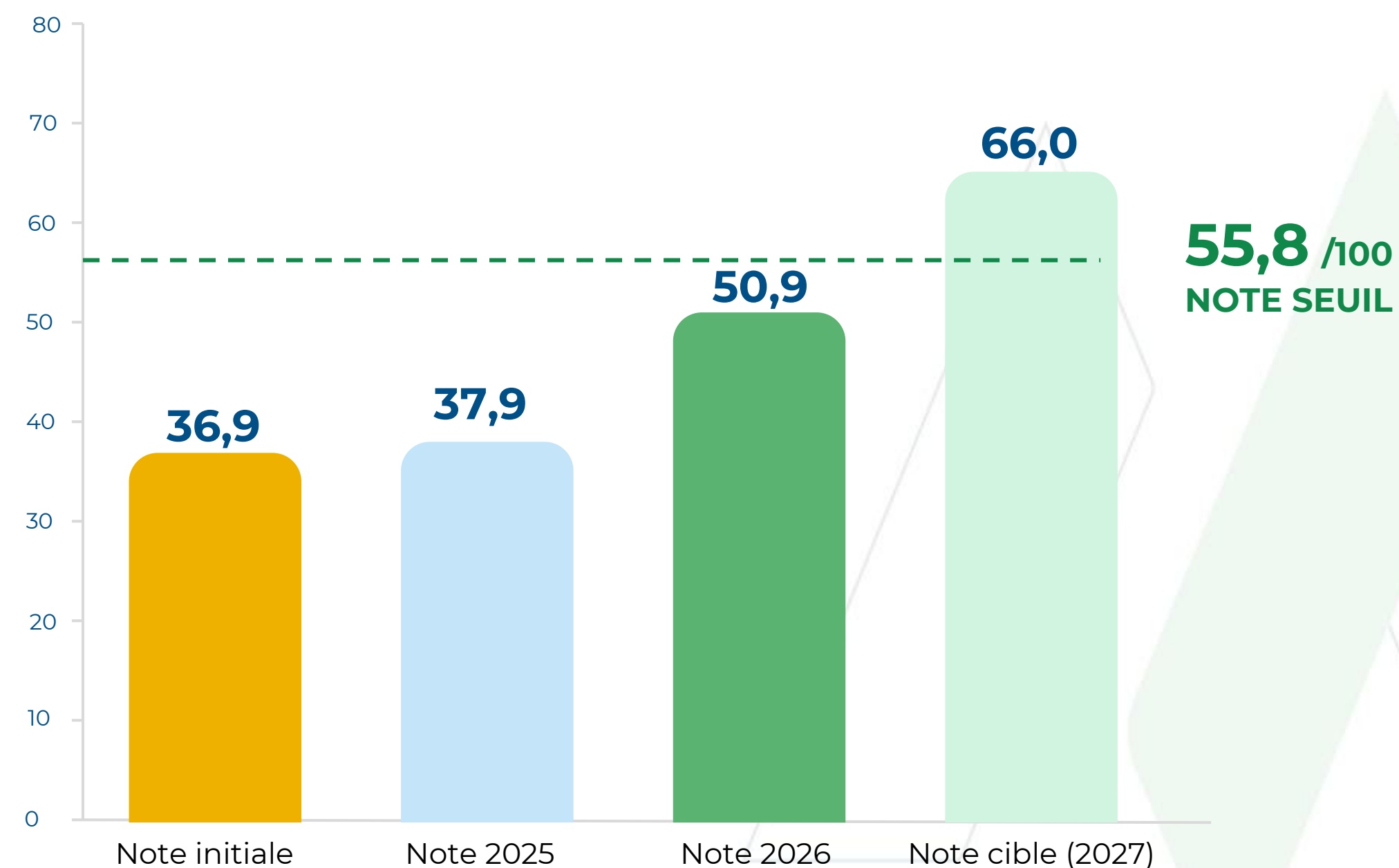


NOTE CIBLE
(2027)

66,0 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Annecy

📍 4, Chemin de la tour la reine , 74000 ANNECY



Date d'acquisition
30/05/2018



Surface
1 230 m²



Locataires
15



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Diffusion d'un éco-guide



ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Mettre en œuvre une action préconisée dans l'audit énergétique



NOTE 2026

43,8 /100

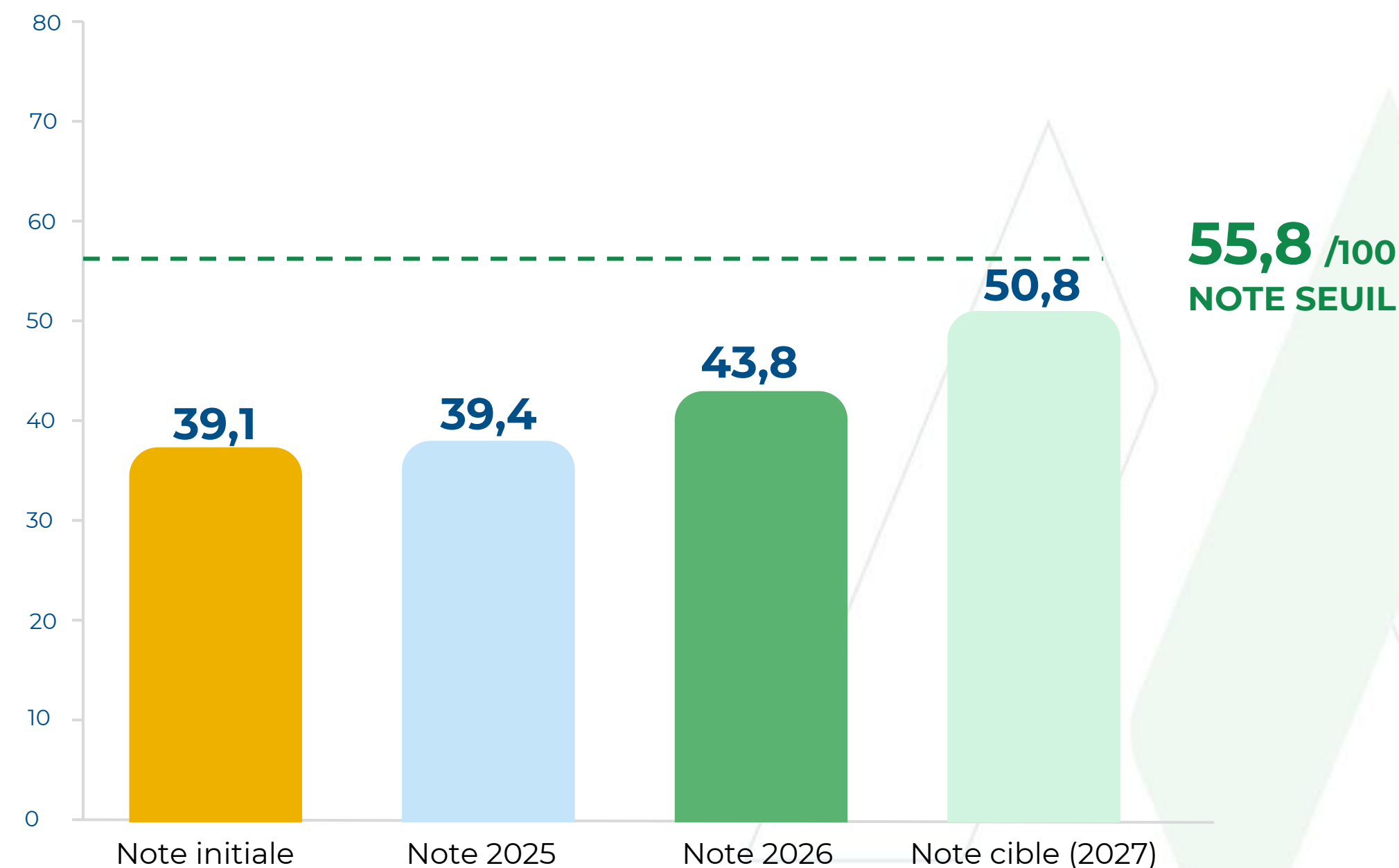


NOTE CIBLE
(2027)

50,8 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Saint Grégoire - 11 Journaux

📍 2 Boulevard de la Boutière, 35760 SAINT GREGOIRE



Date d'acquisition
27/12/2022



Surface
1 775 m²



Locataires
1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Diffusion d'un éco-guide
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2



ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Inventorier les équipements hydro-économes
- Installer des capteurs de collecte de donnée énergétique



NOTE 2026

45,3 /100

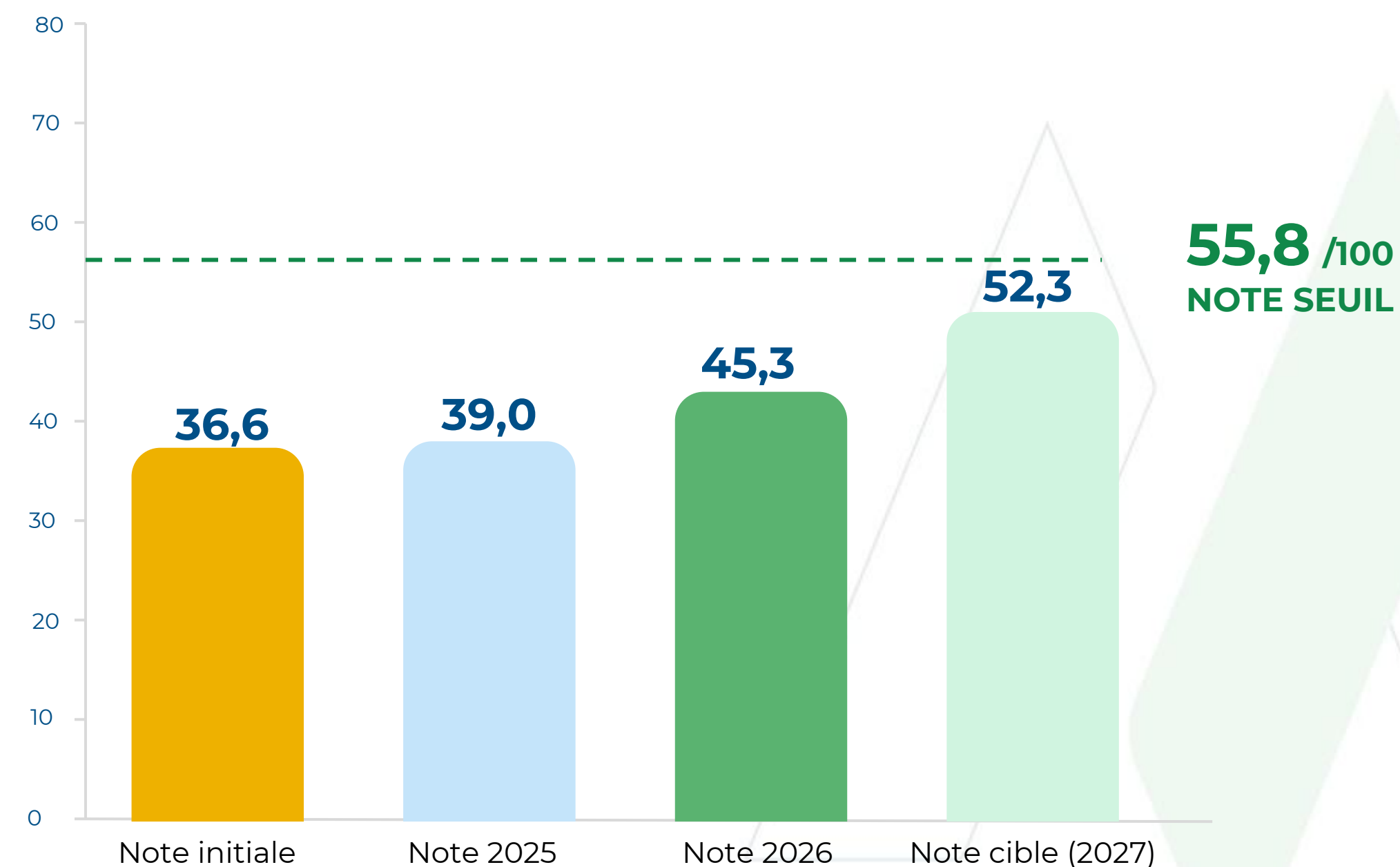


NOTE CIBLE
(2027)

52,3 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Villiers sur Marne

📍 2 rue Paul Gauguin / 58-60 route de Champigny 94350 VILLIERS SUR MARNE

**Date d'acquisition**

21/09/2022

**Surface**1 853 m²**Locataires**

2



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Rajouter une clause 0 produits phytosanitaire au contrat d'entretien des espaces verts
- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2
- Diffusion d'un éco-guide
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

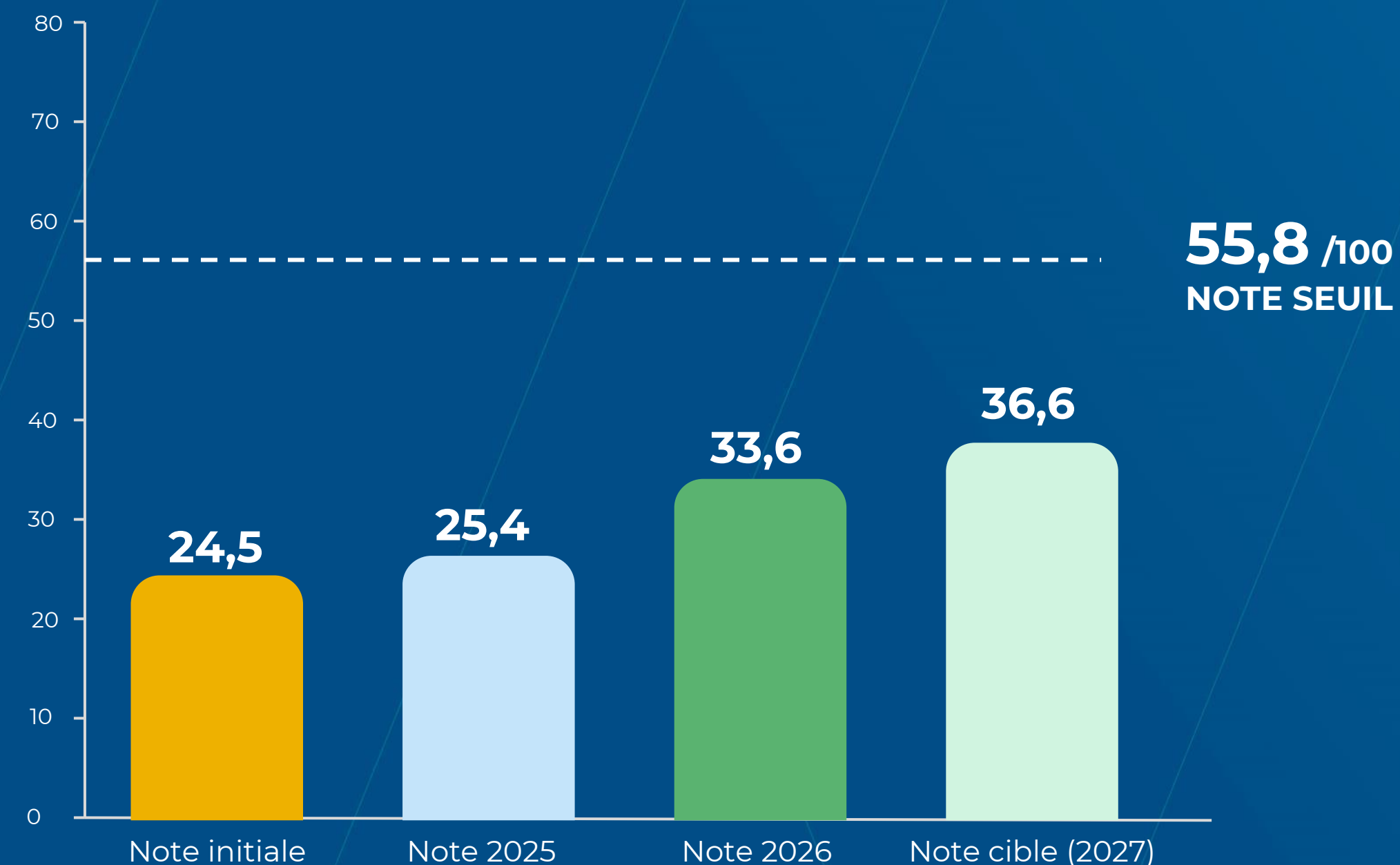


ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)

**NOTE 2026**
33,6 /100**NOTE CIBLE**
(2027)**36,6** /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100

Toulouse

📍 28, Rue de l'aude, 31100 TOULOUSE

**Date d'acquisition**

22/09/2023

**Surface**251 m²**Locataires**

1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2
- Diffusion d'un éco-guide



ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire de rang 2
- Mettre en œuvre au moins une action Biodiversité préconisée par l'écologie
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Installer des capteurs de collecte de donnée énergétique
- Obtenir un DPE non vierge
- Compléter l'étude Bat'Adapt



NOTE 2026
37,0 /100

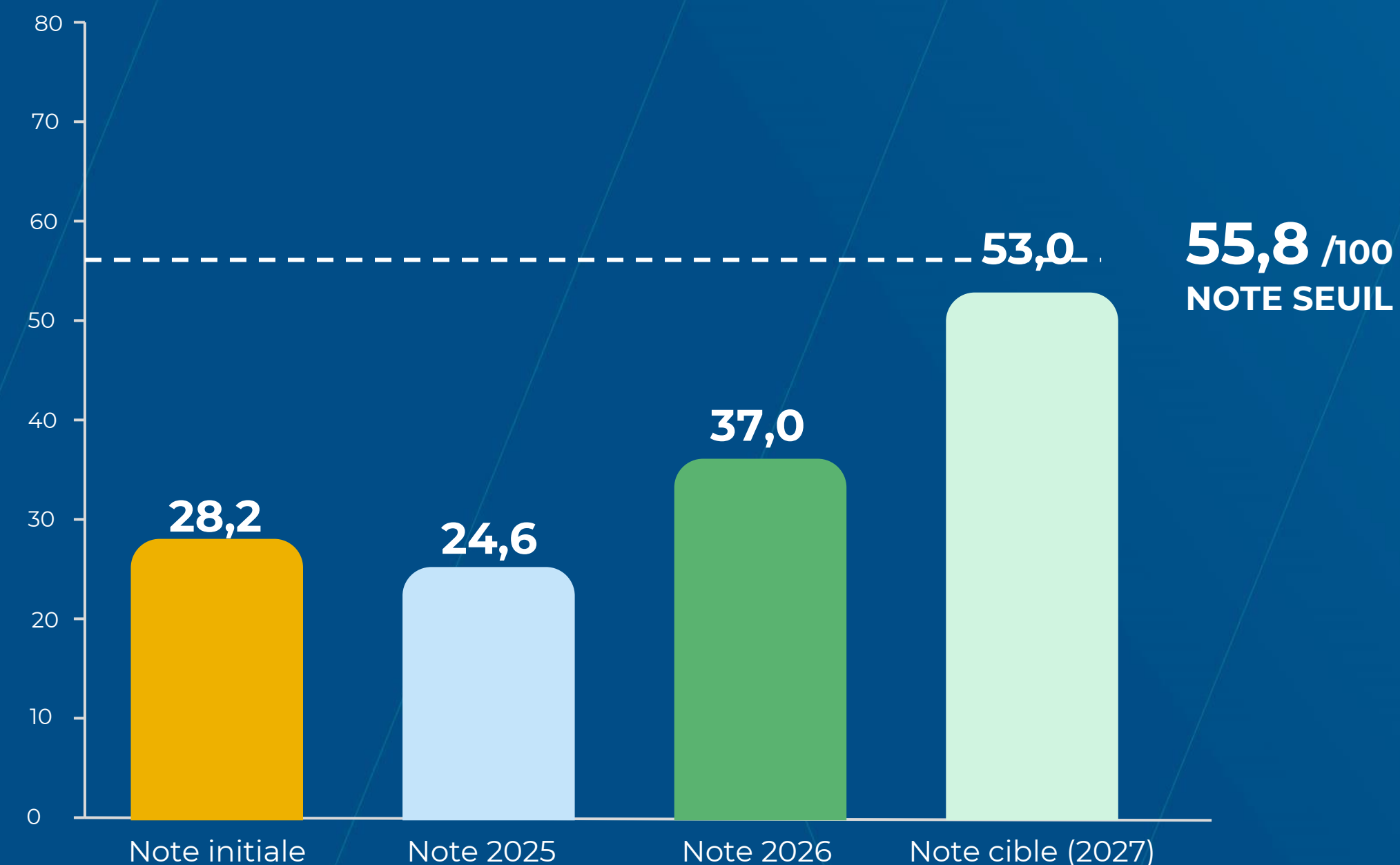


NOTE CIBLE
(2027)

53,0 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



Sangatte

📍 101 Avenue de Verdun, 62231 SANGATTE

📅	Date d'acquisition	🏠	Surface	👥	Locataires
	15/09/2023		1 647 m²		5

✓ ACTIONS RÉALISÉES

- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Diffusion d'un éco-guide

🕒 ACTIONS RESTANTES

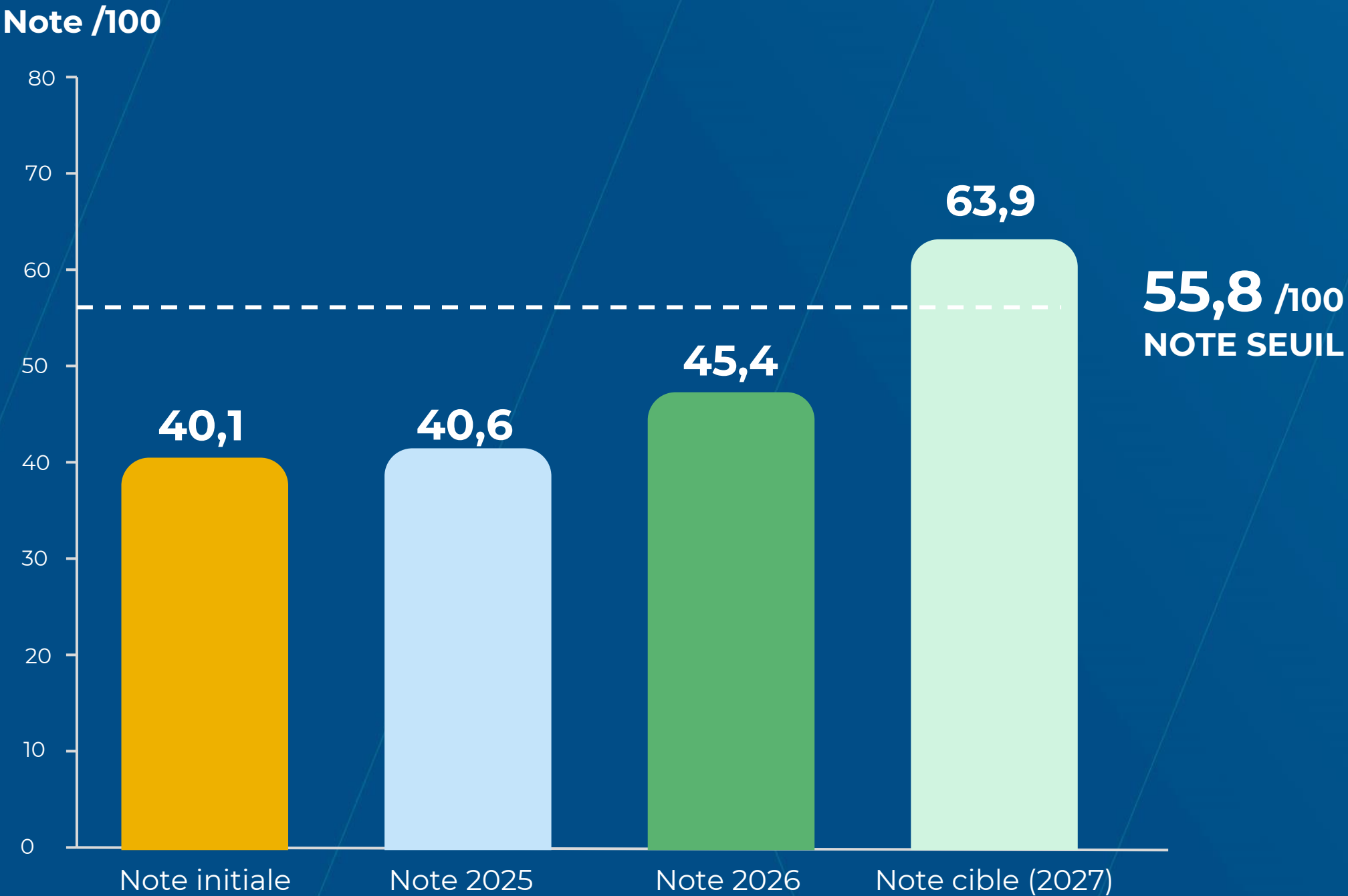
- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Réaliser un comité vert
- Mettre en œuvre au moins une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Mettre en œuvre une action préconisée dans l'audit énergétique
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Inventorier les équipements hydro-économes
- Installer une/des borne(s) IRVE
- Réaliser l'audit relatif à la loi APER (ombrières solaires...)
- Installer un rack à vélo



NOTE 2026
45,4/100

🎯 NOTE CIBLE
(2027)
63,9 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE



Massy One Clinic

📍 Avenue Raymond Aron / Avenue du Président Salvador Allende 91300 MASSY

**Date d'acquisition**

29/10/2021

**Surface**483 m²**Locataires**

1



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Utilisation de produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des espaces verts (0 phyto)
- Diffusion d'un éco-guide
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires

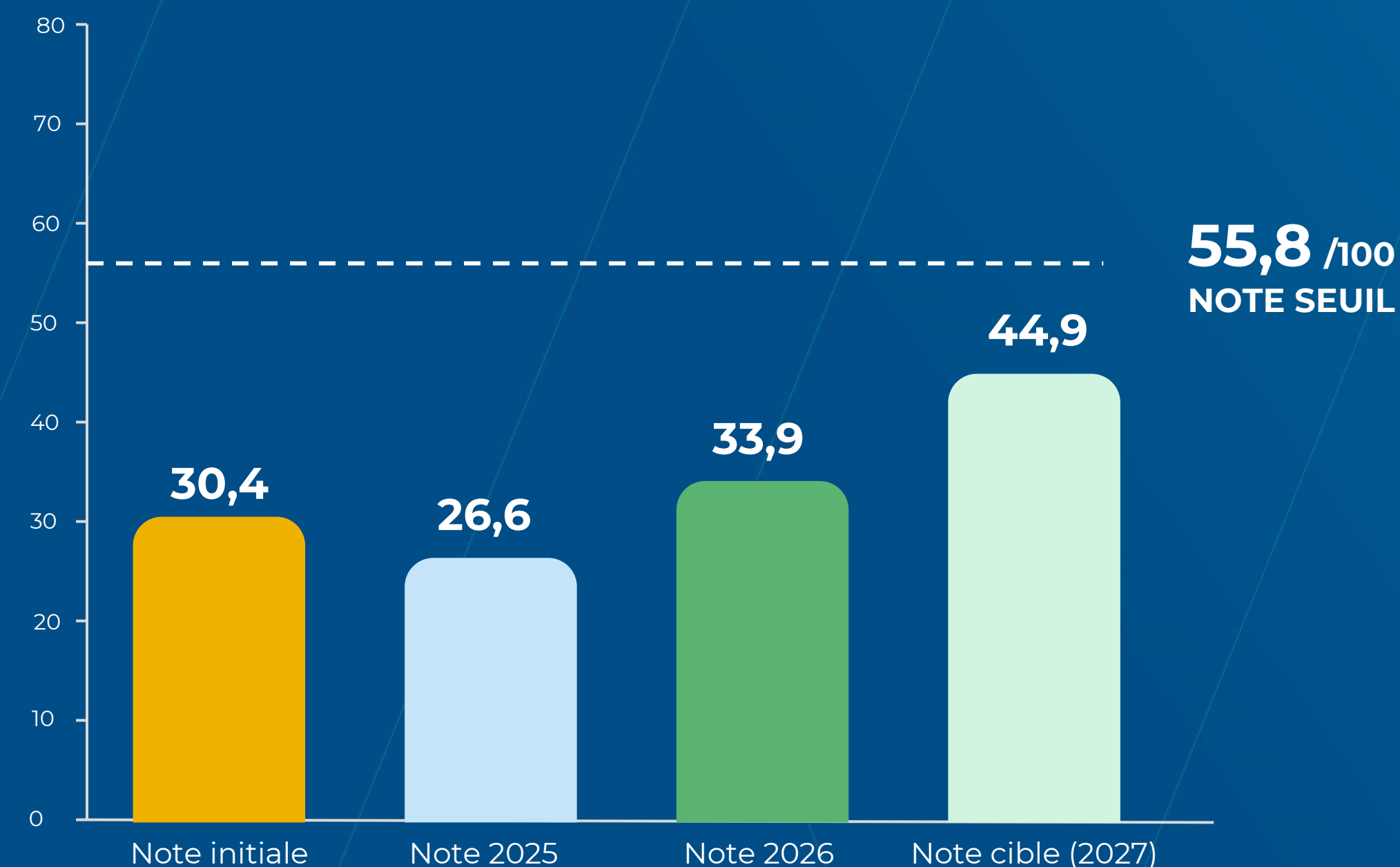


ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Mettre en œuvre au moins une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Obtenir un DPE non vierge
- Obtenir les informations relatives aux fluides frigorigènes

**NOTE 2026****33,9** /100**NOTE CIBLE
(2027)****44,9** /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100

Cergy maison médicale

📍 19 avenue de la Constellation 95000 CERGY

**Date d'acquisition**

16/12/2021

**Surface**968 m²**Locataires**

7



ACTIONS RÉALISÉES

- Diffusion d'un éco-guide
- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- Signature de la charte ESG par un prestataire de rang 2

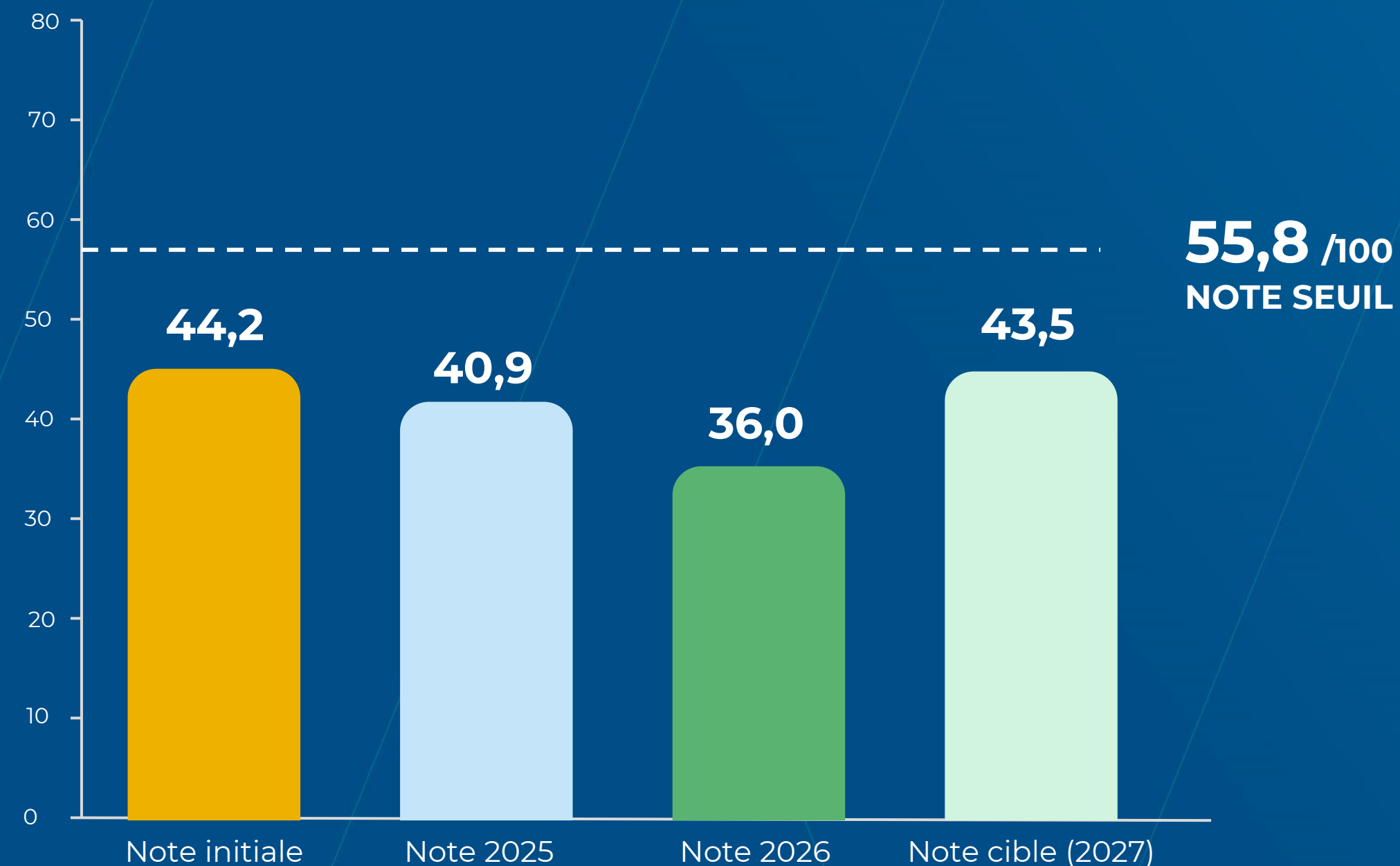


ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Réaliser un comité vert
- Mettre en œuvre au moins une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Obtenir les informations relatives aux fluides frigorigènes

**NOTE 2026****36,0** /100**NOTE CIBLE
(2027)****43,5** /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100

OS - Saint Malo

📍 Rue de la Grande Moinerie 35400 SAINT-MALO

**Date d'acquisition**

31/01/2025

**Surface**979 m²**Locataires**

3



ACTIONS RÉALISÉES

- Réalisation d'un comité vert
- Utilisation de produits respectueux de l'environnement pour l'entretien des espaces verts (0 phyto)
- Diffusion d'un éco-guide



ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire de rang 2
- Installer des capteurs de collecte de donnée énergétique



Livré en **janvier 2025**, Saint-Malo est évalué pour la première fois selon la grille ESG d'exploitation.

La note 2026 est principalement impactée par l'absence de données consolidées de consommations énergétiques.

L'actif présente un **fort potentiel de progression**, notamment grâce aux actions prévues en matière d'animation des occupants et de suivi des performances environnementales..



NOTE 2026
36,4 /100

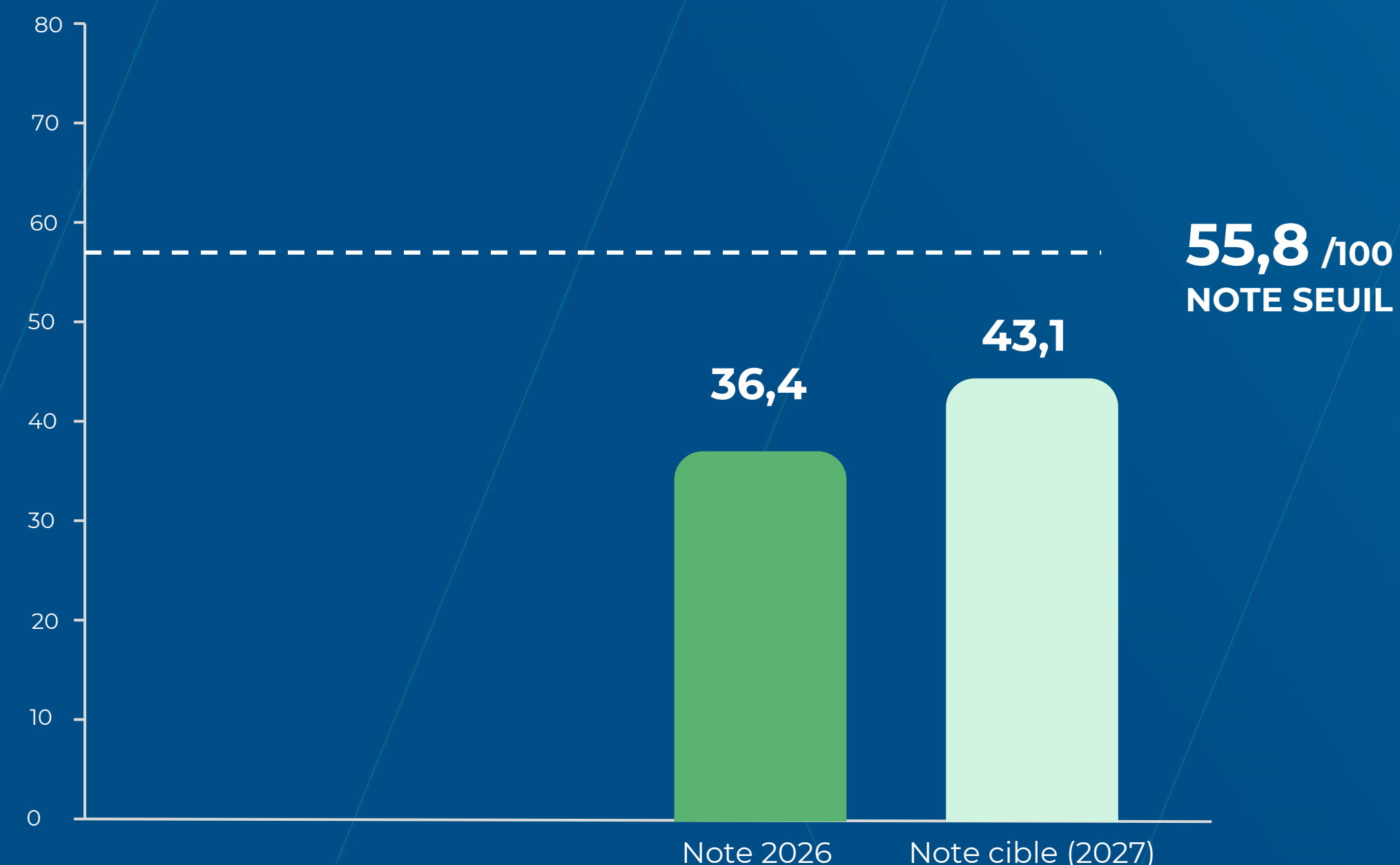


NOTE CIBLE
(2027)

43,1 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE

Note /100



OS - Saint Jacques

 2 bis, rue Jacqueline Auriol 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE

	Date d'acquisition		Surface		Locataires
	20/12/2024		821 m²		2

ACTIONS RÉALISÉES

- Diffusion d'un éco-guide
- Analyse d'exposition aux risques climatiques

ACTIONS RESTANTES

- Diffuser une newsletter ESG au(x) locataire(s)
- Réalisation d'une enquête de satisfaction du/des locataire(s)
- Réaliser un comité vert
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire de rang 2
- Mettre en œuvre au moins une action Biodiversité préconisée par l'écologue
- Compléter les équipements de tri de déchets et/ou renforcer l'affichage
- Installer des capteurs de collecte de donnée énergétique
- Compléter l'étude Bat'Adapt
- Compléter l'étude Bodi-Bat

 Livré en **décembre 2024**, Saint Jacques est évalué pour la première fois selon la grille ESG d'exploitation.

La note 2026 est principalement impactée par l'absence de données consolidées de consommations énergétiques.

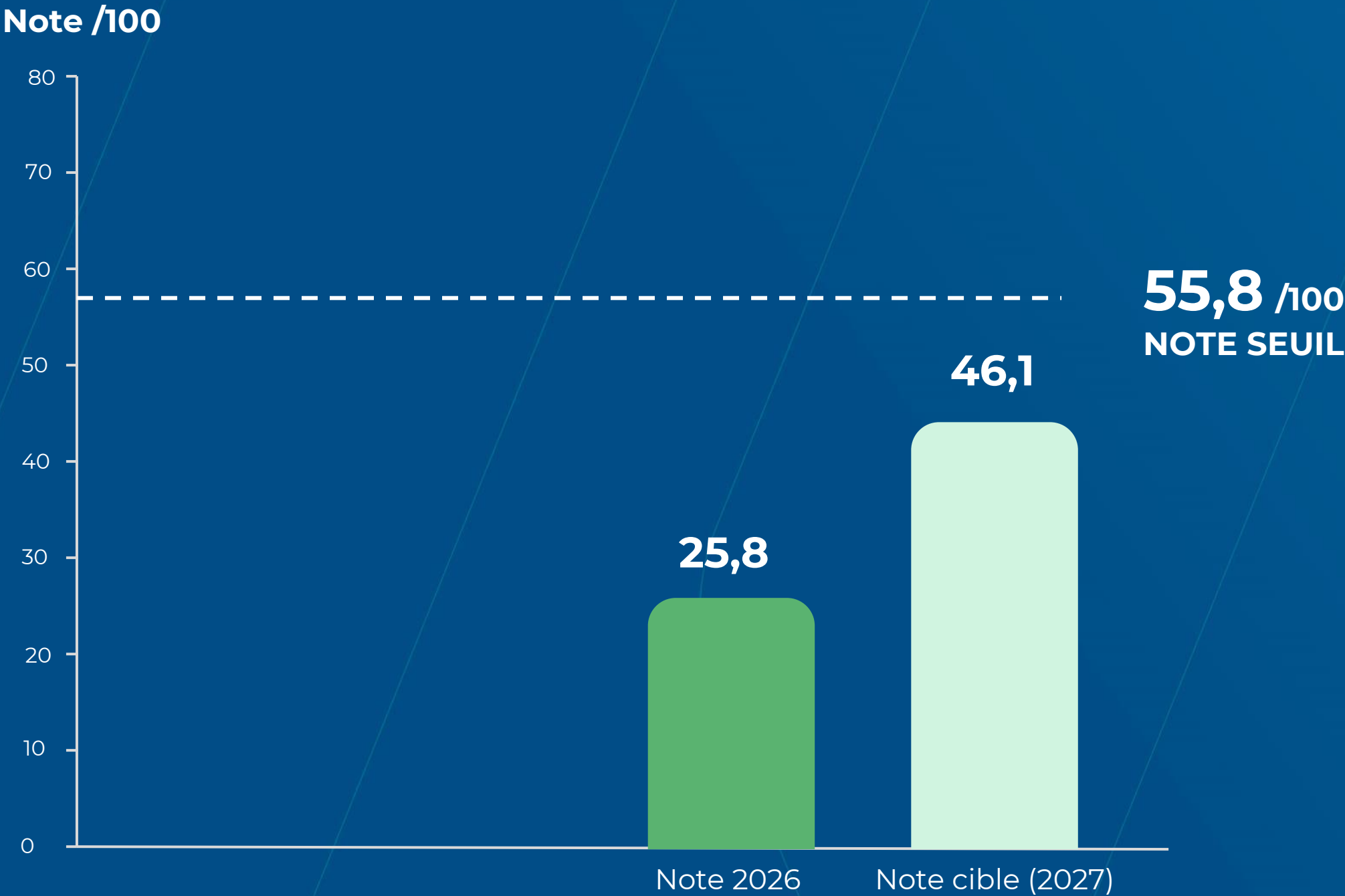
En parallèle, plusieurs actions d'animation ESG ont été engagées auprès des occupants (guide des bonnes pratiques, comité vert), amorçant la trajectoire de progression de l'actif.



NOTE 2026
25,8 /100

**NOTE CIBLE (2027)**
46,1 /100

TRAJECTOIRE DE LA NOTE



LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT.



LES PARTIES PRENANTES.



COLLABORATEURS

74 %

des collaborateurs ont reçu au moins une formation ESG.

Trois comités ISR internes ont été tenus sur l'exercice 2025/2026.

Un effort particulier de sensibilisation a été engagé sur les stratégies **Climat, Biodiversité et Résilience** de Magellim Reim.



LOCATAIRES

100 % des locataires ont reçu le guide des écogestes.

77 %* du portefeuille a fait l'objet d'un comité vert (10 comités organisés).

90 %* du portefeuille a été couvert par au moins une enquête de satisfaction au cours des trois dernières années.



MANDATAIRES TECHNIQUES

100 % des mandats de gestion intègrent une **clause ESG** assortie d'un **mécanisme d'intéressement** lié à l'atteinte de nos objectifs ISR.

Notre **partenariat avec Advenis** a permis une amélioration concrète de la collecte documentaire et des notations.



PROMOTEURS ET ENTREPRISES TRAVAUX

Les marchés de travaux incluent progressivement des engagements environnementaux et sociaux, en cohérence avec la stratégie ISR du fonds.



INVESTISSEURS

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

Publication sur le site internet des **politiques ESG** de la société de gestion MAGELLIM REIM



* Source : MAGELLIM REIM (% en valeur d'expertise au 31/12/2025)

CONTACTS

T. +33 (0)1 40 51 00 49

✉ contact@magellim.com

🌐 <https://www.groupemagellim.com/reim>



LinkedIn

Vous trouverez sur la page du fonds SCPI Foncière des Praticiens sur le site de MAGELLIM REIM, dans la rubrique documentation, toutes les informations relatives à la SCPI Foncière des Praticiens (documentation juridique du fonds et documentation relative à la stratégie ESG 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 MAGELLIM REIM. 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.

