

SCPI

# FONCIÈRE DES PRATICIENS.

## RAPPORT DE GESTION ESG 2025



**Annule et remplace**

*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.



# SOMMAIRE.

- Edito
- Etat du patrimoine
- Méthodologie ISR
- Nouvelle méthodologie ISR pour le cycle 2
- Bilan à juin 2025 – Suivi des performances ESG
- Bilan à juin 2025 – Politiques d'engagement
- Evaluation ESG des actifs

# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.



En 2024, Foncière des Praticiens a engagé le deuxième cycle triennal de son label ISR (Immobilier Socialement Responsable) dans un cadre en pleine évolution, marqué par le renforcement des réglementations européennes, l'ajustement des politiques énergétiques et l'élévation des attentes des investisseurs en matière de transparence et de performance ESG (Environnement, Social et Gouvernance).

Dans ce contexte, la grille d'évaluation ESG a été repensée pour encore mieux l'aligner sur les pratiques de marché, affirmer les ambitions du fonds et renforcer sa robustesse :

- Un rééquilibrage des pondérations appliquées aux trois piliers de l'analyse ESG, désormais répartis à 40 % pour l'Environnement, 30 % pour le Social et 30 % pour la Gouvernance, permet une lecture plus équilibrée des enjeux d'un immobilier durable.
- La note seuil a été relevée de 54 à 55,8/100 ce qui traduit une exigence accrue en matière de résultats, repositionnant une grande majorité des actifs en Best-in-Progress. Ce choix reflète une démarche structurée, cohérente avec notre ambition d'exigence accrue et de progression continue.
- Une structuration autour de trois thématiques prioritaires, en cohérence avec la stratégie de la société de gestion MAGELLIM REIM : réduction des émissions carbone, résilience des actifs face aux aléas climatiques, et amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité.

Par ailleurs, la majorité des dernières acquisitions ayant porté sur des actifs en cours de

construction, une grille d'évaluation dédiée aux VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement) a également été créée afin d'anticiper les critères qui classeront Best-in-Class les actifs à leur livraison.

Enfin, la gouvernance a également été consolidée avec la création d'un comité ESG au sein de MAGELLIM REIM et la rationalisation de la gestion technique des actifs du fonds autour d'un prestataire unique à l'échelle nationale. L'implication renforcée de nos parties prenantes – gestionnaire technique et locataires / exploitants – continue de jouer un rôle essentiel dans la mise en œuvre des plans d'actions, qu'il s'agisse de sobriété énergétique, de mobilité ou de gouvernance de site.

Porté par deux grilles d'évaluation renouvelées et ambitieuses, ce nouveau cycle marque donc une étape importante dans la stratégie ESG du fonds Foncière des Praticiens résolument tournée vers l'exigence, la transparence et l'action collective. Il consolide notre engagement à piloter un immobilier de santé performant et durable.

# LE PATRIMOINE.

Au 31/12/2024

## L'essentiel



**22**

Actifs immobiliers dont  
13 en détention directe



**1**

Participation financière



**60**

Locataires environ



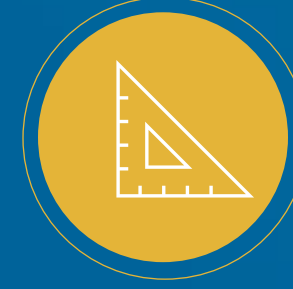
**135,452 M€**

Valeur vénale du portefeuille (yc  
participation financière)



**9**

Immeubles en VEFA



**56 291 m²**

Dont VEFA



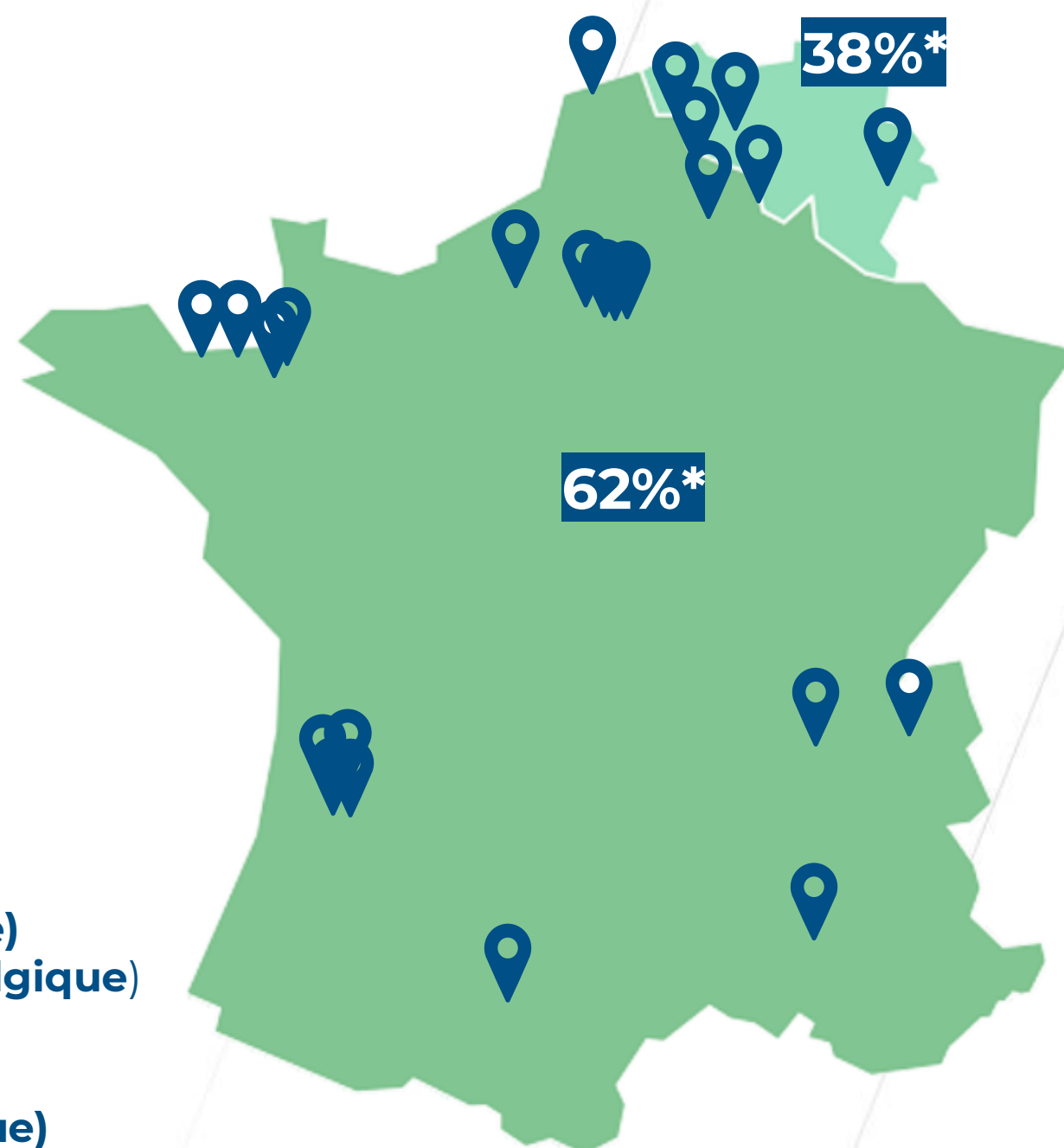
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

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)**

## VEFA

14. Centre de santé **Saint-Malo**
15. Maison d'accueil spécialisée **Philippeville (Belgique)**
16. Maison d'accueil spécialisée **Villers-le-Gambon (Belgique)**
17. Maison d'accueil spécialisée **Chimay (Belgique)**
18. Centre de santé **Saint-Jacques de la Lande (35)**
19. Maison d'accueil spécialisée **Froidchapelle (Belgique)**
20. Centre de santé **Pessac Finehart**
21. Centre de santé **Bordeaux**
22. Centre de santé **Evreux**





# UNE SCPI LABELLISÉE.



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.



Définir les  
**objectifs**  
recherchés



Mettre en  
place une  
**méthodologie**  
**d'analyse**



Construire et  
gérer le  
**portefeuille**



Engager les  
**parties**  
**prenantes**



Mettre en place  
une démarche  
de **transparence**  
**renforcée**



Faire le suivi de  
**performance**  
**ESG** du fonds

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

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

# LA NOUVELLE MÉTHODOLOGIE ISR DE FONCIÈRE DES PRATICIENS POUR LE CYCLE 2.

La méthodologie d'analyse ISR a été modifiée en 2025 et le présent rapport présente la **performance du fonds à la date du rapport à partir de cette nouvelle méthode d'évaluation mise en place pour le 2<sup>ème</sup> cycle de labellisation ISR.**

Cette modification de la méthodologie intervient afin d'intégrer 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.

D'autre part, la SCPI souhaitait aller plus loin dans sa démarche et les actions envisagées afin de respecter les exigences du référentiel sur le 2ème cycle de labellisation.

Ainsi, la grille d'évaluation ESG a été repensée pour l'aligner encore mieux sur les pratiques de marché, affirmer les ambitions du fonds et renforcer la robustesse de la démarche :

- Un rééquilibrage des pondérations appliquées aux trois piliers de l'analyse ESG, désormais répartis à 40 % pour l'Environnement, 30 % pour le Social et 30 % pour la Gouvernance, permet une lecture plus équilibrée des enjeux d'un immobilier durable.
- La note seuil a été relevée de 54 à 55,8/100 ce qui traduit une exigence accrue en matière de résultats, repositionnant une grande majorité des actifs en Best-in-Progress. Ce choix reflète une démarche structurée, cohérente avec notre ambition d'exigence accrue et de progression continue.
- Une structuration autour de trois thématiques prioritaires, en cohérence avec la stratégie de la société de gestion MAGELLIM REIM : réduction des émissions carbone, résilience des actifs face aux aléas climatiques, et amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité.

# LA NOUVELLE MÉTHODOLOGIE ISR DE FONCIÈRE DES PRATICIENS POUR LE CYCLE 2.

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



La nouvelle pondération des piliers continue de respecter la stratégie d'investissement de Foncière des Praticiens qui a pour vocation de proposer une SCPI engagée dans la réponse à des problématiques sociales. Ainsi, le **pilier social représente 30%** de la notation, les **enjeux environnementaux pèsent pour 40%** dans la note ESG des actifs, tandis que les **critères de gouvernance comptent pour 30%** de la note totale.

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

**55,8/100**

Il est important de noter que cette notation est propre à la nouvelle 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.



# LES OBJECTIFS POUR LE 2ÈME CYCLE



Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. MAGELLIM REIM s'engage, pour la SCPI, à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs. **Les objectifs fixés pour le 2ème cycle se déclinent selon les trois piliers ESG comme suit :**

## OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL



- 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

## OBJECTIF SOCIAL



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

## OBJECTIF DE GOUVERNANCE



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

Pour conclure, l'objectif principal de cette démarche ISR est de **mieux connaître et de maîtriser le patrimoine diversifié de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.**

# UNE SCPI LABELLISÉE.

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



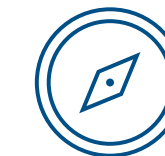
## ENVIRONNEMENTAUX

performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets et accueil de la biodiversité.



## SOCIETAUX

Mobilité et accessibilité.



## GOUVERNANCE

Gestion des risques et résilience face au changement climatique, engagement des parties prenantes et certifications.





# BILAN À JUIN 2025.





# SUIVI DES PERFORMANCES ESG.

La présente section a pour objet de présenter la performance ESG du fonds à juin 2025 :



E

## ENVIRONNEMENTAUX

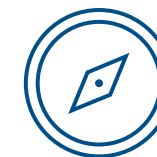
- Consommation énergétique
- Émission des gaz à effet de serre (GES)
- Préservation de la biodiversité



S

## SOCIAUX

- Mobilité douce
- Amélioration de l'accessibilité



G

## GOVERNANCE

- Résilience face aux risques climatiques des actifs
- Engagement des prestataires vers une démarche durable
- Engagement des locataires dans une démarche responsable



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.

Label ISR

E

## 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 (%)

**78%** des actifs en exploitation en 2024  
**48%** dans la catégorie Soin  
**100%** dans la catégorie Recherche & Industrie pharmaceutique  
(en valeur vénale)

Source : MAGELLIM récap-2025

### CATÉGORIE SOIN

**102,0 kWh EF /m²/an**

**Benchmark OID indicateur standard santé  
2024 : 170 kWh EF/m²/an**

Les résultats montrent une surperformance énergétique par rapport au baromètre de l'OID santé.

### CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

**Consommation  
énergétiques 2024 :  
494,0 kWh EF /m²/an**

**Consommations énergétiques 2023 :  
866,6 kWh EF /m²/an**

L'immeuble composant cette catégorie (Loos), loué au groupe biopharmaceutique Genfit est un actif spécifique et complexe du fait de son usage de laboratoire : il s'agit d'un véritable plateau technique et scientifique accueillant une plateforme de R&D. Selon l'INSEE\*, le secteur de l'industrie chimique et pharmaceutique est le plus consommateur en énergie en France avec 27,8% de la consommation d'énergie brute de 2016. Il n'existe pas de benchmark des consommations énergétiques des bâtiments de l'industrie chimique et pharmaceutique auquel comparer les consommations de l'actif. L'audit a été réalisé en 2023. Cette étude en profondeur est une étape essentielle pour pouvoir réaliser des travaux de rénovation énergétique efficaces au plus proche de l'exploitation. Nous avons associé le locataire à cette démarche long terme, la présentation des résultats de l'étude énergétique a été faite au preneur au 1er trimestre 2024 et un plan d'action a été établi pour les prochaines années afin de poursuivre les efforts de réduction des consommations de l'actif qui sont déjà visibles à travers la réduction importante de la consommation d'énergie sur le site par rapport à l'année dernière.

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



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.

Label ISR

## 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

**En 2024 : 9,7 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

**Benchmark OID indicateur standard  
santé 2024 : 23,6 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

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

### CATÉGORIE RECHERCHE & INDUSTRIE PHARMACEUTIQUE

**En 2024 : 75,0 kgeq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

**Emissions de GES 2023 :  
170,6 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

L'audit énergétique réalisé en 2023 et le plan d'actions mis en œuvre sur le site de Loos contribuent fortement à la réduction des consommations d'énergie identifiées de diminuer les émissions de GES.

Résultats pondérés  
en valeur :

### TAUX DE COUVERTURE DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION : 78% (%)

48% 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).

\*hors GES liées à la construction



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.

Label ISR

## 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 :

**0,7**  
actions en faveur de la biodiversité  
déployées par site à juin 2025

**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

E



# INDICATEURS SOCIAUX.

## Mobilité douce et accessibilité

### MOBILITÉ DOUCE

**29 %** des actifs équipés de bornes de recharge IRVE (au minimum au niveau réglementaire).

**64 %** des actifs avec des installations pour les vélos.

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

### AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ

**14 %** des actifs ont une accessibilité dépasse 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





# INDICATEURS DE GOUVERNANCE.



## RÉSILIENCE FACE AUX RISQUES CLIMATIQUES DES ACTIFS

**96 %** des actifs\* font l'objet d'une analyse croisée exposition x vulnérabilité

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). Par ailleurs, MAGELLIM REIM a formalisé une stratégie de résilience en 2025 qui sera explicitée pour la première fois 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 de risques et la mise en place de plans d'actions liés.

## CHARTRE 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

En 2024, les contrats de gestionnaires techniques ont été revus et un prestataire unique a été choisi, à partir de ses connaissances et compétences en ESG, pour l'ensemble des actifs de la SCPI : ADVENIS

\*Résultats pondérés en valeur

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





# INDICATEURS DE GOUVERNANCE.

## ENGAGEMENT DES LOCATAIRES DANS LA DÉMARCHE RESPONSABLE

**à juin 2025 : 0 %\*** des actifs ont fait l'objet d'au moins une action d'animation de la démarche ISR (comité vert)

L'organisation de comités verts, lors desquels les thématiques ESG de Foncière des Praticiens seront abordées, est prévue sur le 2<sup>ème</sup> cycle.

Plusieurs actions d'engagement des locataires ont déjà été mises en place :

- Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et optimiser la collecte des consommations énergétiques.
- Audit de la satisfaction et des attentes locataires.

\*Résultats pondérés en valeur

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





# ANALYSE DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES.

## 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 2024, le fonds PREIM CARE a obtenu le Label Luxflag ESG. Ce label, renouvelable chaque année, certifie un haut niveau d'intégration ESG dans les process du fonds



Date de prise de participation

**juin 2023**



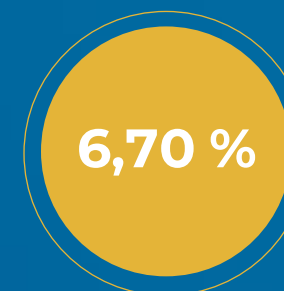
Valeur de l'investissement  
31/12/2024

**9 080 400 €**



Classification SFDR

**Article 8**



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



Typologies

**90% de cliniques  
10% de longs  
séjours**



Localisation

**95% France (148  
actifs)  
3% Portugal  
2% Espagne**



Locataires

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



# ANALYSE DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE.

La prise de participation, 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 2024, 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 2024

## EMISSIONS CARBONE TOTALES

**65 440 tCO<sub>2</sub>eq**

**et intensité carbone :  
33 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an**

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

**TAUX DE COUVERTURE : 100%**





# ÉVALUATIONS ESG.







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

# EVOLUTION DES NOTES ESG CYCLE 2

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

Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2024**	Note 2025***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)
GENFIT LOOS	16 900 000	39,6 / 100	39,9/100	54,6 / 100
FIREWORKS	12 540 000	55,0 / 100	54,5/100	71,9 / 100
SAINT GREGOIRE	12 700 000	56,0 / 100	57,8/100	69,9 / 100
VILLIERS SUR MARNE	7 500 000	24,4 / 100	25,4/100	58,6 / 100
CRETEIL	7 100 000	37,6 / 100	40,0/100	63,4 / 100

## 5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG LA PLUS ÉLEVÉE

Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2024**	Note 2025***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)
SAINT GREGOIRE	12 700 000	56,0 / 100	57,3/100	69,9 / 100
FIREWORKS	12 540 000	55,0 / 100	54,5/100	71,9 / 100
OS – LAMBALLE	760 000	51,5 / 100	47,8/100	58,6 / 100
CERGY	2 500 000	44,1 / 100	40,9/100	54,8 / 100
SANGATTE	3 740 000	40,1/100	40,6/100	63,4 / 100

## 5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

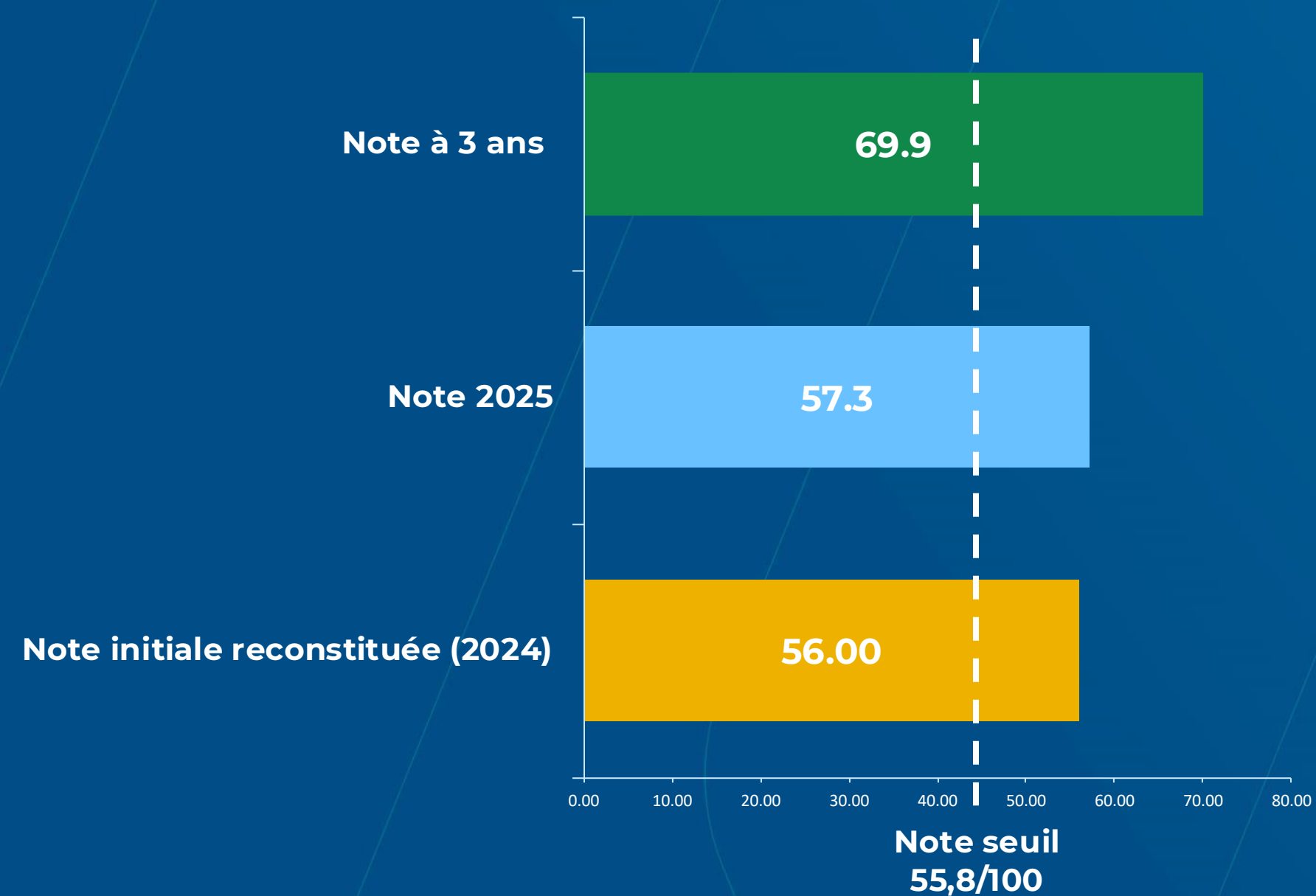
Actif	Valeur vénale (€)*	Note 2024**	Note 2025***	Note cible Fin Cycle 2 (2027)
VILLIERS SUR MARNE	7 600 000	24,4 / 100	25,4/100	58,6 / 100
OS – TOULOUSE	1 000 000	28,2 / 100	24,6/100	58,4 / 100
MASSY	2 500 000	30,3 / 100	26,6/100	50,9 / 100
11 JOURNAUX	6 700 000	36,6 / 100	39,0/100	57,5 / 100
AVIGNON	2 000 000	36,9 / 100	37,9/100	62,5 / 100

\* Valeurs vénales des actifs immobiliers au 31/12/2024 hors % de détention  
\*\* Notes 2024 calculées sur les données énergétiques au 31/12/2023, reconstituées avec la nouvelle méthodologie  
\*\*\* Notes 2025 calculées sur les données énergétiques du 31/12/2024, avec la nouvelle méthodologie  
\*\*\*\* Notes 2027, **estimées** au 31/12/2026

## Saint-Grégoire Vivalto

9 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE

**Date d'acquisition** : 15/11/2019 | **Surface** : 4 142 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 9



NOTE 2024 : 56,0 /100 | NOTE CIBLE : 57,3 /100

# MEILLEURES NOTES ESG

## PLAN D'ACTIONS

- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Mettre en application les préconisations de l'écologie
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert

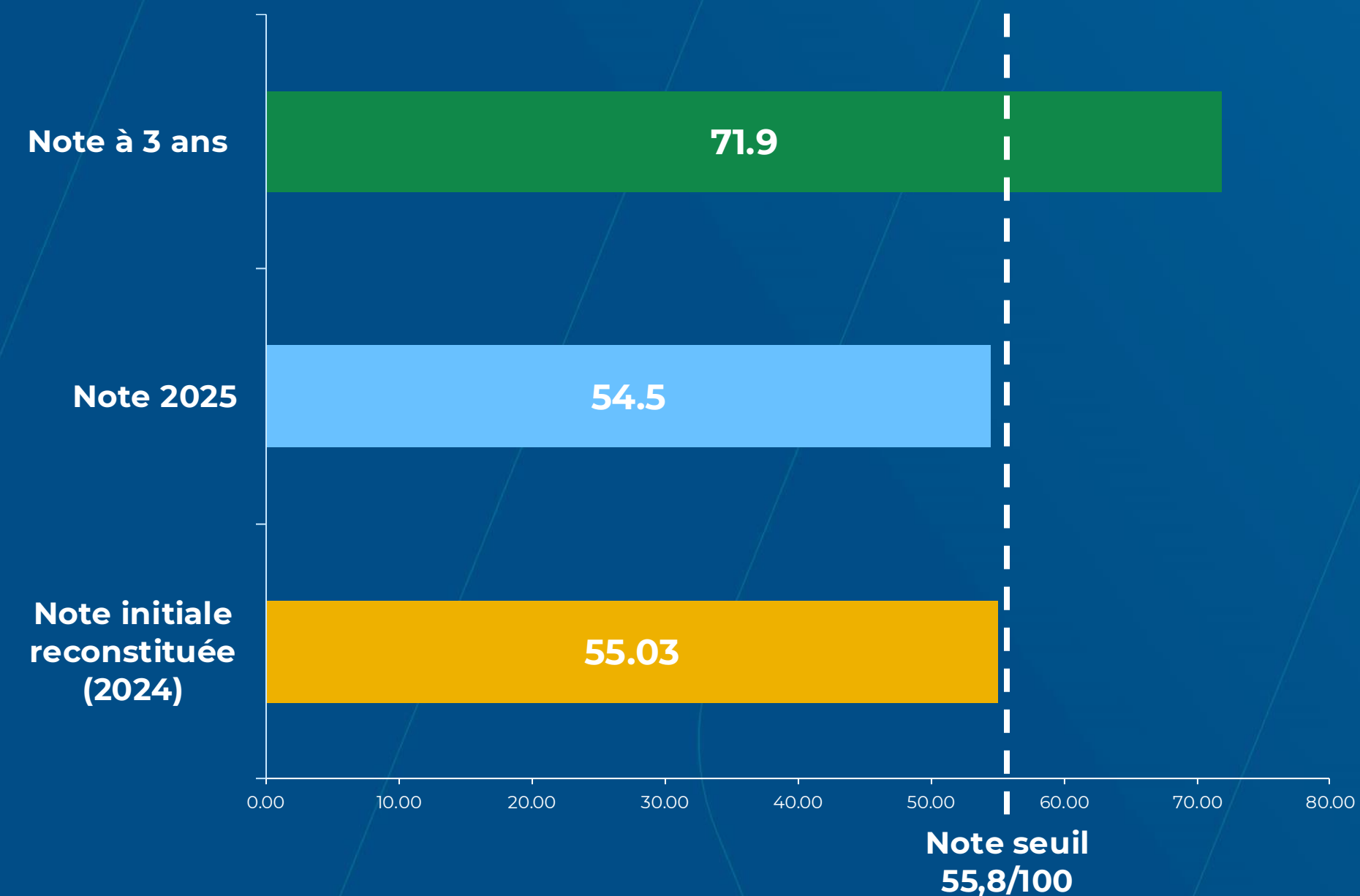




## Rilleux le Pape Fireworks

109 rue des Mercières 69140 RILLIEUX LA PAPE

**Date d'acquisition :** 23/03/2021 | **Surface :** 4 858m<sup>2</sup> | **Locataires :** 4



**NOTE 2024 : 55,0 /100 | NOTE CIBLE : 54,5 /100**

# MEILLEURES NOTES ESG

## PLAN D'ACTIONS

- Installer des sous-compteurs par usage et mettre en place la télérelève des consommations énergétiques
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Réaliser une étude pour la mise en place de plantes grimpantes sur les clôtures + la fauche tardive + nichoirs et refuge
- Installation d'un local vélo
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert

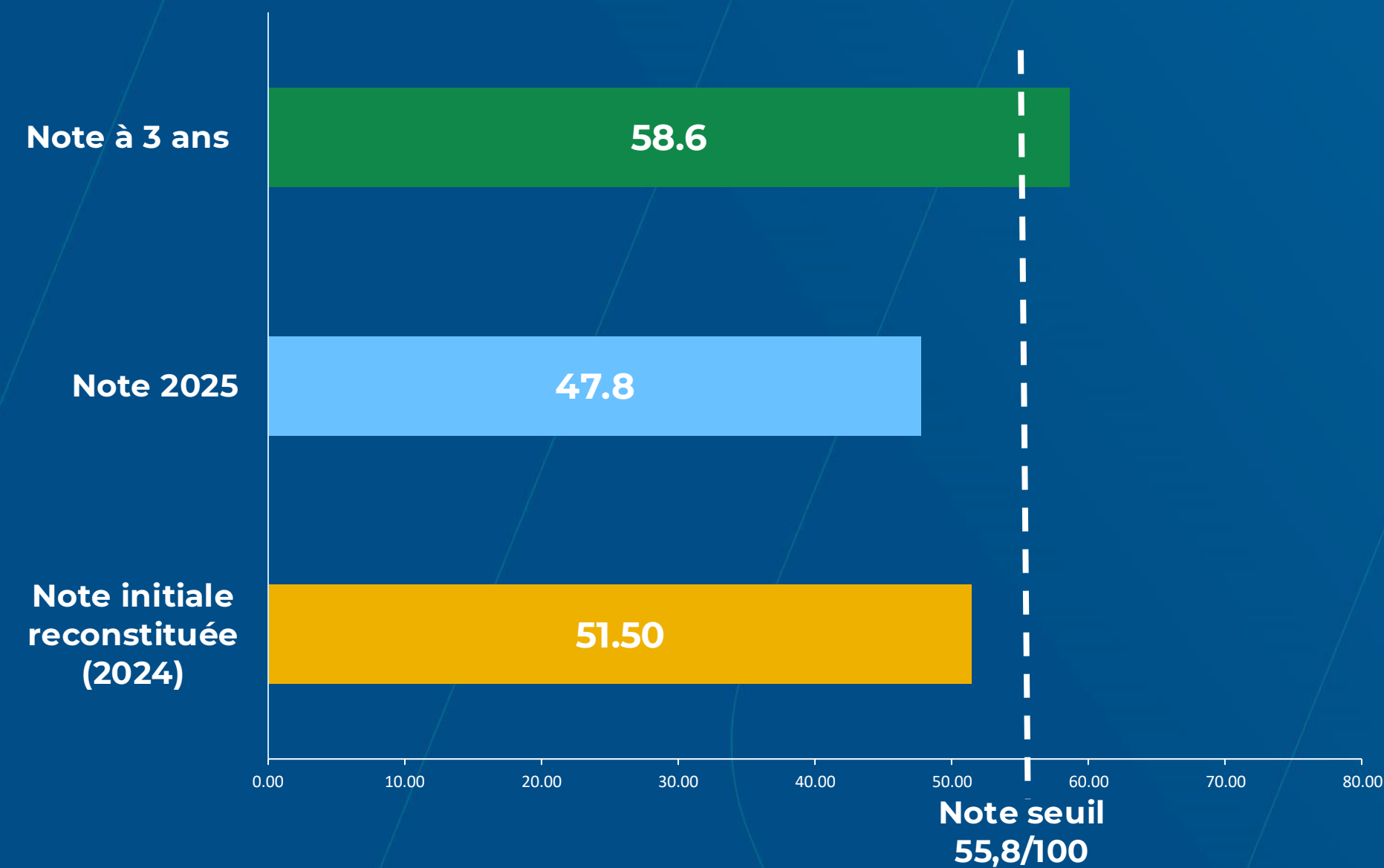




# Lamballe - Champ de Foire

Place du Champ de Foire 22400 LAMBALLE

Date d'acquisition : 22/09/2023 | Surface : 284 m² | Locataires : 1



NOTE 2024 : 51,5 /100 | NOTE CIBLE : 47,8 /100

# MEILLEURES NOTES ESG

## PLAN D' ACTIONS

- Récupérer le DPE de l'actif
- Installer des équipements hydro-économes
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Mettre un place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + comité vert
- Réaliser une enquête locataire

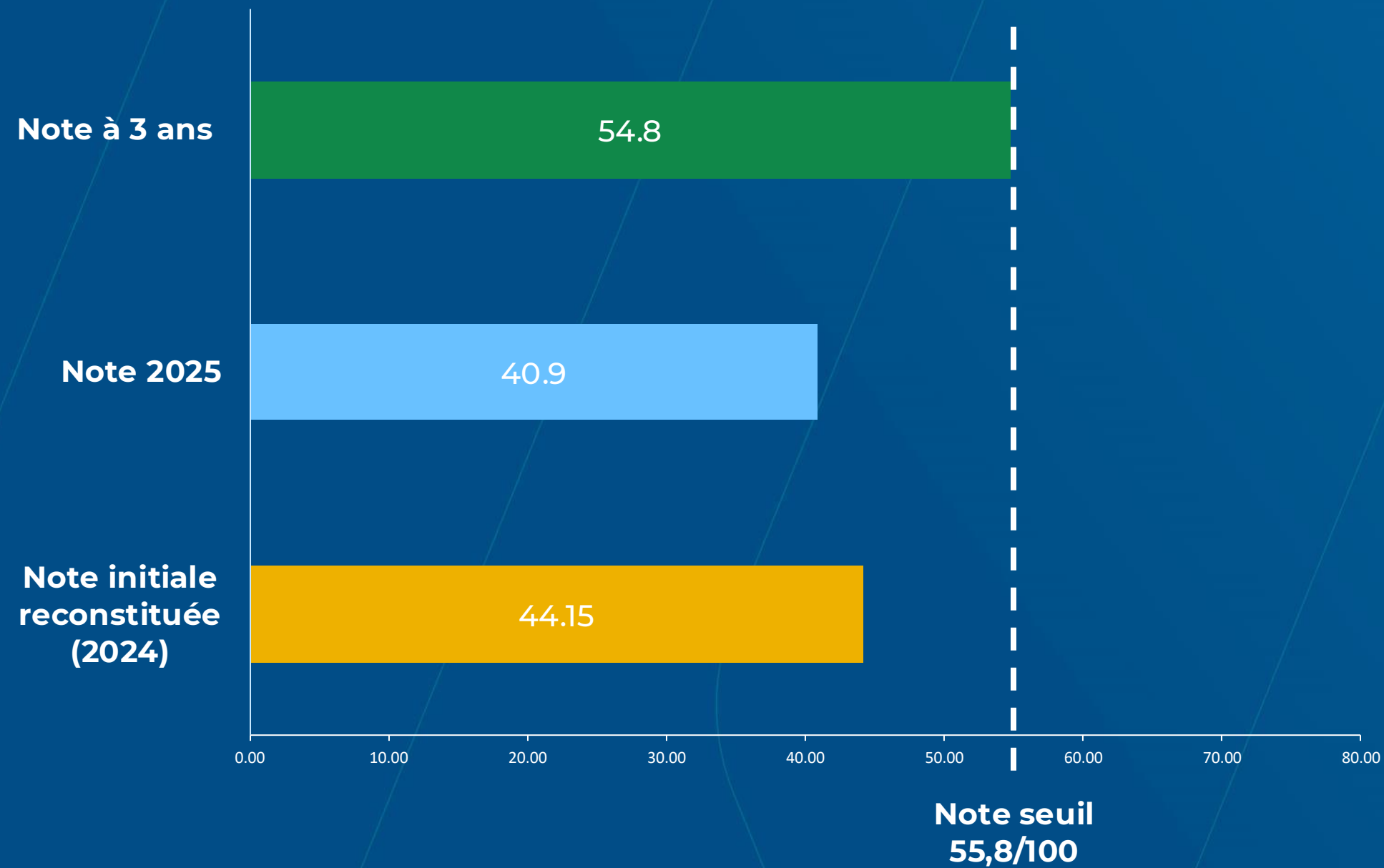




## Cergy maison médicale constellation

19 avenue de la Constellation 95000 CERGY

**Date d'acquisition** : 16/12/2021 | **Surface** : 968 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 6



**NOTE 2024 : 44,15 /100 | NOTE CIBLE : 40,9 /100**

# MEILLEURES NOTES ESG

## PLAN D' ACTIONS

- Mettre en place des éclairages LEDs
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Installer des équipements hydro-économes et des réducteurs de débits
- Mettre en place le tri 4 flux de déchets
- Mettre en application les préconisations de l'écologue: nichoirs
- Installation d'un local vélo sécurisé et éclairé
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + comité vert
- Mettre en place un plan d'actions suite aux résultats de l'enquête de satisfaction preneur

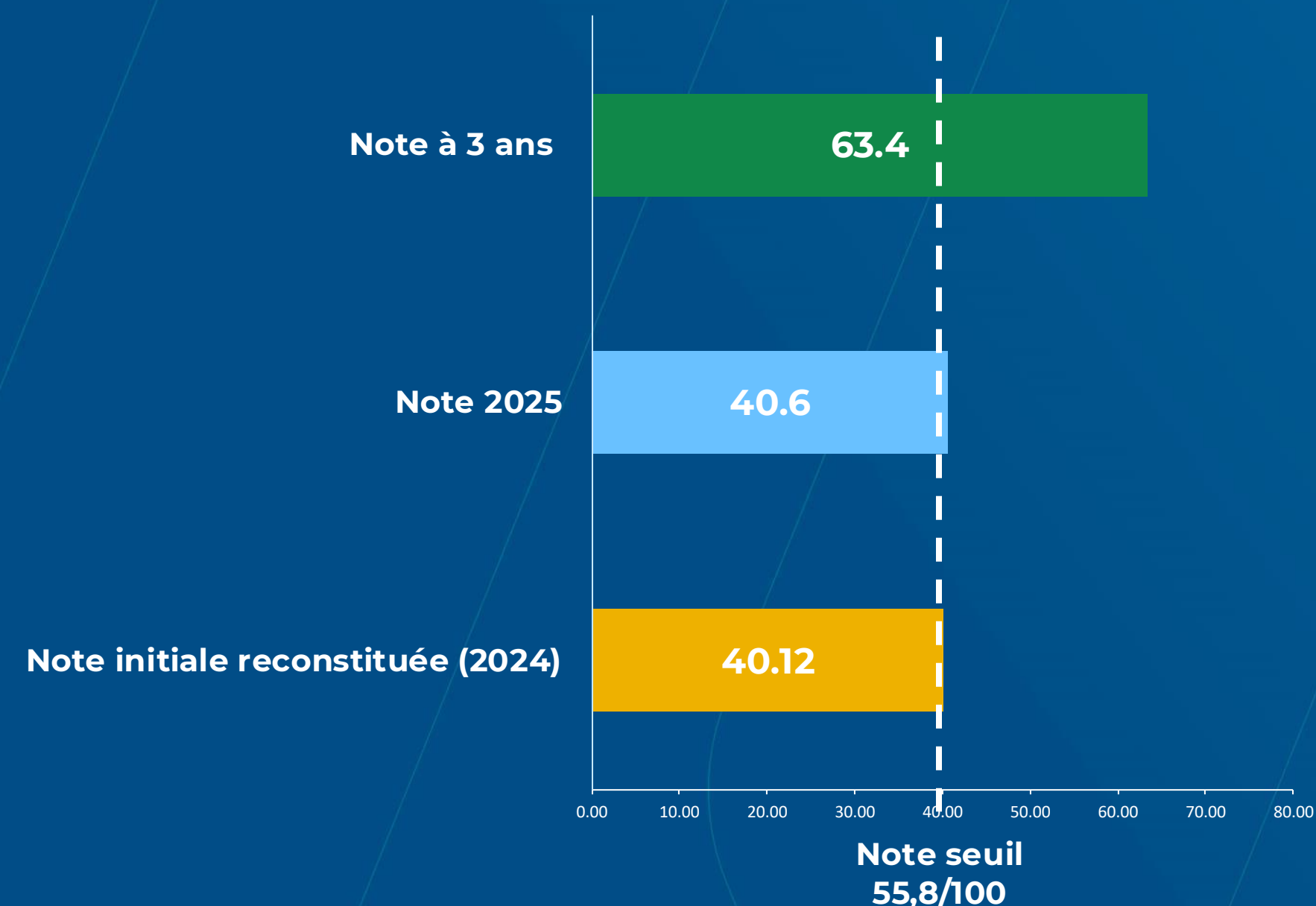




## Sangatte - Clinique Bleriot

9002 route Départementale 940 62231 SANGATTE

**Date d'acquisition** : 15/09/2023 | **Surface** : 1 647 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 5

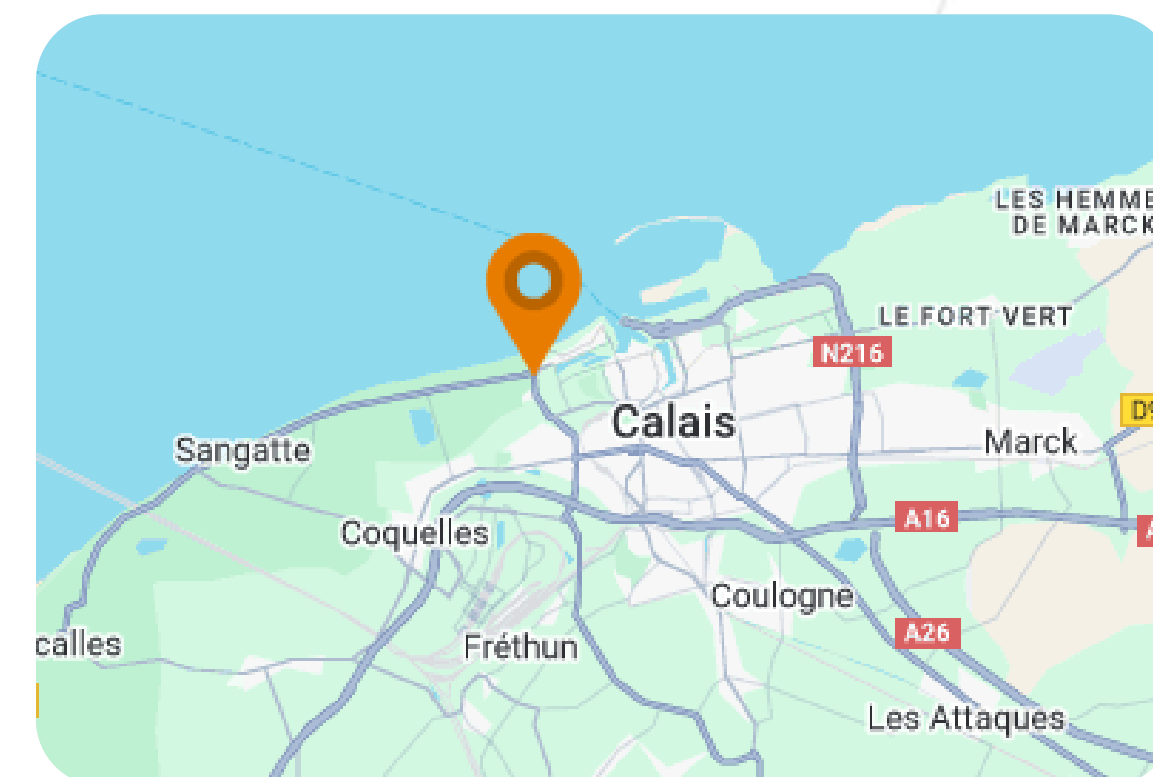


**NOTE 2024 : 40,12 /100 | NOTE CIBLE : 40,6 /100**

# MEILLEURES NOTES ESG

## PLAN D' ACTIONS

- Mettre en place des détecteurs de présence dans les PC
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les préconisations de l'écologue: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Installation d'un local vélo / station de réparation vélo / rack à trottinette
- Mise en place d'une alerte incendie visuelle + cheminement piéton
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques + comité vert
- Réaliser une enquête locataire





# NOTES ESG LES PLUS FAIBLES

## PLAN D'ACTIONS

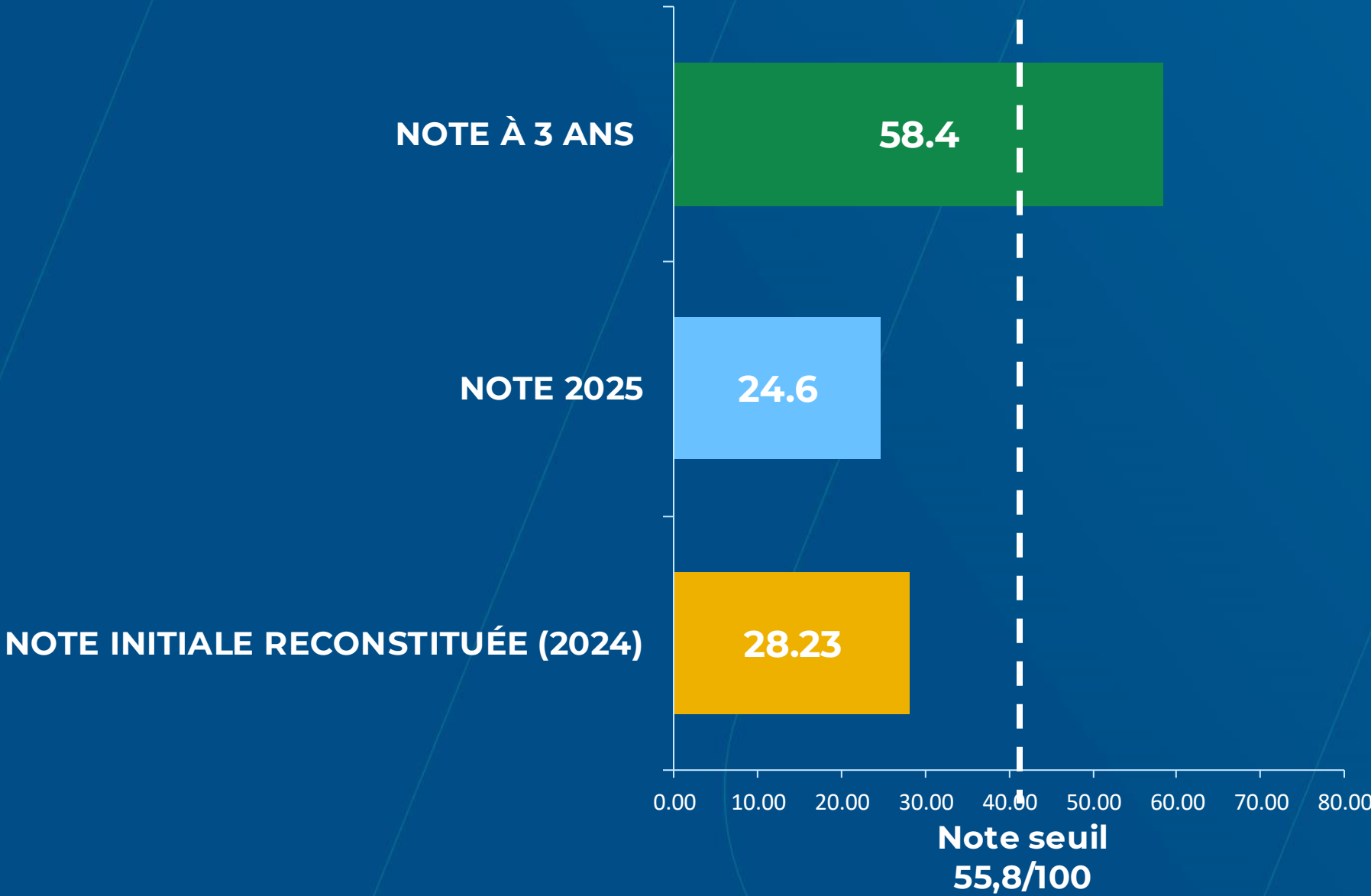
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Récupérer les informations sur les fuites de fluides frigorigènes de l'actif
- Mettre en place des équipements hydro-économes
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Rajouter des clauses dans le contrat d'entretien des espaces verts pour favoriser la biodiversité
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + guide des bonnes pratiques
- Réaliser une enquête locataire et mettre en place un plan d'actions pour traiter des insatisfactions su besoin



## Toulouse Office Santé

28 rue de l'Aude / Chemin de la Terrasse 31100 TOULOUSE

**Date d'acquisition** : 2022 | **Surface** : 251 m² | **Locataires** : 1



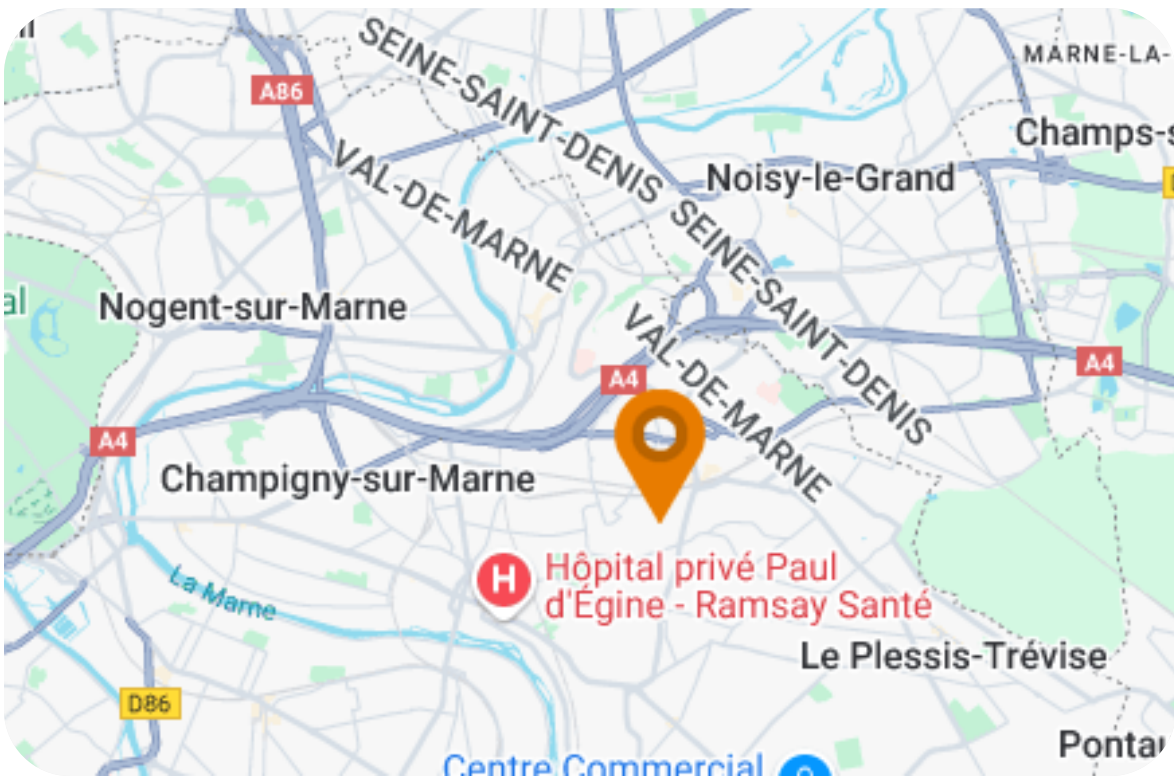
NOTE 2024 : 28,23 /100 | NOTE CIBLE : 24,6 /100



# NOTES ESG LES PLUS FAIBLES

## PLAN D’ACTIONS

- Mettre en place des détecteurs de présence dans les PC
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Mettre en place des équipements hydro-économes
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Rajouter une clause O produits phytosanitaire au contrat d’entretien des espaces verts
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques + comité vert



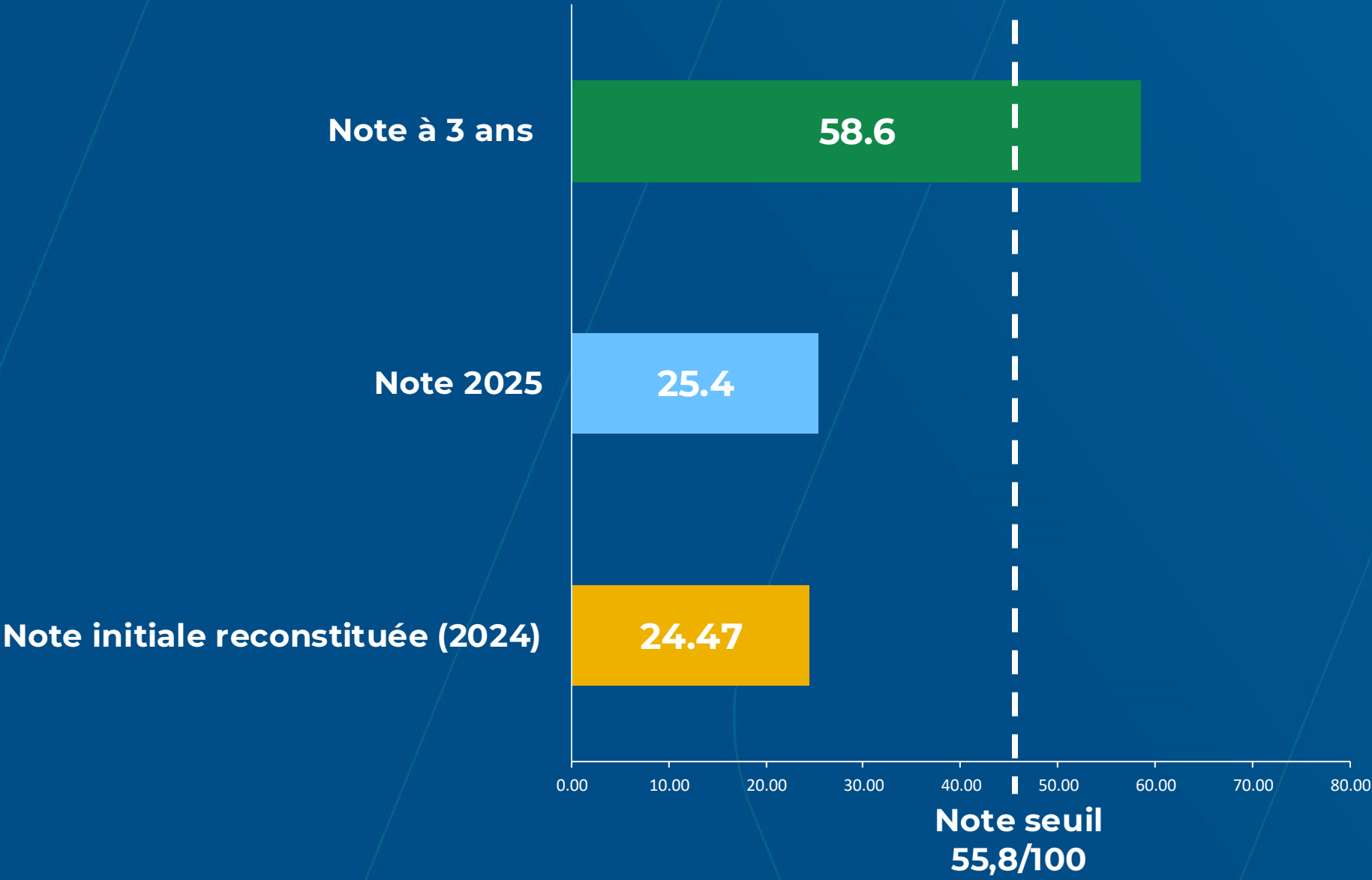
FONCIÈRE DES PRATICIENS

LA SCPI QUI PREND SOIN DE VOTRE ÉPARGNE ET DE VOTRE SANTÉ

## Villiers sur Marne Centre Médical des Luats

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



NOTE 2024 : 24,47 /100 | NOTE CIBLE : 25,4 /100



# NOTES ESG LES PLUS FAIBLES

## PLAN D’ACTIONS

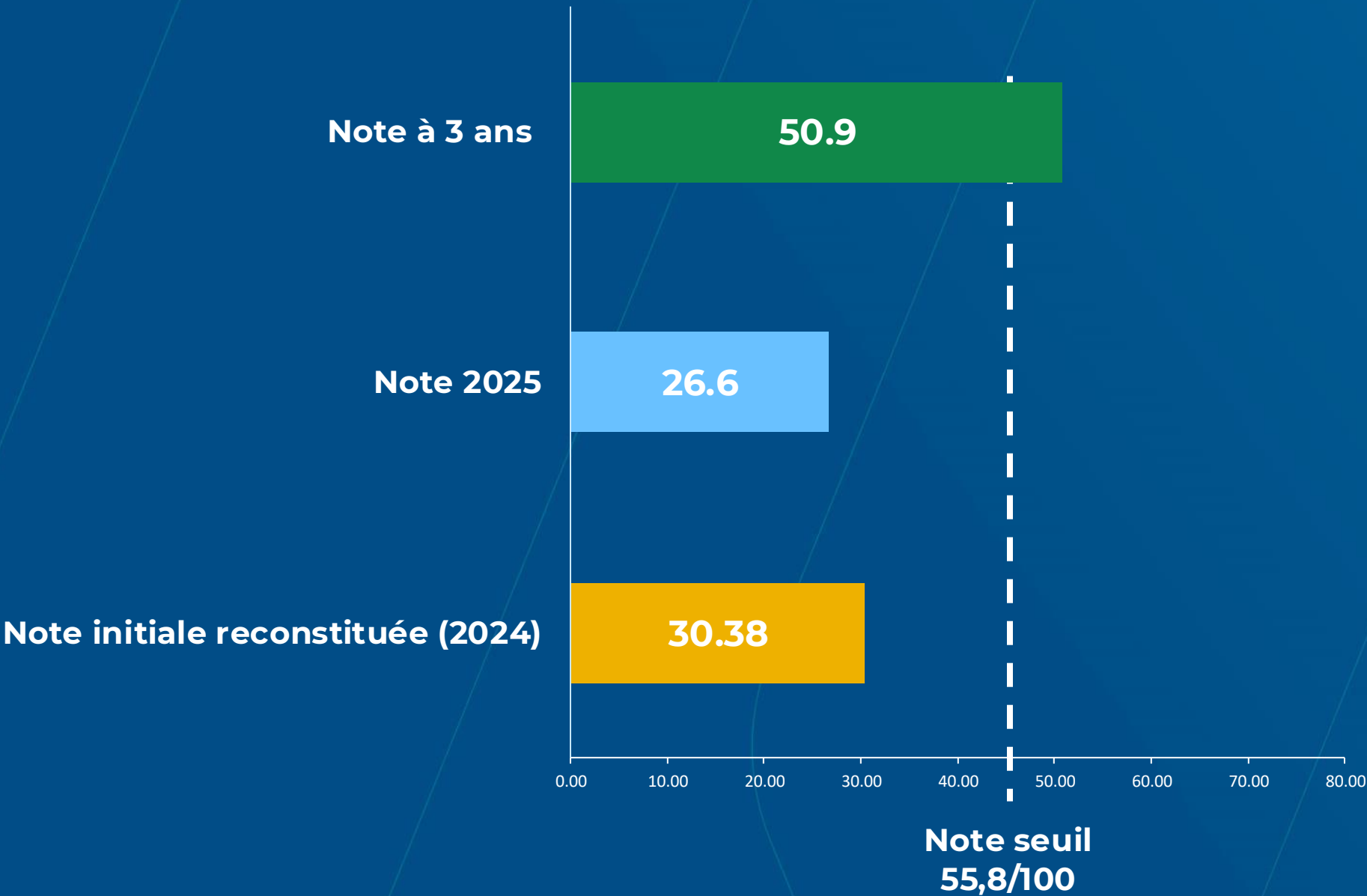
- Réaliser un DPE non-vierge
- Récupérer des informations sur les fuites de fluides frigorigènes
- Mettre en place des ombrières solaires avec autoconsommation
- Mettre en place des équipements hydro-économes
- Ajouter l’affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les préconisations de l’écologue: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + comité vert
- Réaliser une enquête locataire et mettre en place, au besoin, un plan d’actions pour traiter des insatisfactions



## Massy One Clinic

Avenue Raymond Aron / Avenue du Président Salvador Allende 91300 MASSY

**Date d’acquisition :** 29/10/2021 | **Surface :** 483 m² | **Locataires :** 1

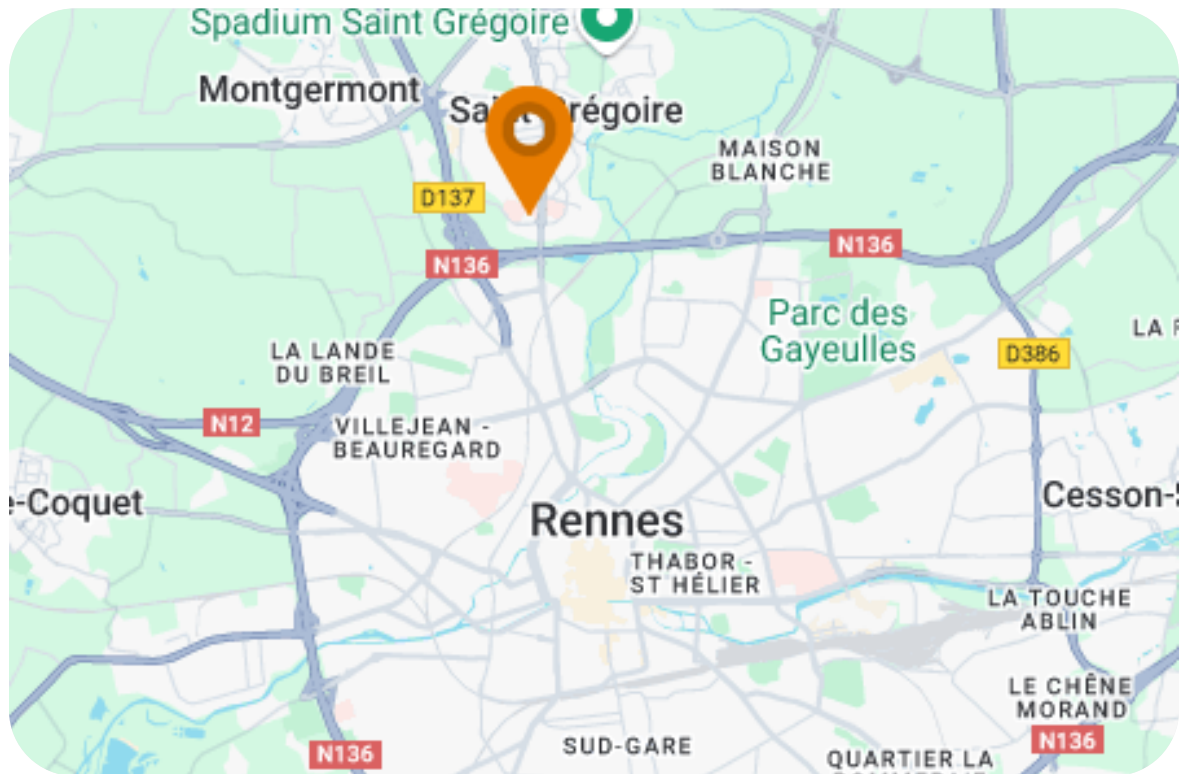


NOTE 2024 : 30,38 /100 | NOTE CIBLE : 26,6 /100

# NOTES ESG LES PLUS FAIBLES

## PLAN D’ACTIONS

- Réaliser un audit Décret BACS
- Ajouter l’affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques
- Réaliser une enquête locataire et mettre en place si besoin un plan d’actions pour traiter des insatisfactions



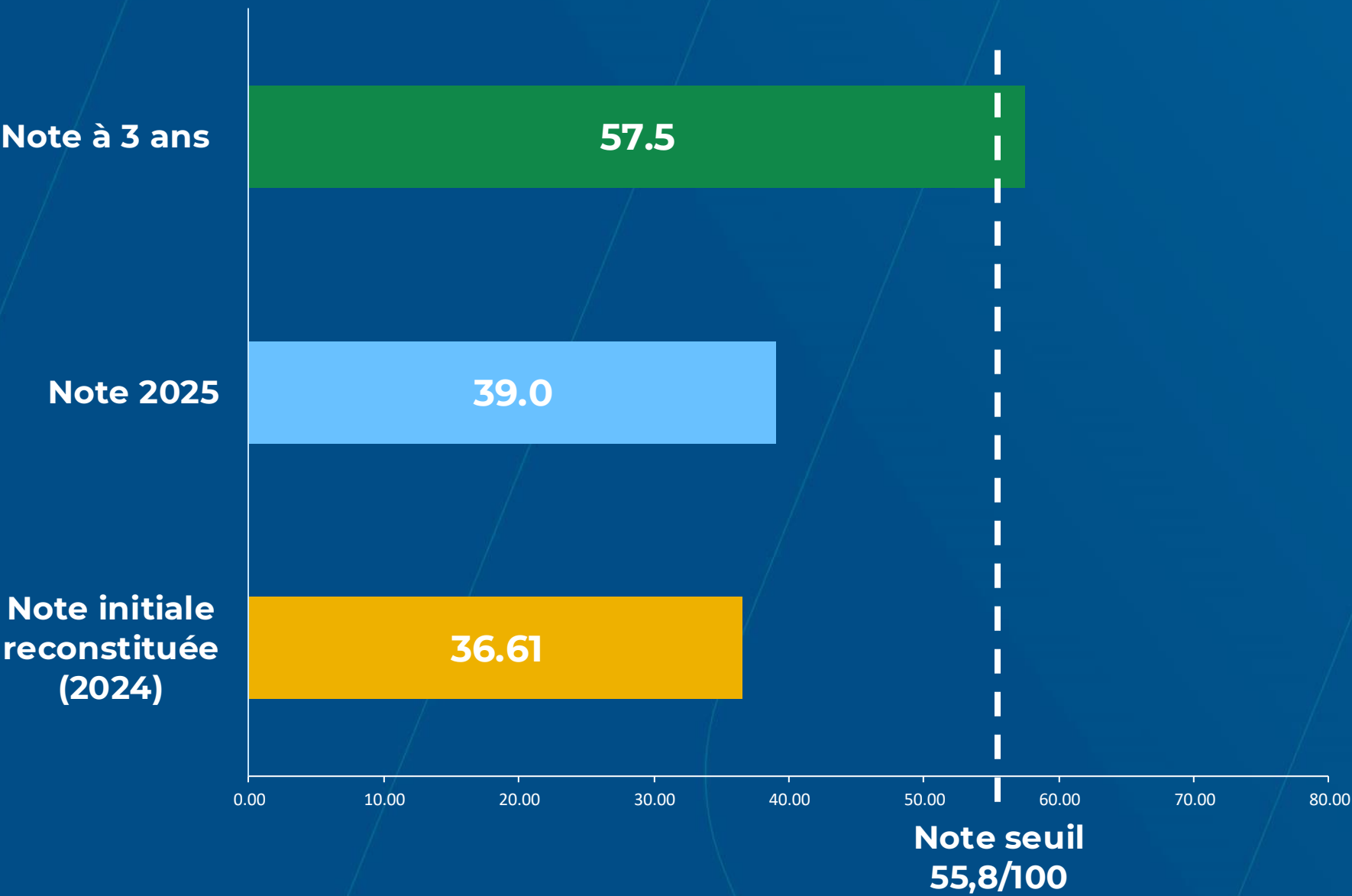
FONCIÈRE DES PRATICIENS

LA SCPI QUI PREND SOIN DE VOTRE ÉPARGNE ET DE VOTRE SANTÉ

## Saint Grégoire - Les 11 journaux

3 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE

**Date d’acquisition :** 27/12/2022 | **Surface :** 1 775 m<sup>2</sup> | **Locataires :** 1



NOTE 2024 : 36,61 /100 | NOTE FIN CIBLE : 39,0 /100



# NOTES ESG LES PLUS FAIBLES

## PLAN D'ACTIONS

- Mettre en place un éclairage sur minuterie et des LEDs
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les préconisations de l'écologie: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Installation d'un local vélo /casiers/ vestiaires
- Réaliser un comité vert



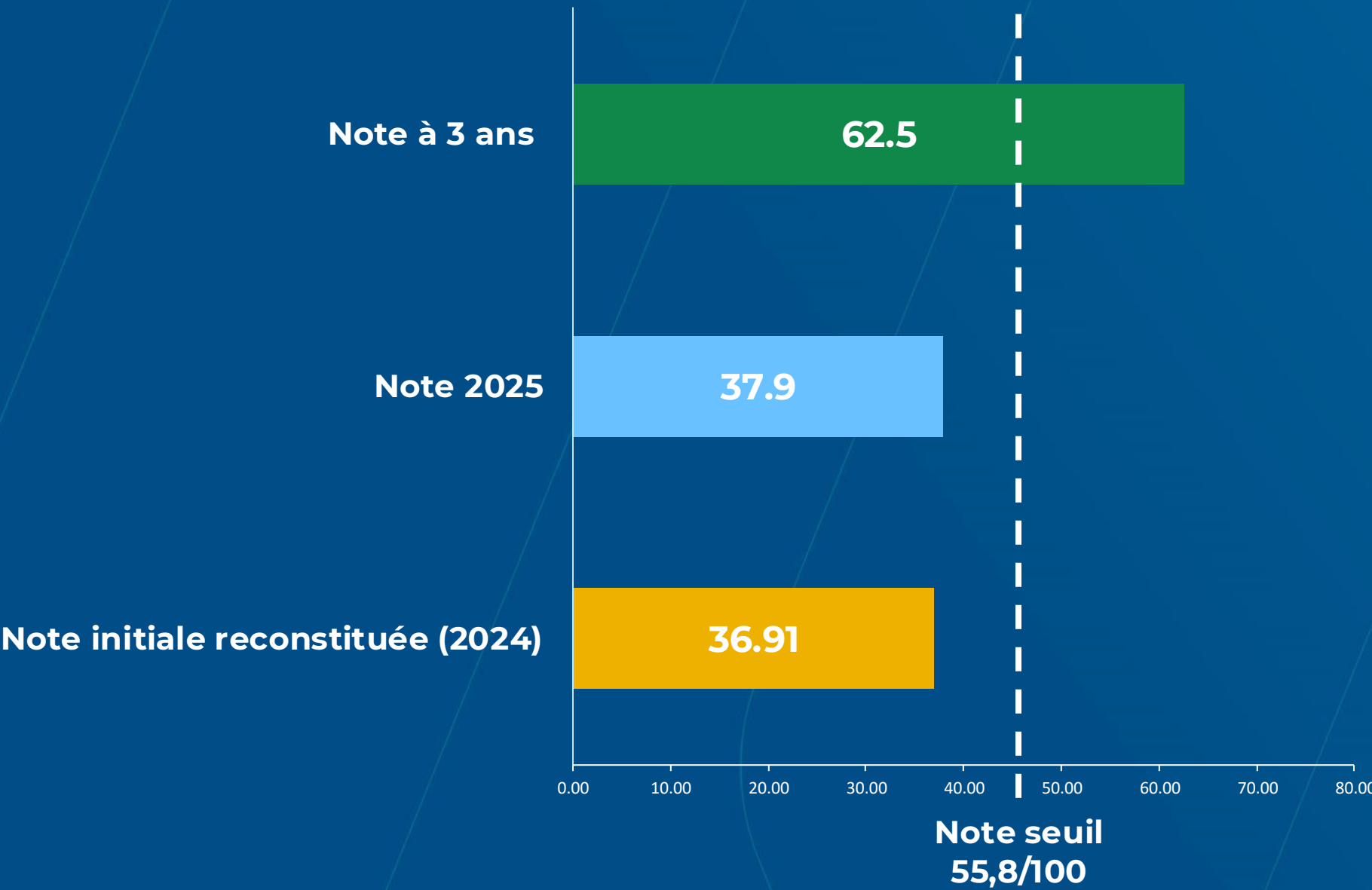
FONCIÈRE DES PRATICIENS

LA SCPI QUI PREND SOIN DE VOTRE ÉPARGNE ET DE VOTRE SANTÉ

## Avignon Maison Médicale Avenio

2 rue Blaise Pagan 84000 AVIGNON

**Date d'acquisition :** 19/11/2020 | **Surface :** 724 m<sup>2</sup> | **Locataires :** 6

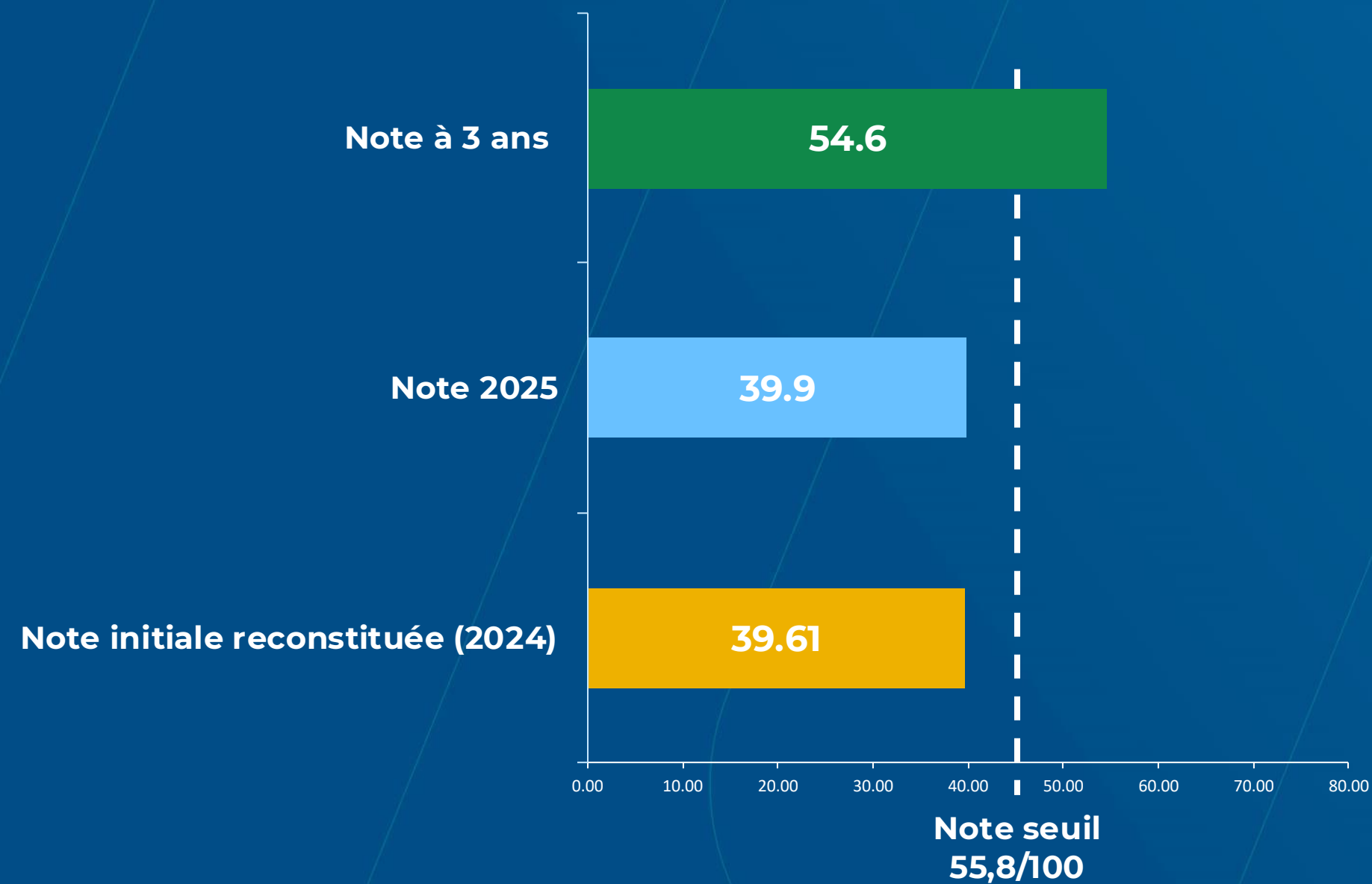


NOTE 2024 : 36,91 /100 | NOTE CIBLE : 37,9 /100

## Loos - Genfit

885 avenue Eugène Avinée 59120 LOOS

**Date d'acquisition** : 27/10/2022 | **Surface** : 6 536 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 1



**NOTE 2024 : 39,61 /100 | NOTE CIBLE : 39,9 /100**

# VALEURS VÉNALES LES PLUS IMPORTANTES

## PLAN D' ACTIONS

- Etudier la mise en place d'un GTB
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Installer des ombrières solaires
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les préconisations de l'écologue: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques + comité vert
- Réaliser une enquête locataire

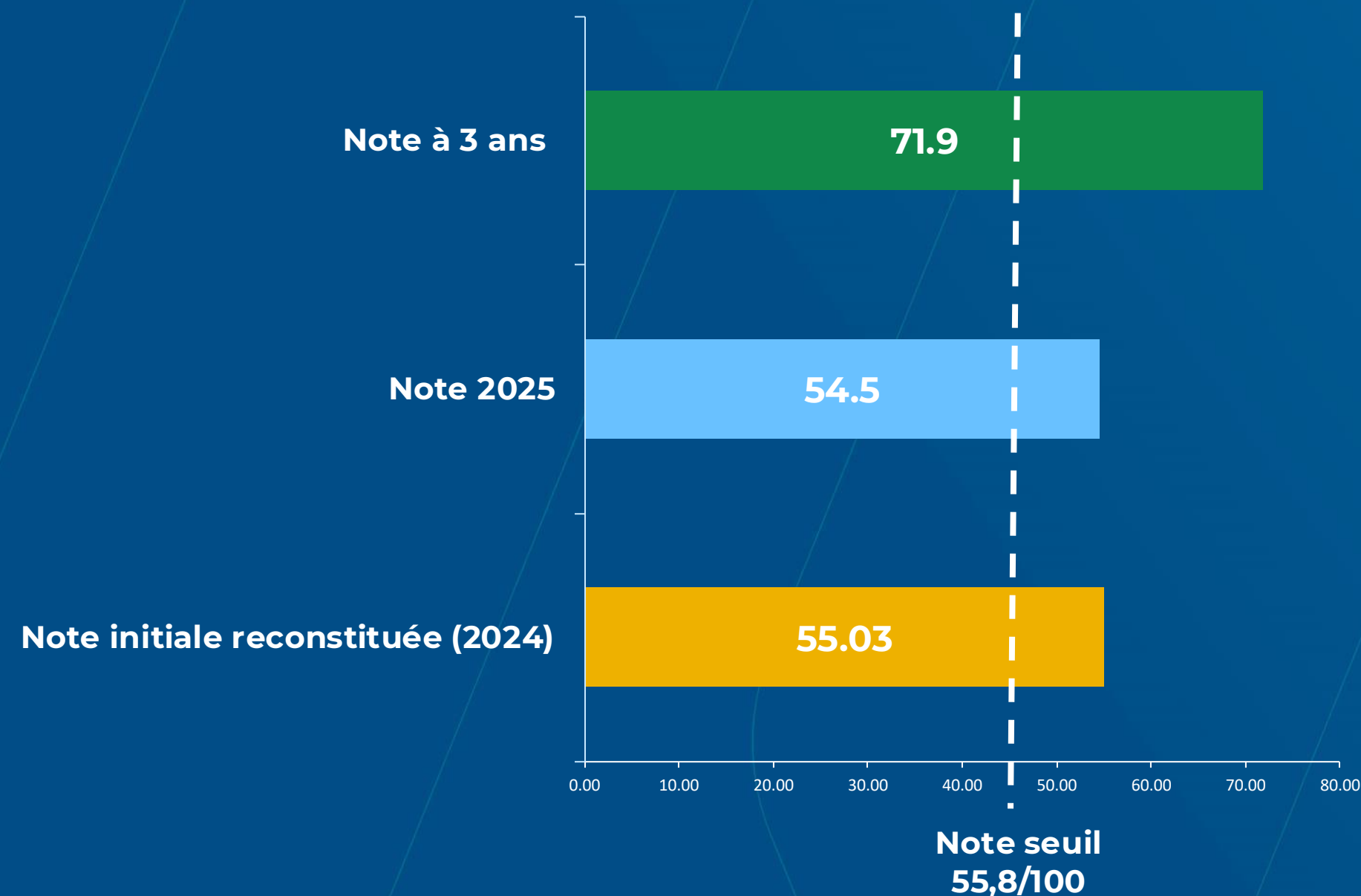




## Rilleux le Pape Fireworks

109 rue des Mercières 69140 RILLIEUX LA PAPE

**Date d'acquisition** : 23/03/2021 | **Surface** : 4 858m<sup>2</sup> | **Locataires** : 4



NOTE 2024 : 55,0 /100 | NOTE CIBLE : 54,5 /100

# VALEURS VÉNALES LES PLUS IMPORTANTES

## PLAN D' ACTIONS

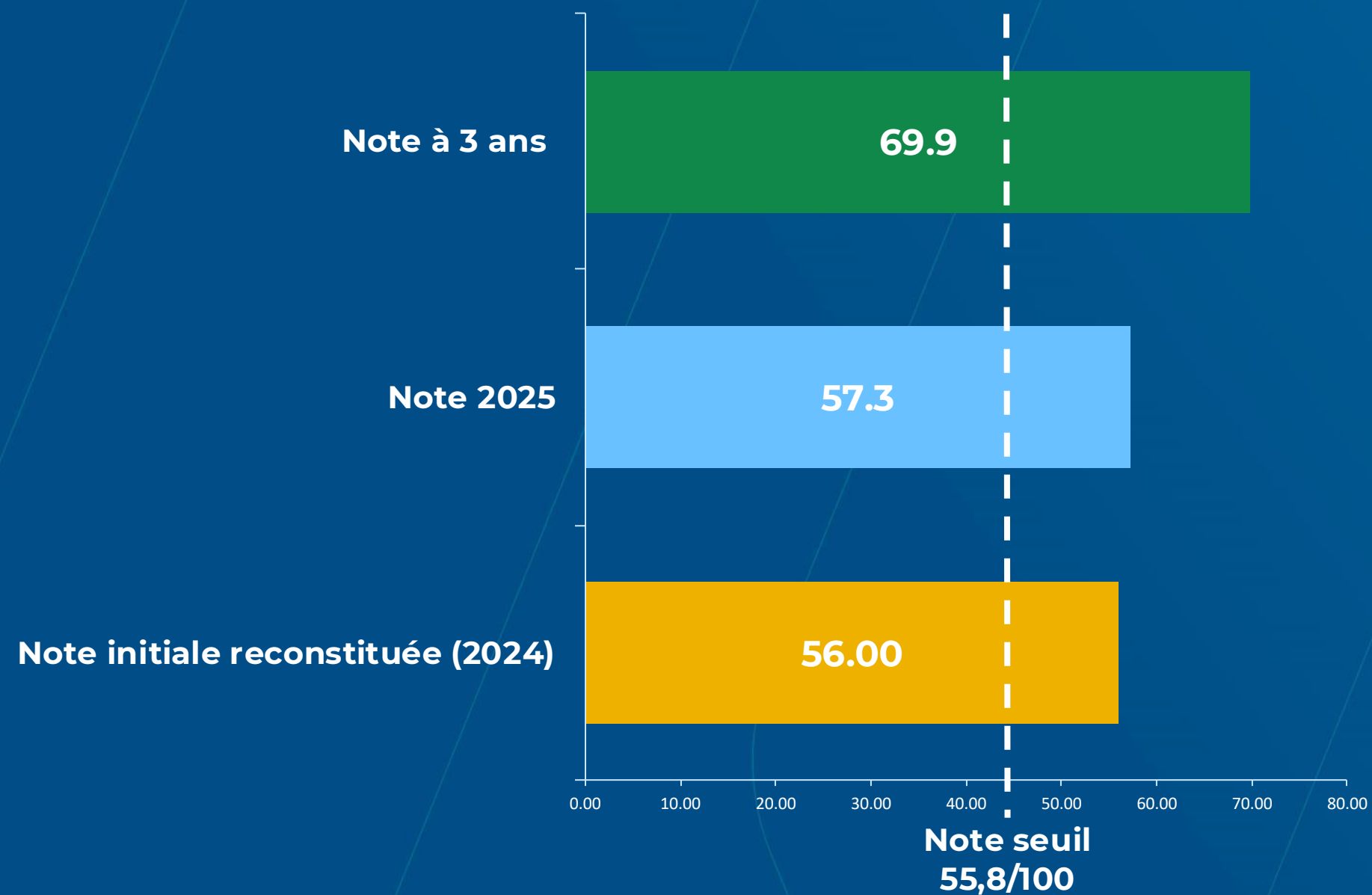
- Installer un sous-comptage par usage et mettre en place la télérelève des consommations énergétiques
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Mettre en place des plantes grimpantes sur les clôtures, la fauche tardive et le paillage du sol + nichoirs et refuge
- Installer des bornes IRVE
- Installation d'un local vélo
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert



## Saint-Grégoire Vivalto

9 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE

**Date d'acquisition** : 15/11/2019 | **Surface** : 4 142 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 9



NOTE 2024 : 56 /100 | NOTE CIBLE : 57,3 /100

# VALEURS VÉNALES LES PLUS IMPORTANTES

## PLAN D'ACTIONS

- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Mettre en application les préconisations de l'écologue
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert

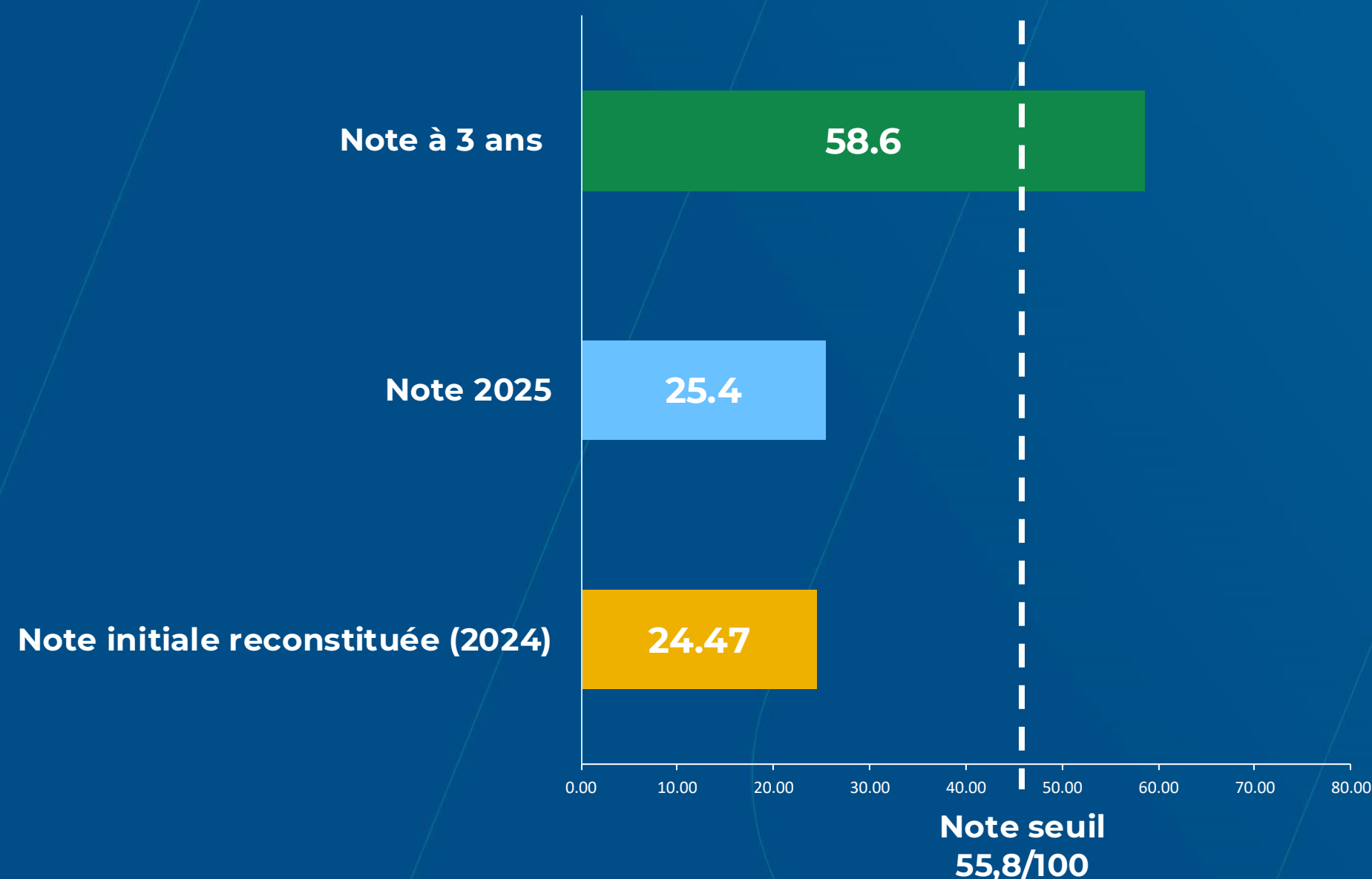




# Villiers sur Marne Centre Médical des Luats

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

**Date d'acquisition** : 21/09/2022 | **Surface** : 1 853 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 2

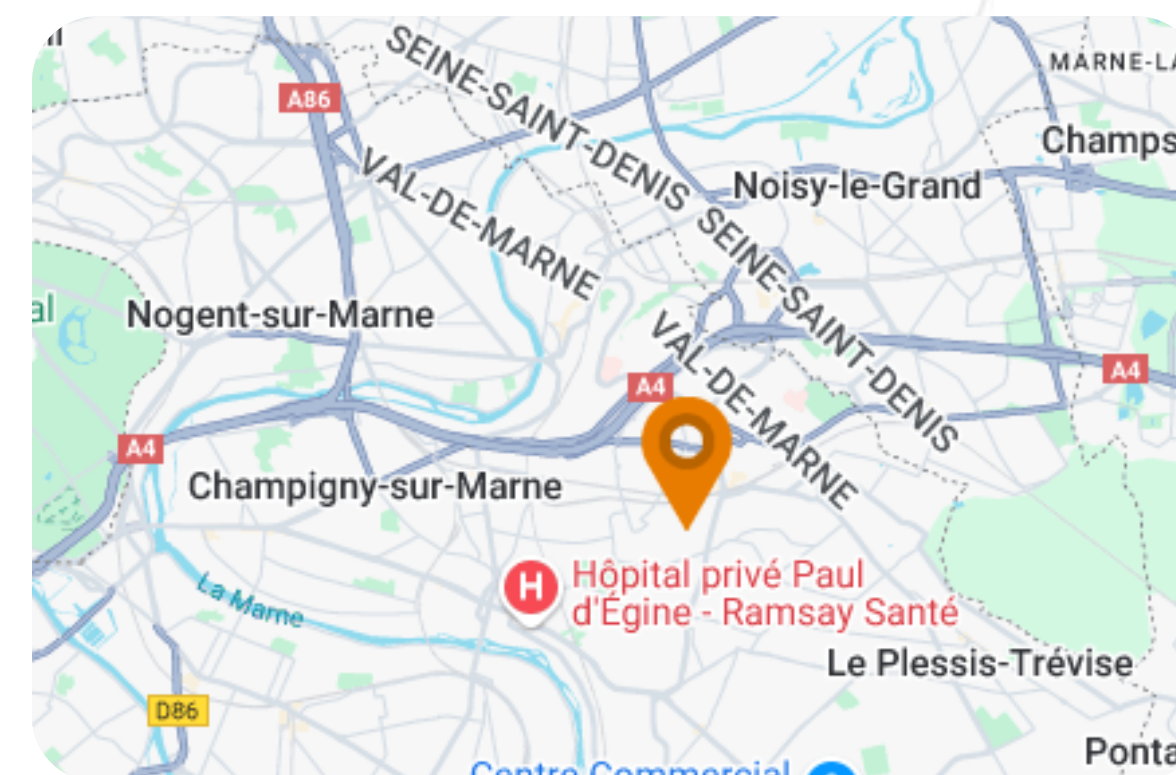


NOTE 2024 : 24,47 /100 | NOTE CIBLE : 25,4 /100

# VALEURS VÉNALES LES PLUS IMPORTANTES

## PLAN D'ACTIONS

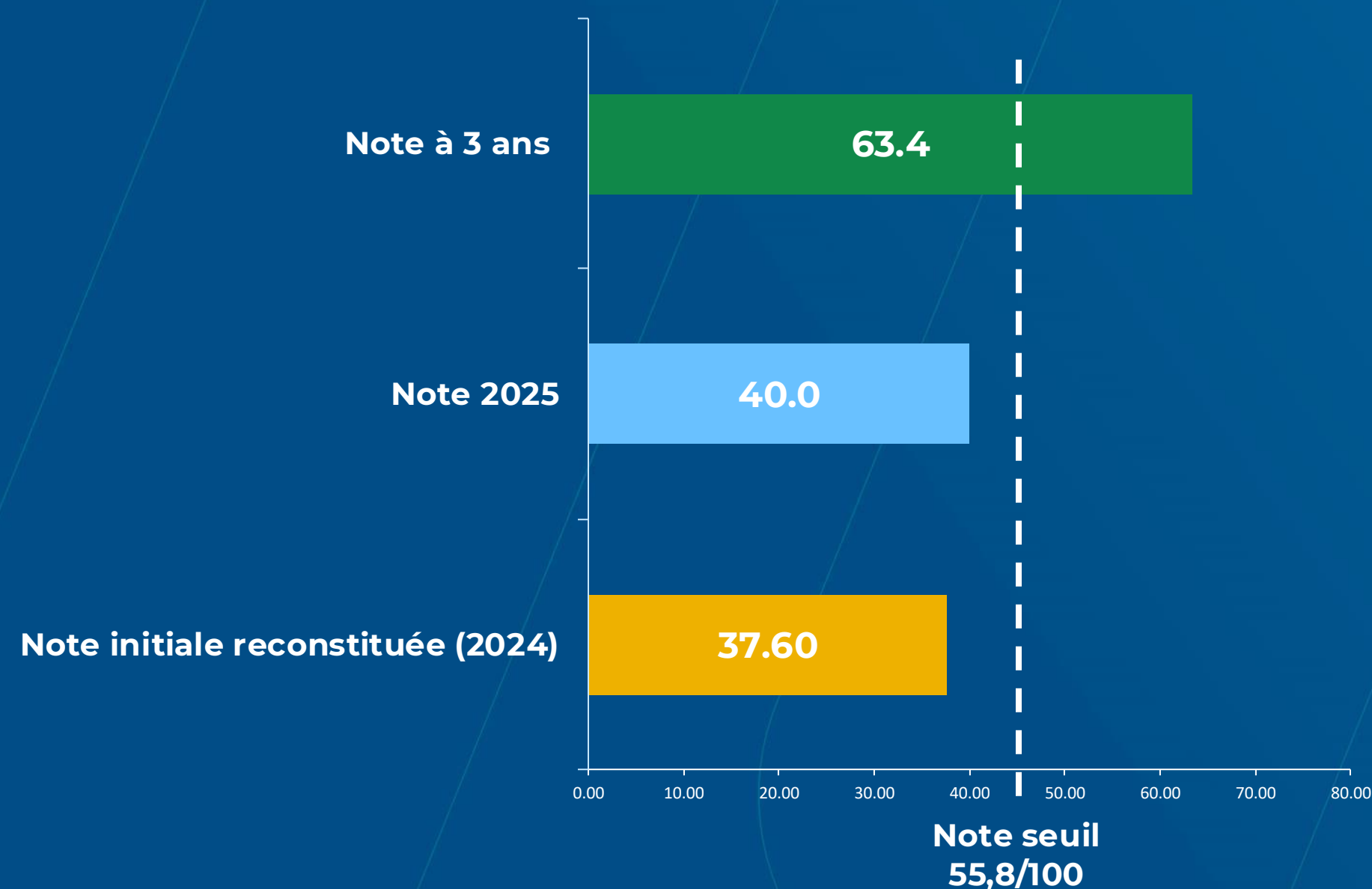
- Mettre en place des détecteurs de présence dans les PC
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Mettre en place une clause 0 produits phytosanitaires dans le contrat d'entretien des espaces verts
- Installer des bornes IRVE
- Installation d'un local vélo / rack à trottinette
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques + comité vert



## Créteil - Centre Hospitalier / 22 Sainte Marie

21-25 avenue Sainte-Marie / 24 avenue Pauline 94000 CRETEIL

**Date d'acquisition** : 24/06/2021 | **Surface** : 1 929 m<sup>2</sup> | **Locataires** : 1



NOTE 2024 : 37,60 /100 | NOTE CIBLE : 40,0 /100

# VALEURS VÉNALES LES PLUS IMPORTANTES

## PLAN D' ACTIONS

- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Récupérer les informations sur les fuites de fluides frigorigènes
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place des nichoirs et des ruches
- Installer une vitrophanie anticollision oiseaux sur les vitres
- Réaliser un audit sur l'accessibilité de l'actif et mettre en conformité le bâtiment
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert






# POLITIQUE D'ENGAGEMENT.

(DES PARTIES PRENANTES) Actions à juin 2025

## LES LOCATAIRES




Accompagnement dans la mise en conformité avec le Dispositif Eco-Energie Tertiaire par l'envoi des quotes-parts des consommations des parties communes et organisation de comités verts lors desquels les thématiques ESG de Foncière des Praticiens sont abordées.

Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et améliorer la collecte des consommations énergétiques.

Audit de la satisfaction et des attentes locataires.

## LES COLLABORATEURS



Les collaborateurs ont reçu une formation sur la finance responsable et une formation sur la biodiversité en 2024.

## Distinctions



Signatory of:



## LES 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

Support aux questions des investisseurs.

## LES MANDATAIRES TECHNIQUES

L'ensemble de nos gestionnaires techniques ont **signé une charte RSE**.

**Une clause ESG** intégrant les éléments de la démarche ISR du fonds a été intégrée dans 100% des mandats techniques de gestion.



**Suivi des critères ESG et proposition d'actions d'amélioration.**

**Reporting** des éléments ESG et des actions mises en œuvre réalisé tous les 3 mois.



# CONTACTS

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

✉ [contact@magellim.com](mailto:contact@magellim.com)

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



LinkedIn

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

Les informations contenues dans ce document ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement, et reflètent les convictions de la société 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.

