



SCPI

FONCIÈRE DES PRATICIENS.

RAPPORT DE GESTION ESG 2025

SUR L'ANNÉE 2024



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.

2025 ●



SOMMAIRE.

- L'édito
- Etat du patrimoine
- Méthodologie ISR
- Bilan du premier cycle de labellisation
- Bilan 2024 – Suivi des performances ESG
- Bilan 2024 – 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 refonte 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



13
Immeubles en
détention directe



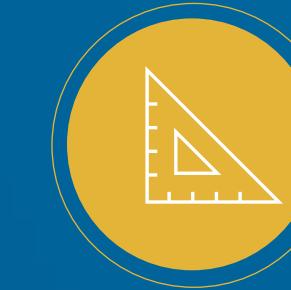
58
Locataires



8
Immeubles en
VEFA



96,66 M€
Valeur du
portefeuille



42 508 m²
Dont VEFA

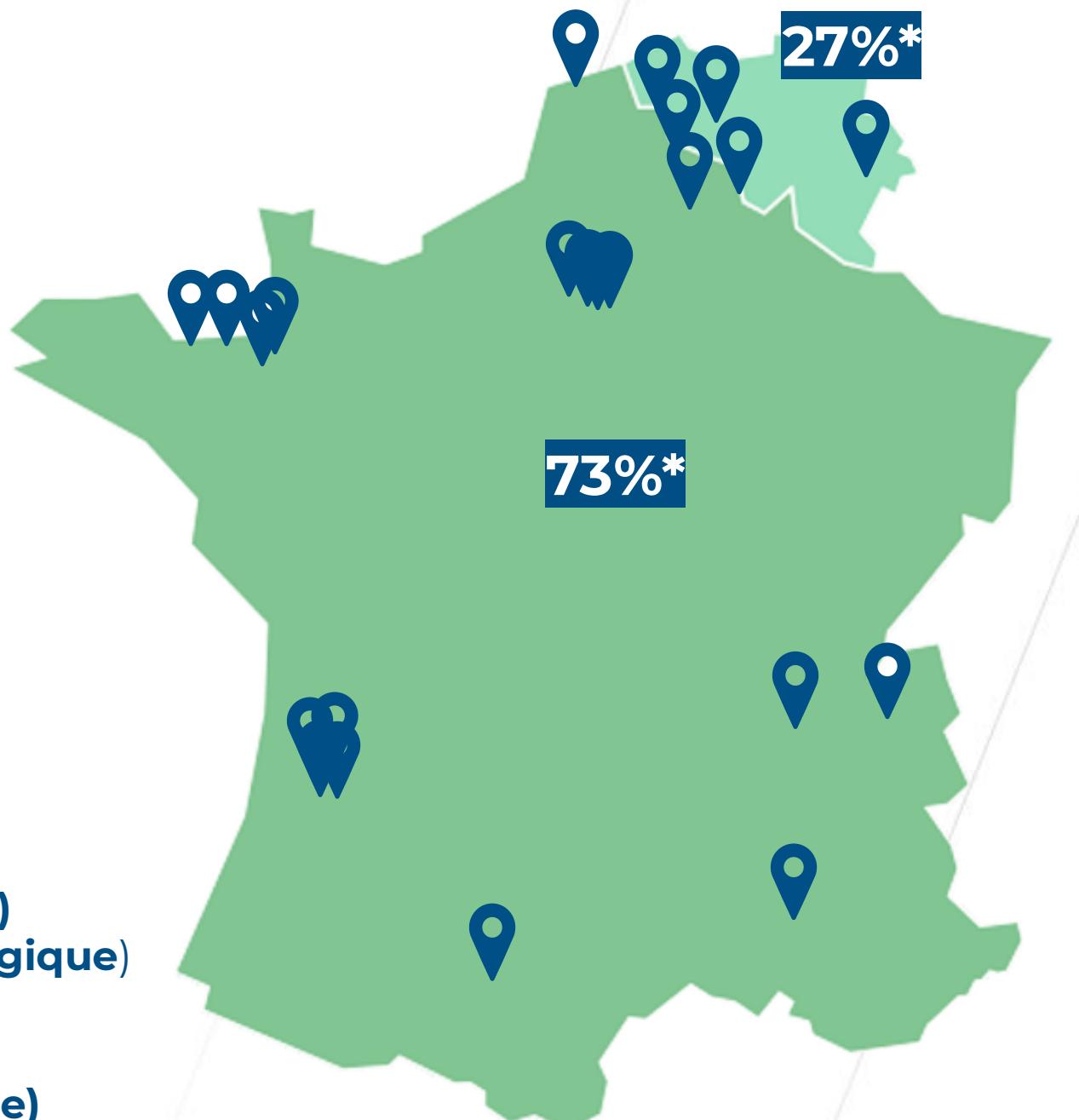


1
Participation
financière

LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

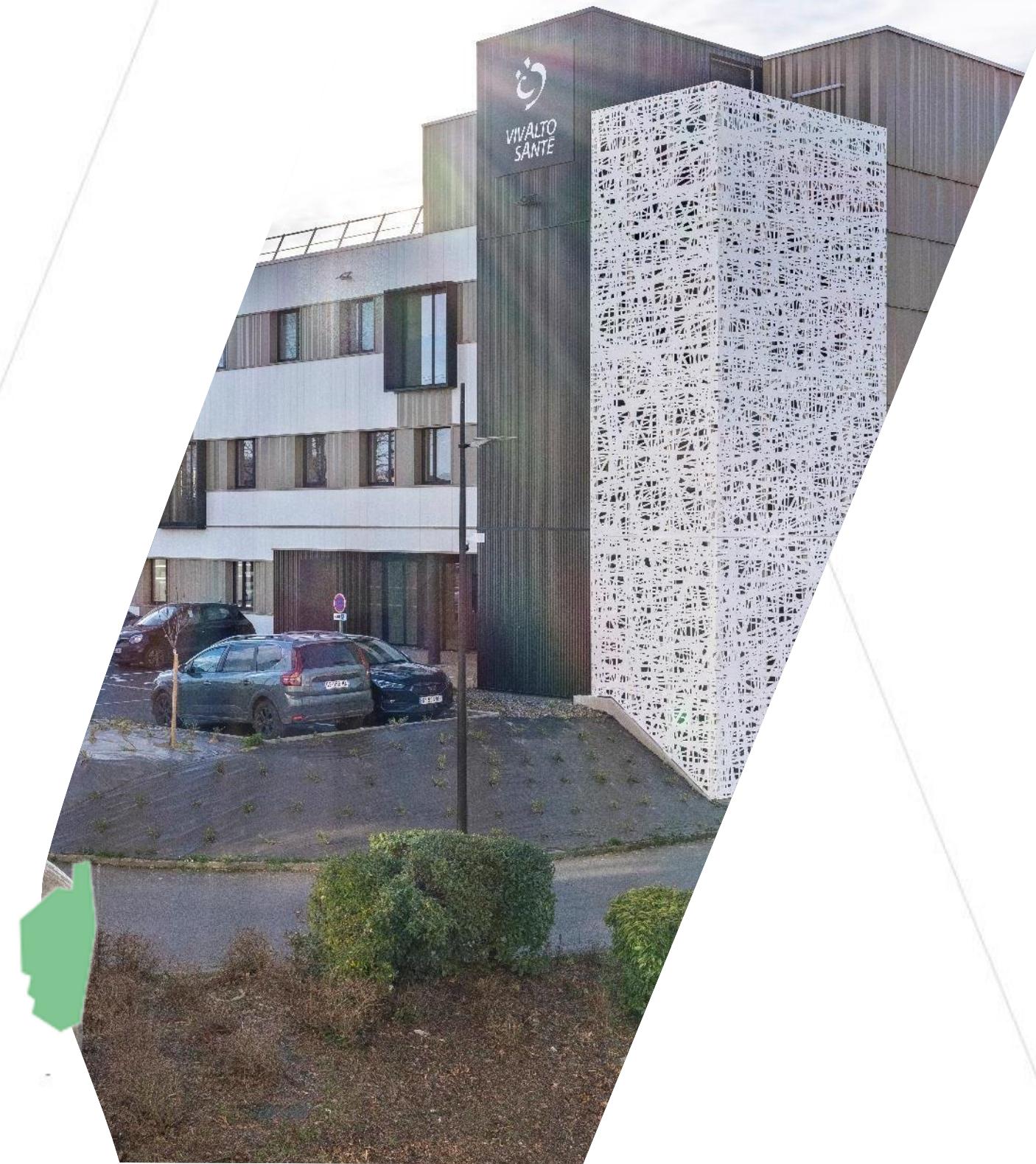
Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

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**



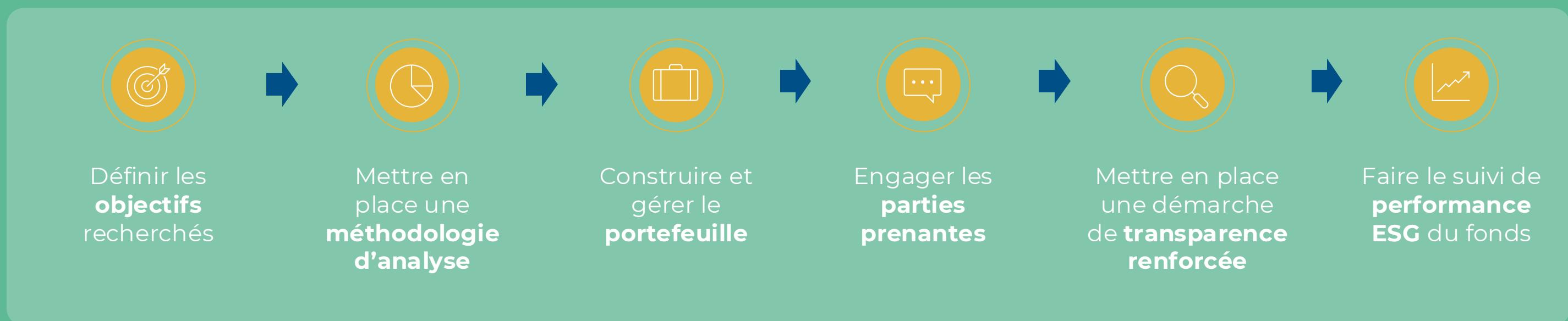
UNE SCPI LABELLISÉE.



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.



Les exigences sont auditées 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 2024.

LA 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 en 2024 à partir de cette nouvelle méthode d'évaluation mise en place pour le 2^{ème} cycle de labellisation ISR.

Cette modification de la méthodologie intervient afin d'intégrer les références aux règlementations européennes, les stratégies thématiques Magellim REIM : carbone, biodiversité, résilience ainsi que les différentes demandes de reporting de nos investisseurs.

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

Ainsi, 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.

LA 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 :



ENVIRONNEMENT



SOCIAL



GOUVERNANCE

La pondération des piliers respecte 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, les **enjeux environnementaux pèsent pour 40%** dans la note ESG des actifs. Le **pilier social représente 30%** de la notation, tandis que les **critères de gouvernance pèsent pour 30%** de la note totale.

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

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

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 de labellisation ISR.

Stratégie Best In Progress

les actifs dont la note initiale est inférieure à la note seuil. L'objectif est de faire progresser ces actifs sur 3 ans 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 24 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, services proposés et accessibilité, santé/sécurité.



GOUVERNANCE

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



BILAN 2024.





SUIVI DES PERFORMANCES ESG.

La présente section a pour objet de présenter la performance ESG du fonds sur l'année 2024 (du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024)



ENVIRONNEMENTAUX

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



SOCIAUX

- Mobilité douce
- Amélioration de l'accessibilité



GOUVERNANCE

- 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

CONSOMMATIONS ÉNERGETIQUES

MAGELLIM REIM effectue 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

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 efficents 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.



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.

Label ISR

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Les émissions de GES du patrimoine sont calculées sur la base des consommations énergétiques.

CATÉGORIE SOIN

En 2024: 9,7 kgeq CO²/m²/an

Benchmark OID indicateur standard santé 2024 : 23,6 kg eqCO₂/m²/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 CO²/m²/an

Emissions de GES 2023 :
170,6 kg eqCO₂/m²/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).



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.

Résultats pondérés
nous donnent :

0,7
actions en faveur de la biodiversité
déployées par site en 2024

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 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 * 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.

CHARTE 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 revu 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

En 2024 : 0 % des actifs ont fait l'objet d'au moins une action d'animation de la démarche ISR en 2024 (comité vert)

L'organisation de comités verts lors desquels les thématiques ESG de Foncière des Praticiens seront abordées est prévue sur le 2^{ème} 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 gagner en clarté sur les 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

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 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

31/12/2024



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 DES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES.

La prise de participation qui représente moins de 10% des investissement du fonds ne fait pas l'objet d'une analyse ESG. 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 Foncière des Praticiens et celle 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 Foncière des Praticiens dans le rapport annuel du fonds.

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 tCo2eq

et intensité carbone :
33 kg eqCO2/m²/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.



5 ACTIFS LES PLUS IMPORTANTS

EN VALEUR VÉNALE

Actif	Valeur vénale (€)	Note 2024	Note cible
GENFIT LOOS	17 000 000	39,61 / 100	54,6 / 100
FIREWORKS	12 640 000	55,03 / 100	71,9 / 100
SAINT GREGOIRE	12 000 000	56 / 100	69,9 / 100
VILLIERS SUR MARNE	7 600 000	24,47 / 100	58,6 / 100
CRETEIL	7 200 000	37,6 / 100	63,4 / 100

5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG LA PLUS ÉLEVÉE

Actif	Valeur vénale (€)	Note 2024	Note cible
SAINT GREGOIRE	12 000 000	56 / 100	69,9 / 100
FIREWORKS	12 640 000	55,03 / 100	71,9 / 100
OS - LAMBALLE	760 000	51,5 / 100	58,6 / 100
CERGY	2 680 000	44,15 / 100	54,8 / 100
SANGATTE	3 740 000	40,12 / 100	63,4 / 100

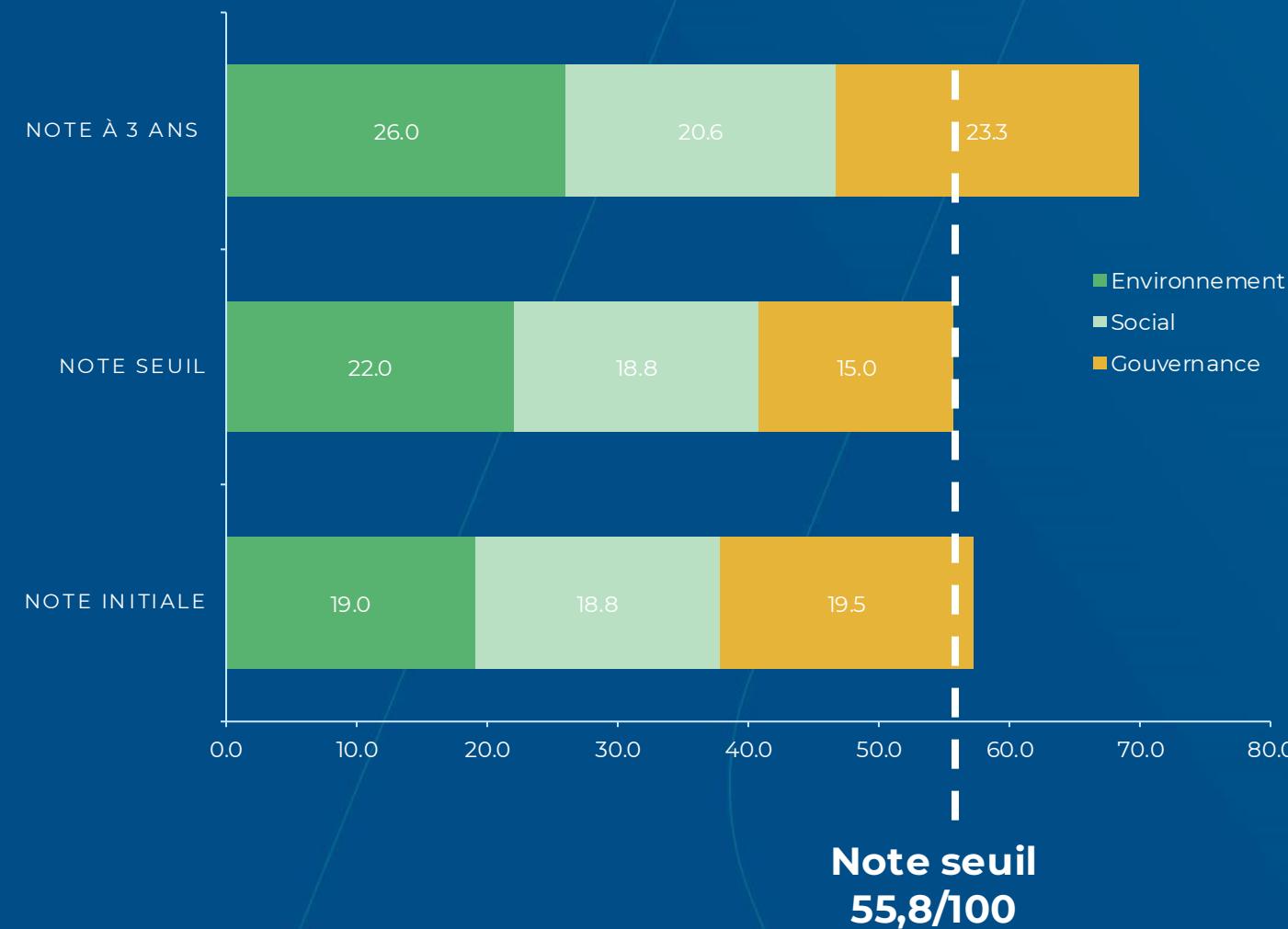
5 ACTIFS AVEC LA NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

Actif	Valeur vénale (€)	Note 2024	Note cible
VILLIERS SUR MARNE	7 600 000	24,47 / 100	58,6 / 100
OS - TOULOUSE	1 000 000	28,23 / 100	58,4 / 100
MASSY	2 500 000	30,38 / 100	50,9 / 100
11 JOURNAUX	6 700 000	36,61 / 100	57,5 / 100
AVIGNON	2 000 000	36,91 / 100	62,5 / 100

Saint-Grégoire Vivalto

9 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE

Date d'acquisition : 15/11/2019 | **Surface :** 4 142 m² | **Locataires :** 10



NOTE 2024 : 56,0 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 57,3 /100

MEILLEURE NOTE ESG

PLAN D'ACTIONS

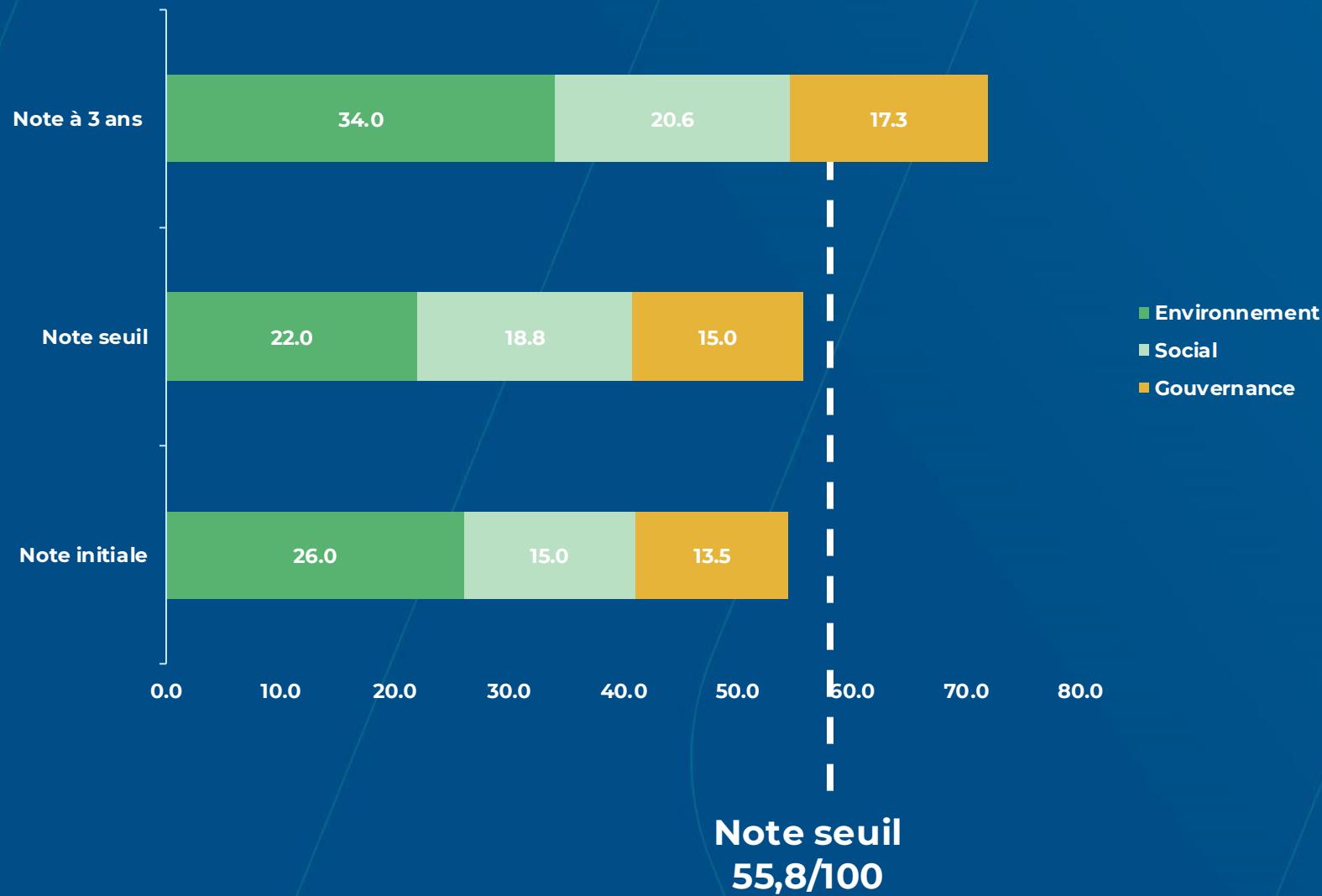
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Mettre en application les préconisations de l'écologue
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert



Rilleux le Pape Fireworks

109 rue des Mercières 69140 RILLIEUX LA PAPE

Date d'acquisition : 23/03/2021 | **Surface :** 4 858m² | **Locataires :** 4



NOTE 2024 : 55,0 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 54,5 /100

MEILLEURE NOTE ESG

PLAN D'ACTIONS

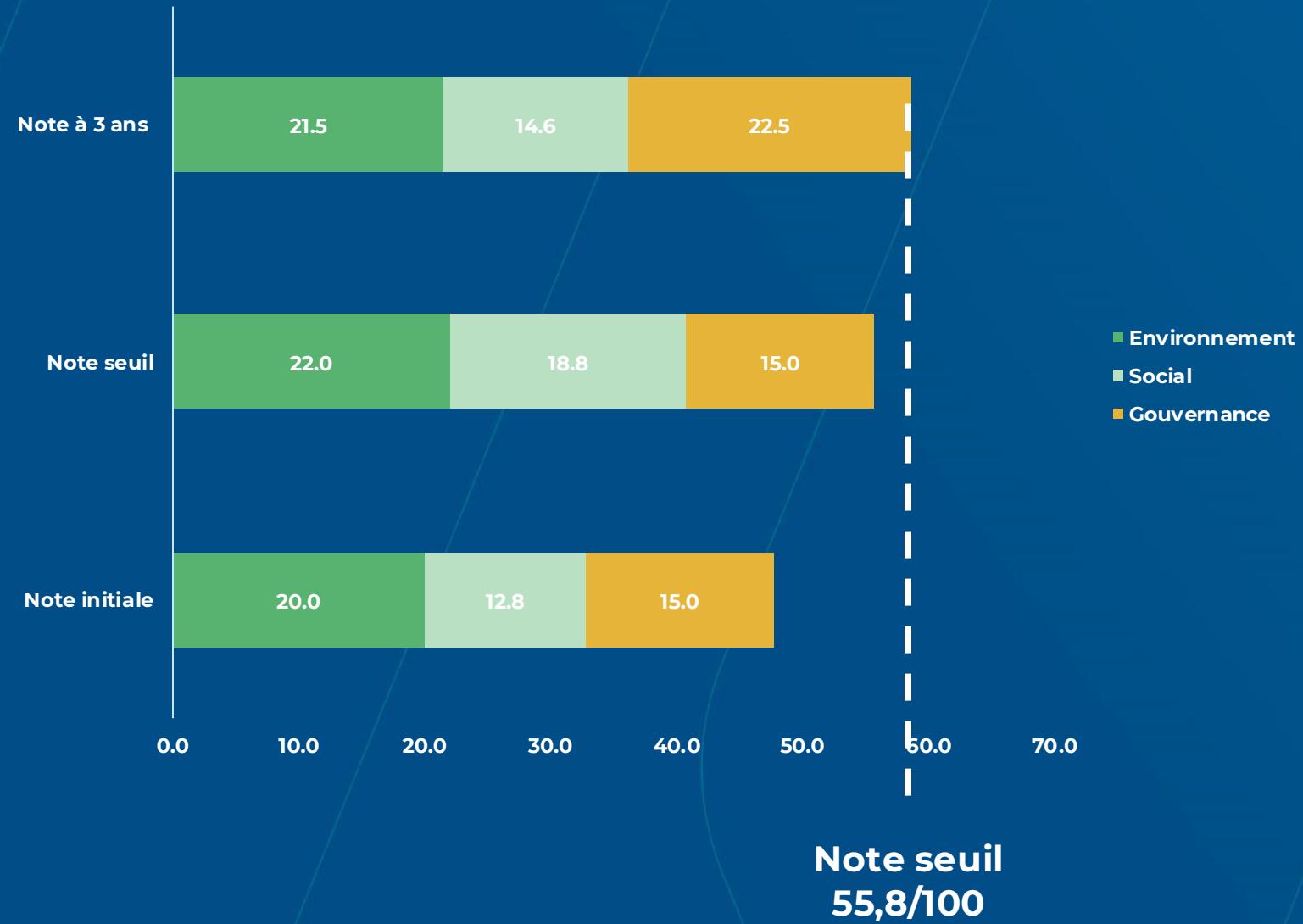
- Installer des sous-compteurs par usage et mettre en place la télérelève des consommations énergétiques
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la 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 FIN mai 2025 : 47,8 /100

MEILLEURE NOTE ESG

PLAN D'ACTIONS

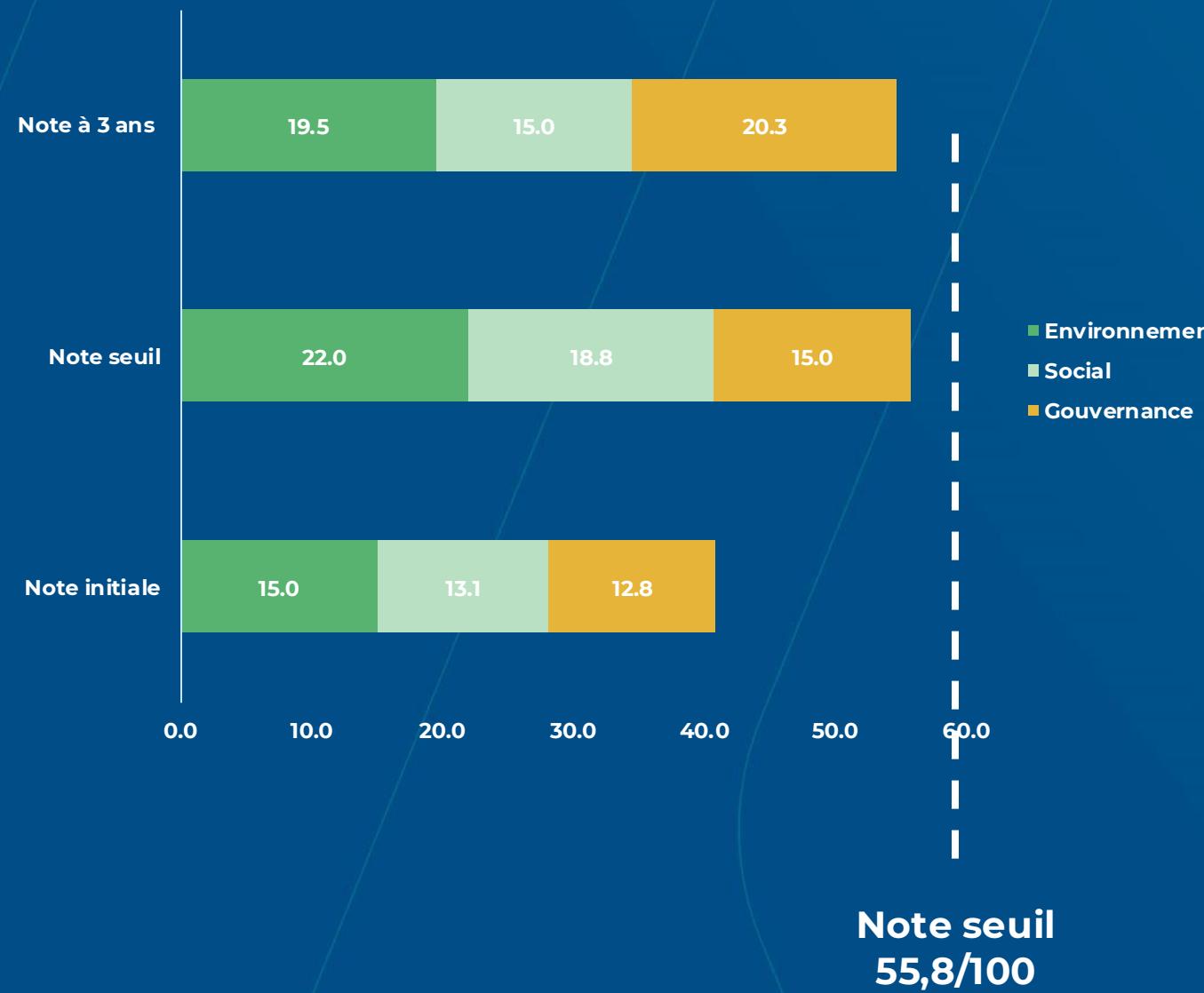
- Récupérer le DPE de l'actif
- Installer des équipements hydro-économies
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + comité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



Cergy maison médicale constellation

19 avenue de la Constellation 95000 CERGY

Date d'acquisition : 16/12/2021 | **Surface :** 968 m² | **Locataires :** 8



NOTE 2024 : 44,15 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 40,9 /100

MEILLEURE NOTE ESG

PLAN D'ACTIONS

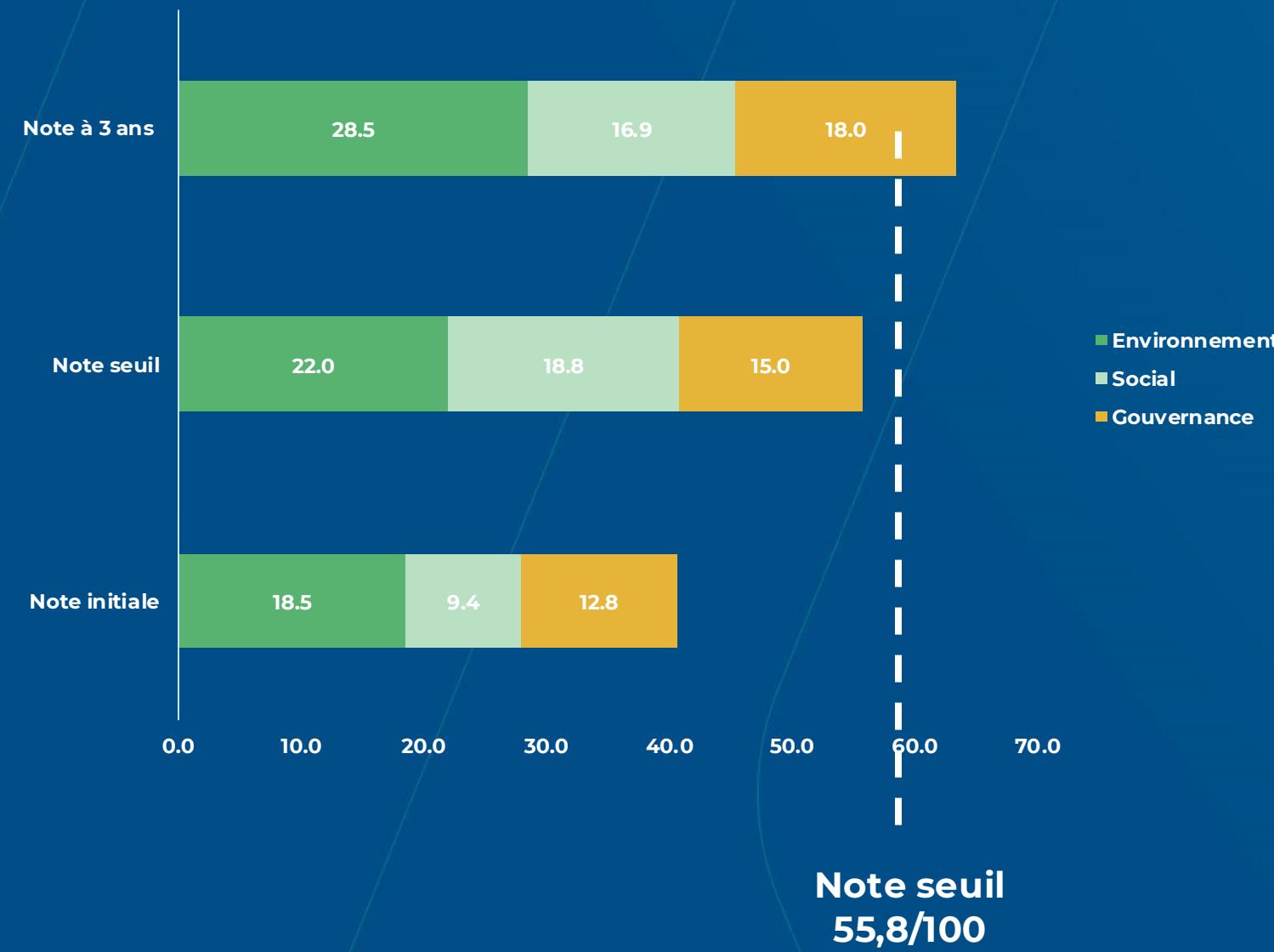
- Mettre en place des éclairages LEDs
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Installer des équipements hydro-économies et des réducteurs de débits
- Mettre en place le tri 4 flux de déchets
- Mettre en application les préconisations de l'écologue: nichoirs
- Installation d'un local 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 :** 1647 m² | **Locataires :** 8

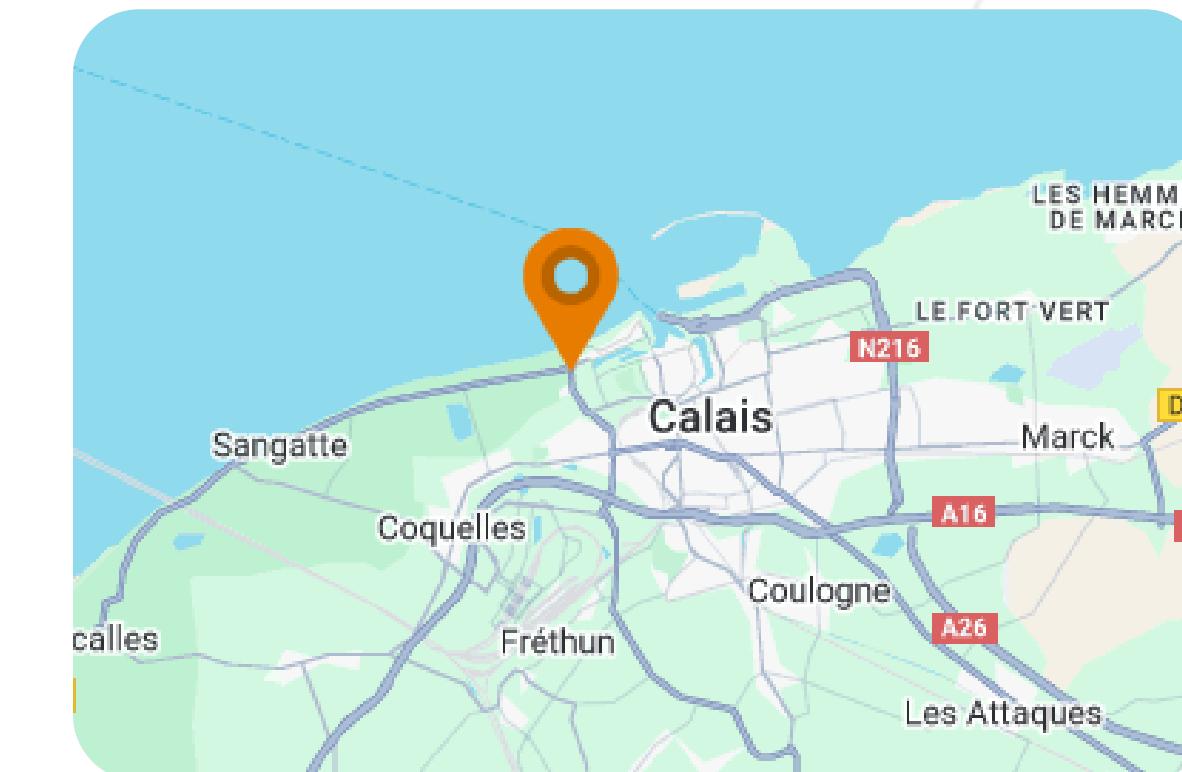


NOTE 2024 : 40,12 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 40,6 /100

MEILLEURE NOTE 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



NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

PLAN D'ACTIONS

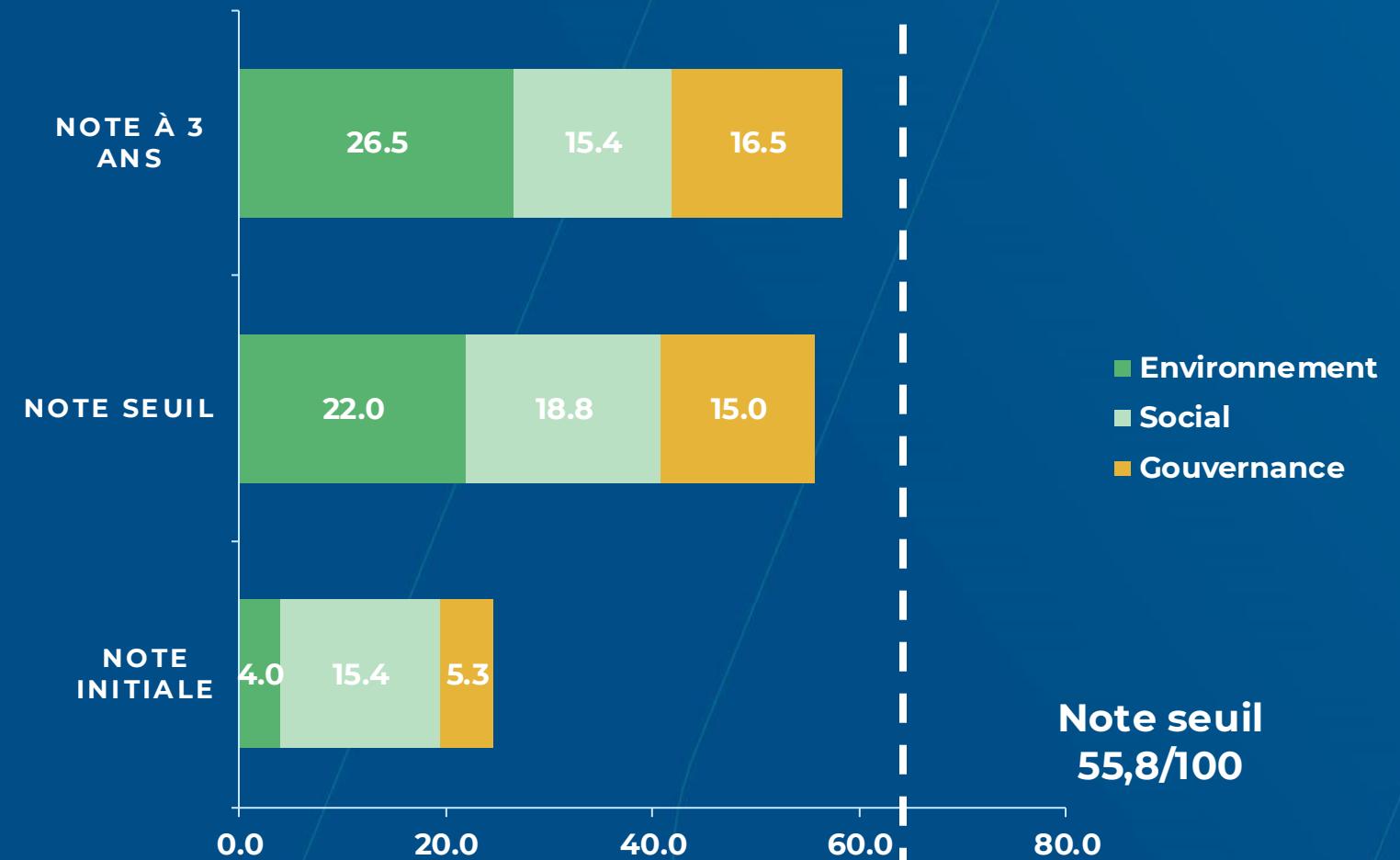
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Récupérer les informations sur les fuites de fluides frigorigènes de l'actif
- Mettre en place des équipements hydro-économies
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le 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

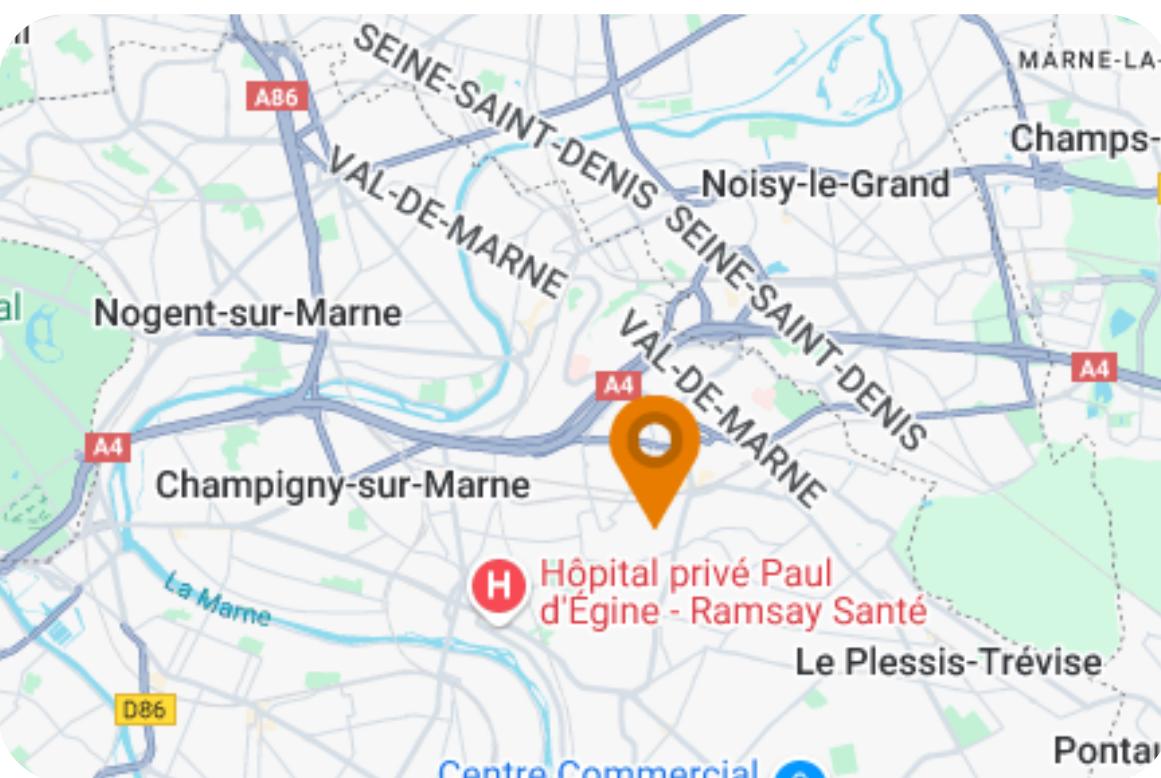


NOTE 2024 : 28,23 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 24,6 /100

NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

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-économies
- 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



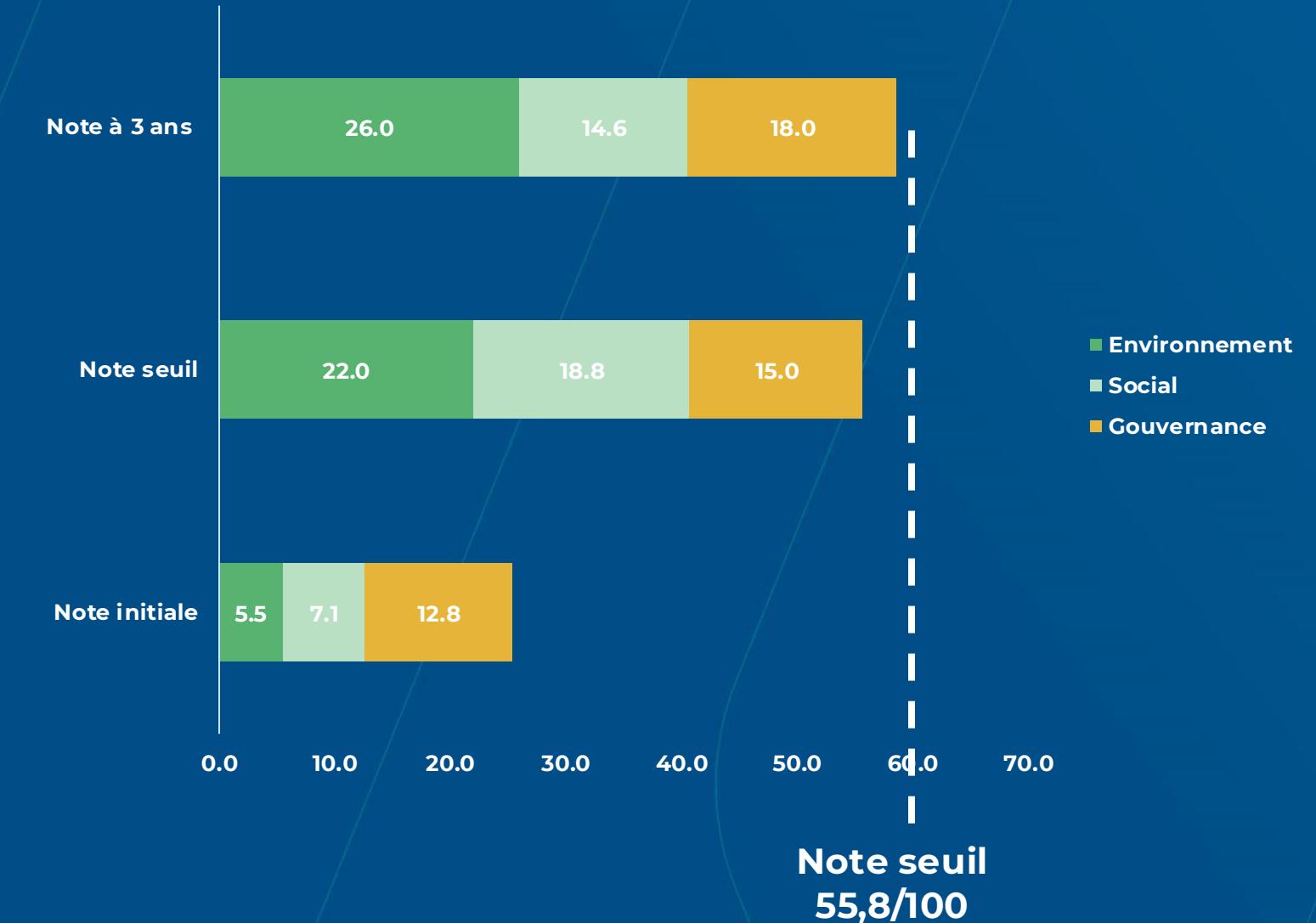
FONCIÈRE DES PRATICIENS

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 FIN mai 2025 : 25,4 /100

NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

PLAN D'ACTIONS

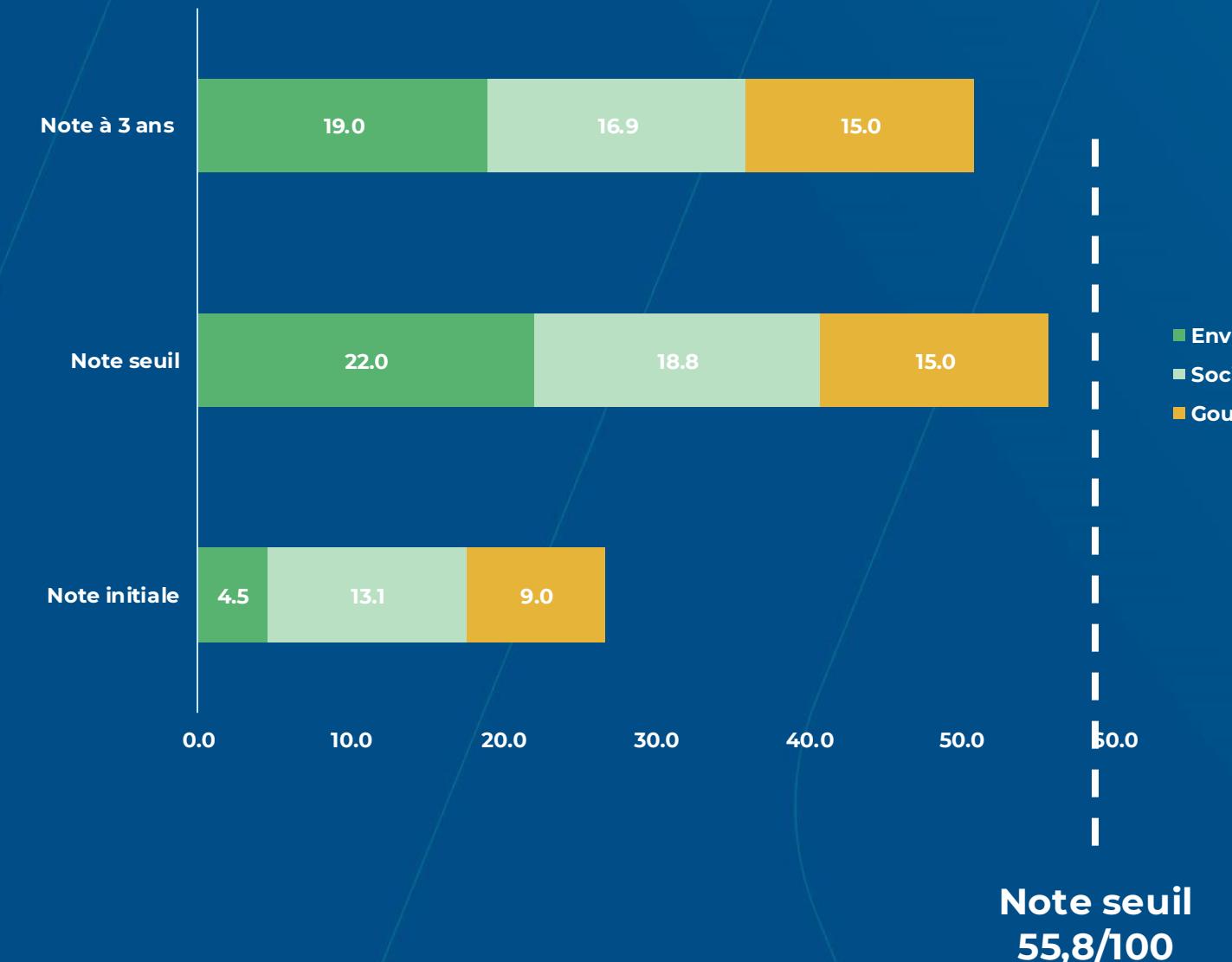
- Réaliser un DPE non-vierge
- Récupérer des informations sur les fuites de fluides frigorigènes
- Mettre en place des ombrières solaires avec autoconsommation
- Mettre en place des équipements hydro-économies
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les 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

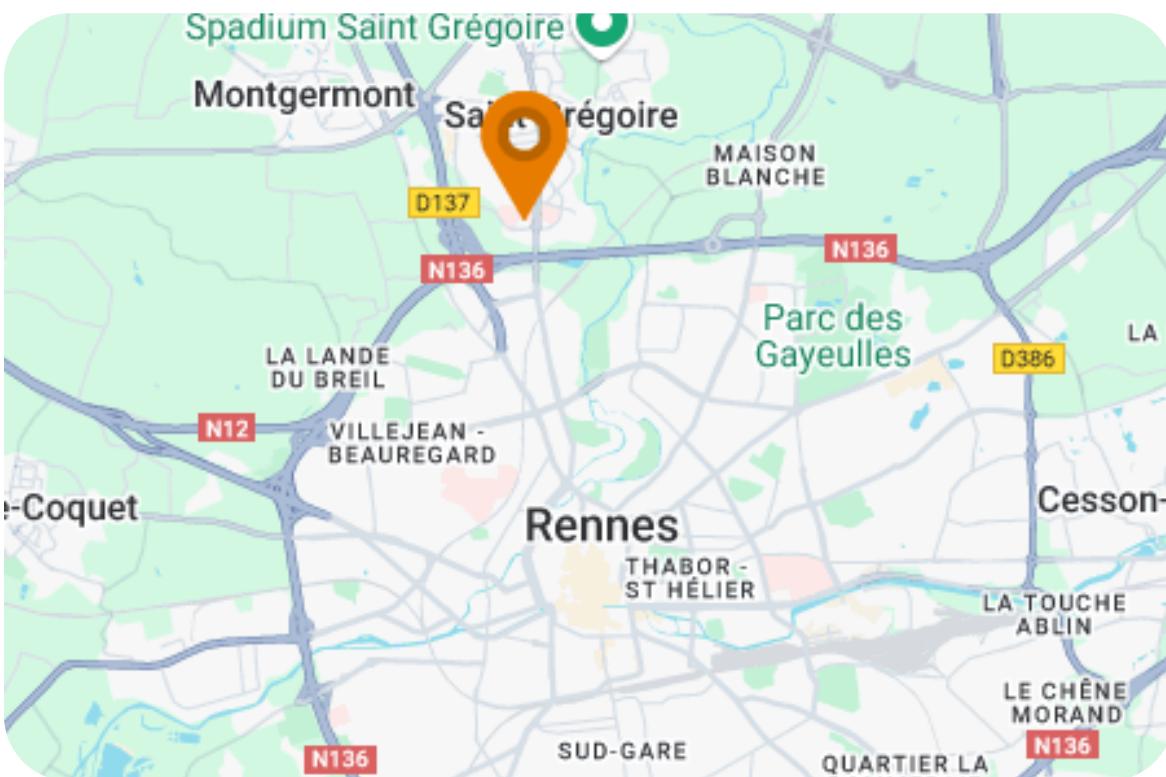


NOTE 2024 : 30,38 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 26,6 /100

NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

PLAN D'ACTIONS

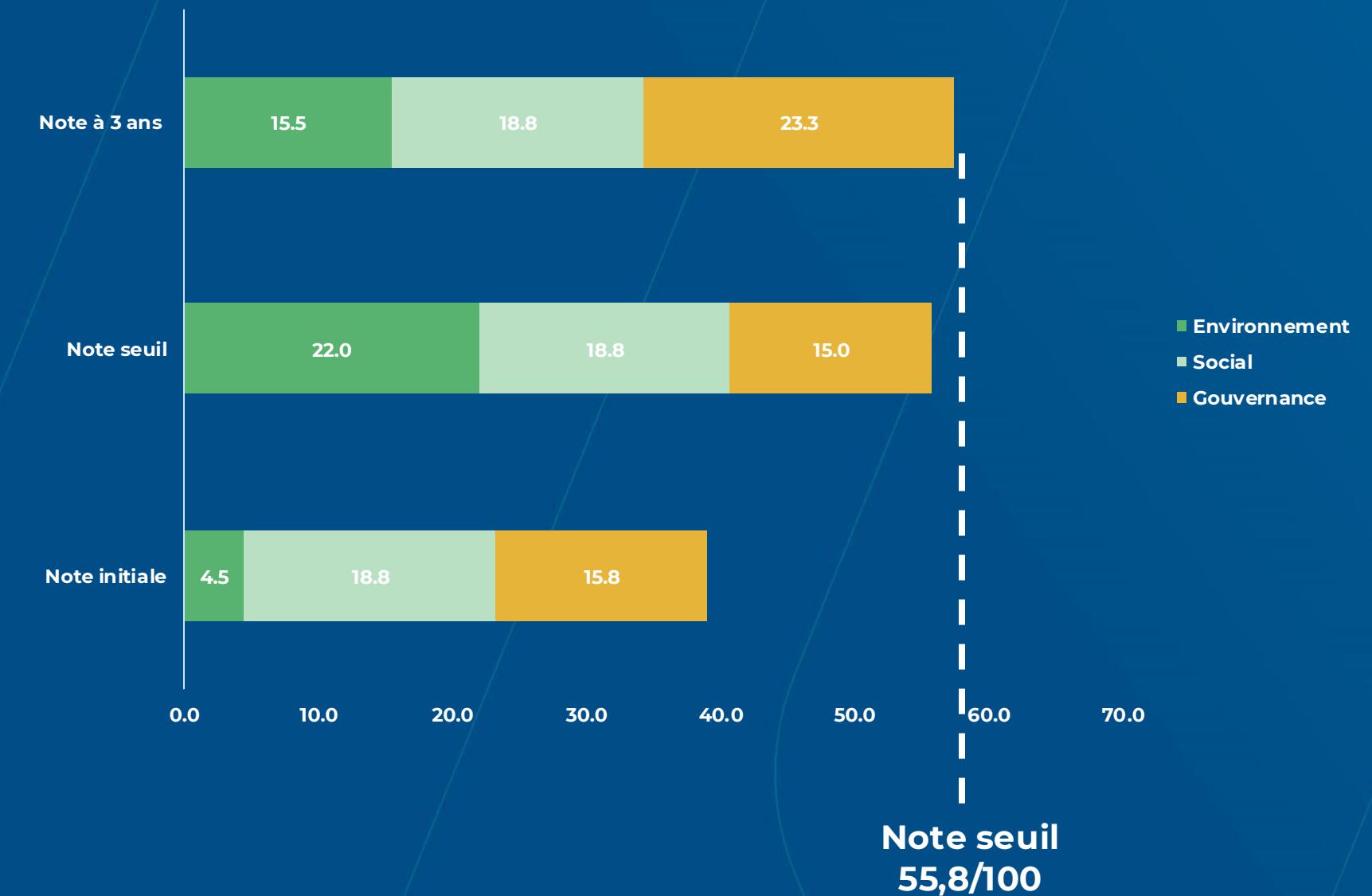
- Réaliser un audit Décret BACS
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots avec Cyclope
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Diffuser un éco-guide + fiche ADEME + guide des bonnes pratiques
- Réaliser une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



Saint Grégoire - Les 11 journaux

3 bd de la Boutière 35760 SAINT-GREGOIRE

Date d'acquisition : 27/12/2022 | **Surface :** 1775 m² | **Locataires :** 1



NOTE 2024 : 36,61 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 39,0 /100

NOTE ESG LA PLUS FAIBLE

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'écologue: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Installation d'un local vélo /casiers/ vestiaires
- Réaliser un comité vert



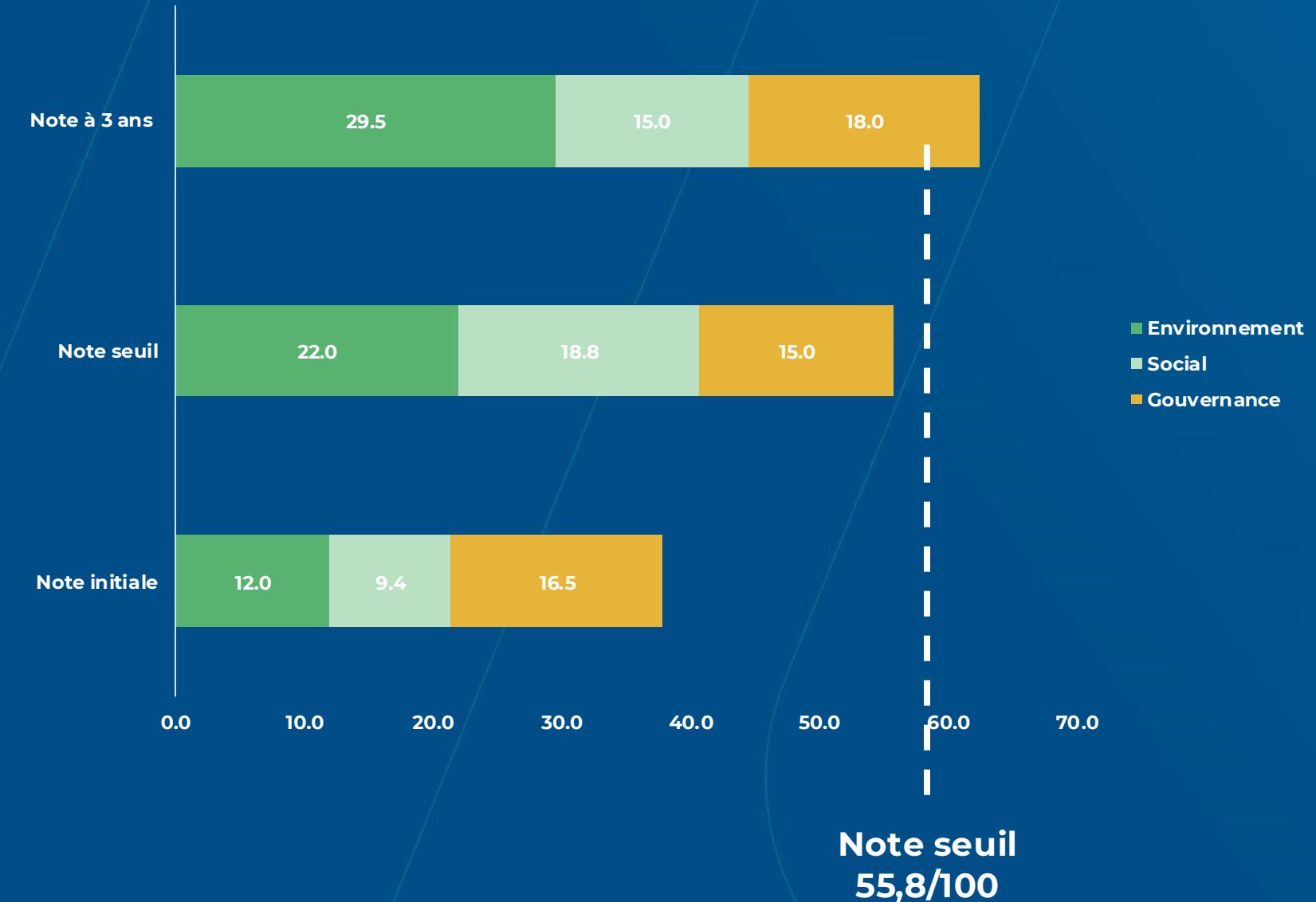
FONCIÈRE DES PRATICIENS

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 m² | Locataires : 5

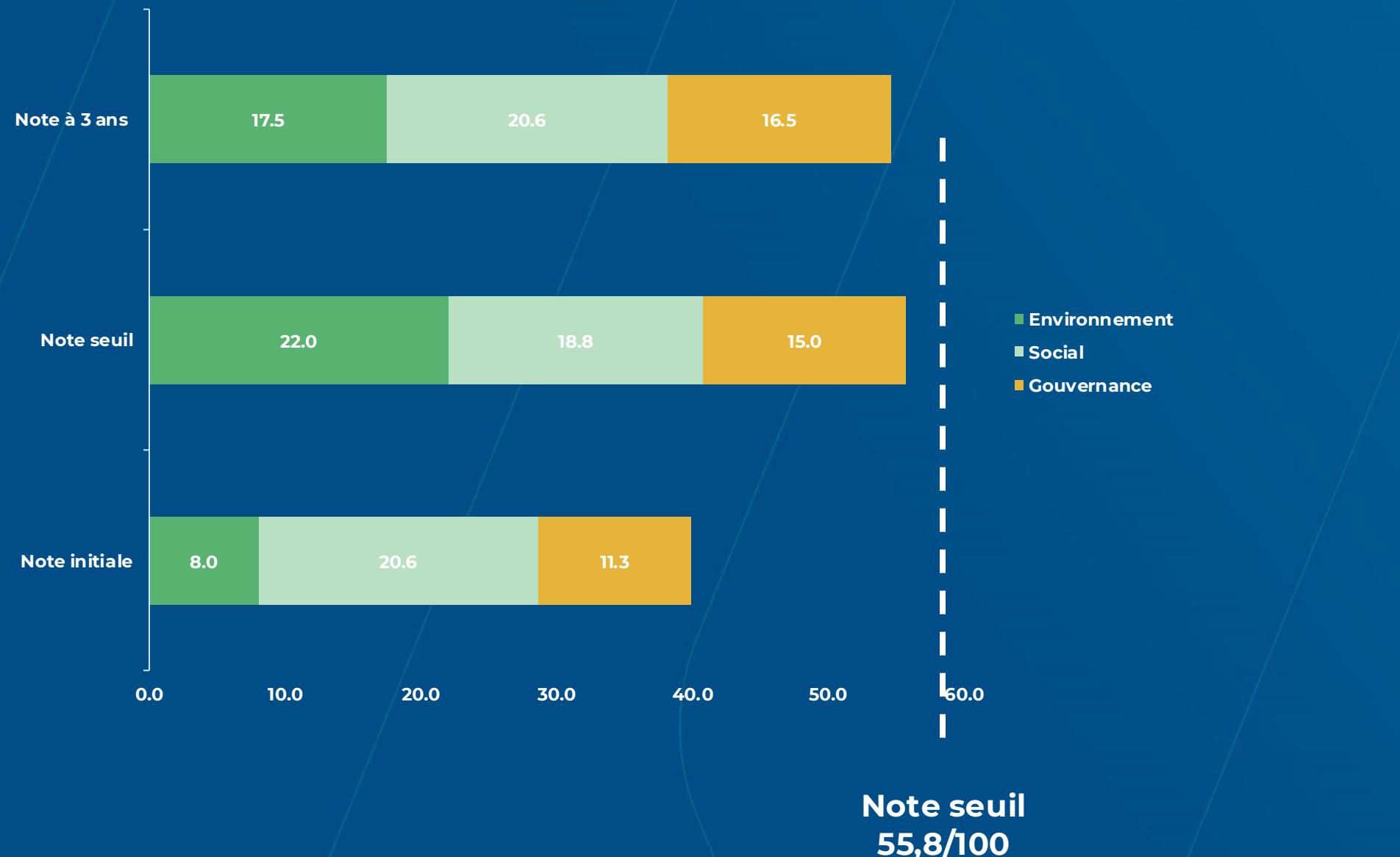


NOTE 2024 : 36,91 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 37,9 /100

Loos - Genfit

885 avenue Eugène Avinée 59120 LOOS

Date d'acquisition : 27/10/2022 | **Surface :** 6 536 m² | **Locataires :** 1



NOTE 2024 : 39,61 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 39,9 /100

MEILLEURE VALEUR VÉNALE

PLAN D'ACTIONS

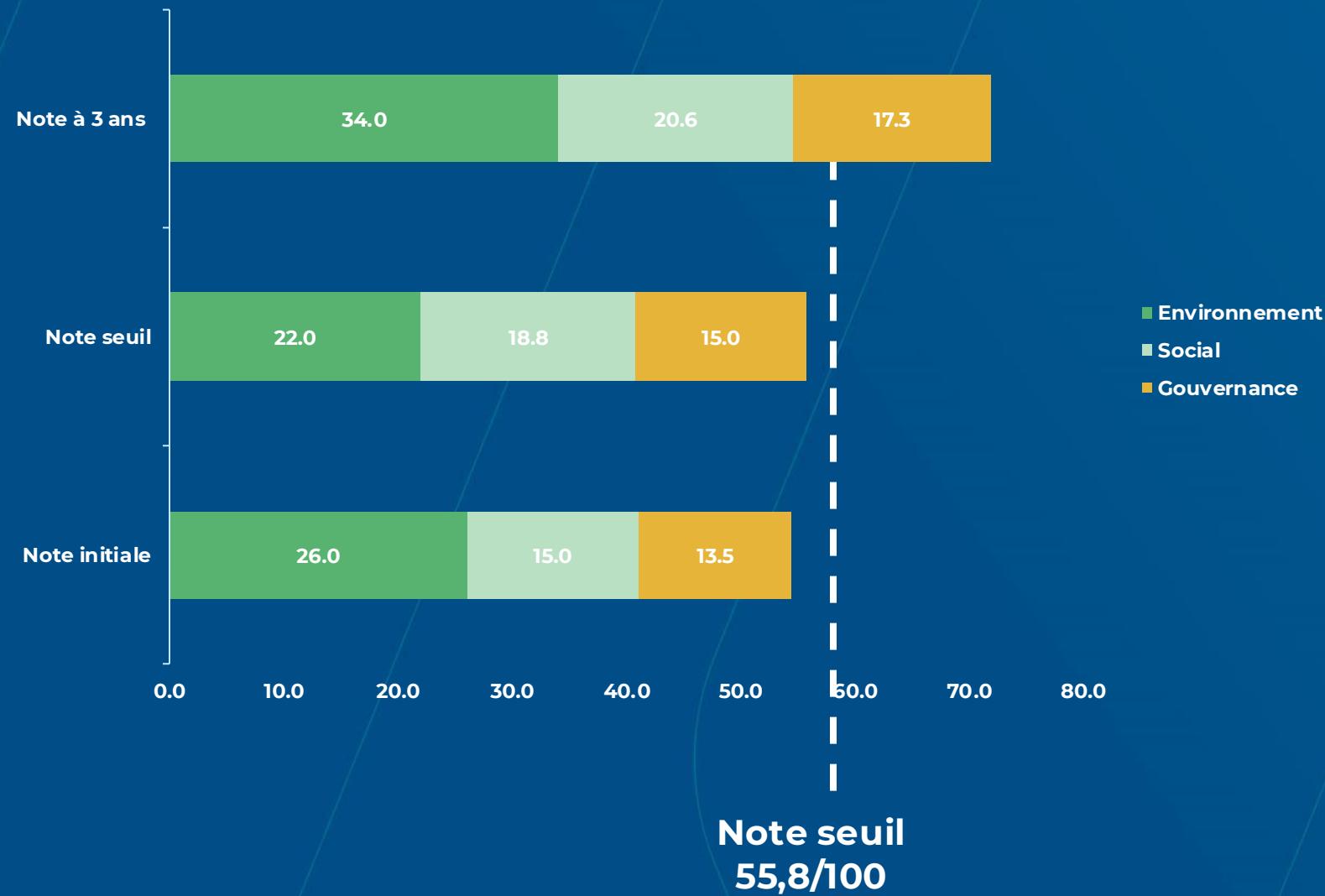
- Etudier la mise en place d'un GTB
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Installer des ombrières solaires
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en application les préconisations de l'écologue: nichoirs
- Installer des bornes IRVE
- Faire 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 858m² | **Locataires :** 4



NOTE 2024 : 55,0 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 54,5 /100

MEILLEURE VALEUR VÉNALE

PLAN D'ACTIONS

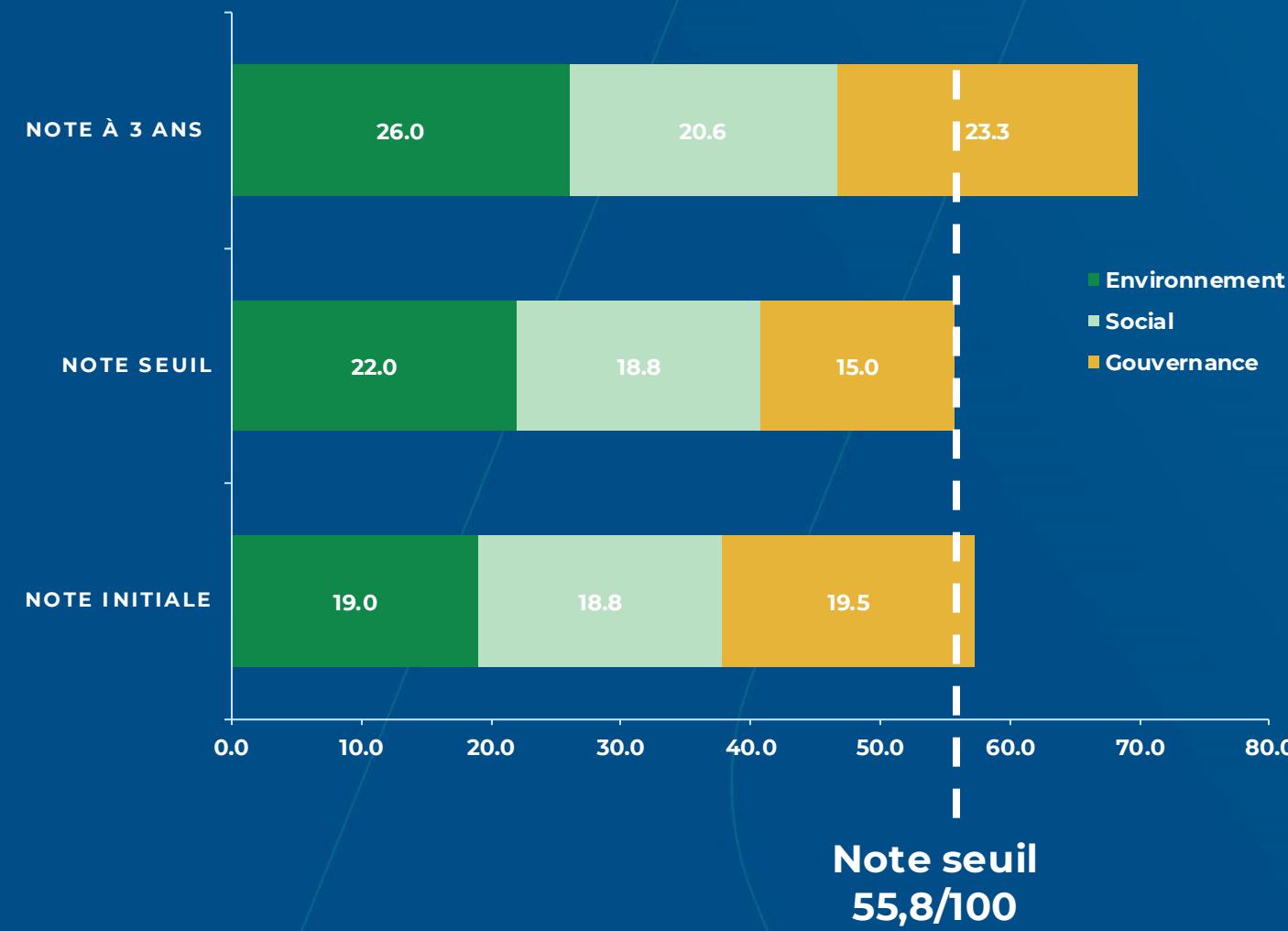
- Installer un sous-comptage par usage et mettre en place la télérelève des consommations énergétiques
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise 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 m² | **Locataires :** 10



NOTE 2024 : 56 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 57,3 /100

MEILLEURE VALEUR VÉNALE

PLAN D'ACTIONS

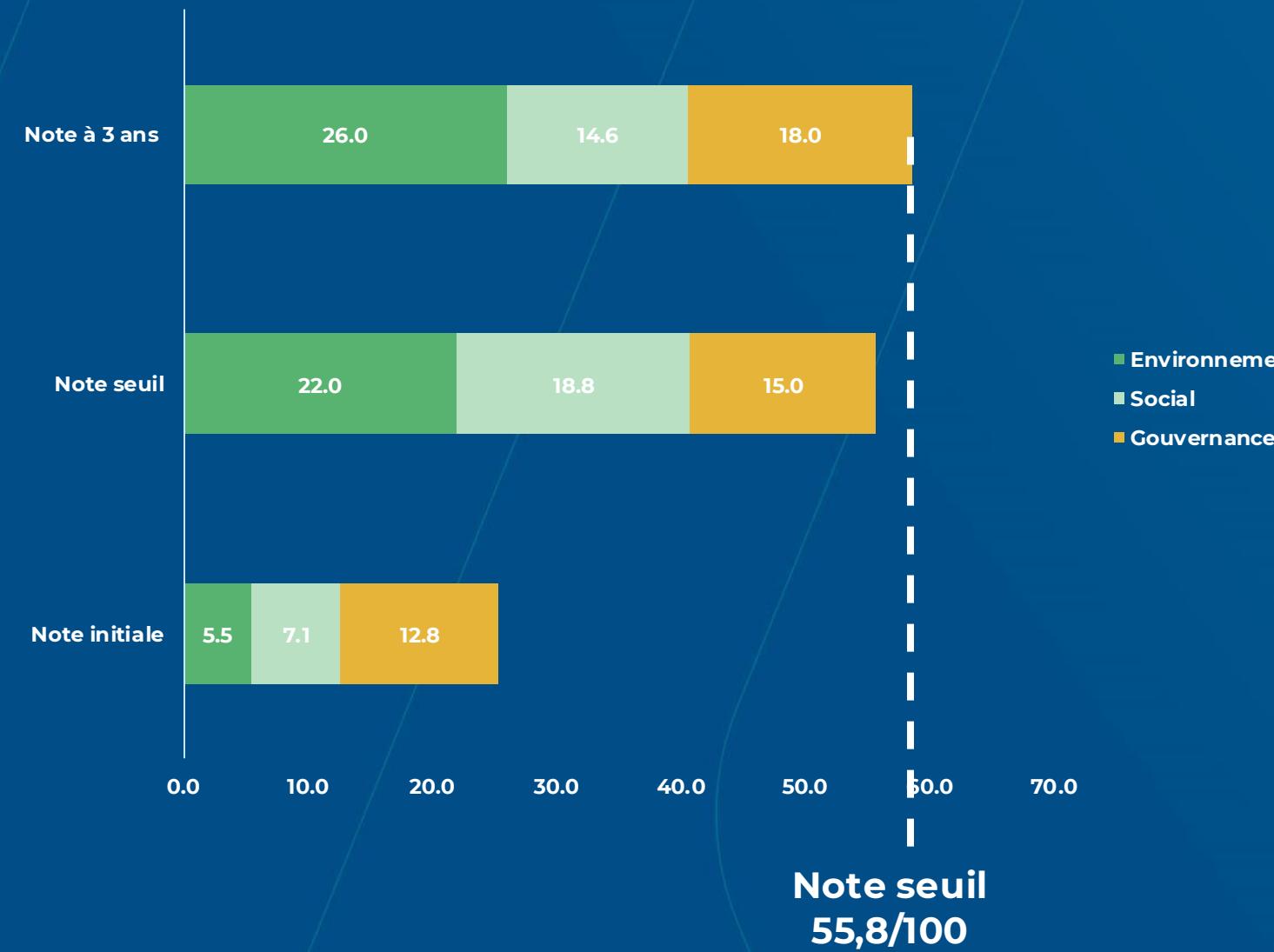
- Mettre en conformité le bâtiment avec le Décret BACS
- Mettre en œuvre le plan d'action issu de l'audit énergétique
- Mettre en application les préconisations de l'écologue
- Installer des bornes IRVE
- Faire signer la charte ESG à au moins un prestataire
- Réaliser un comité vert



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 :** 1853 m² | **Locataires :** 2

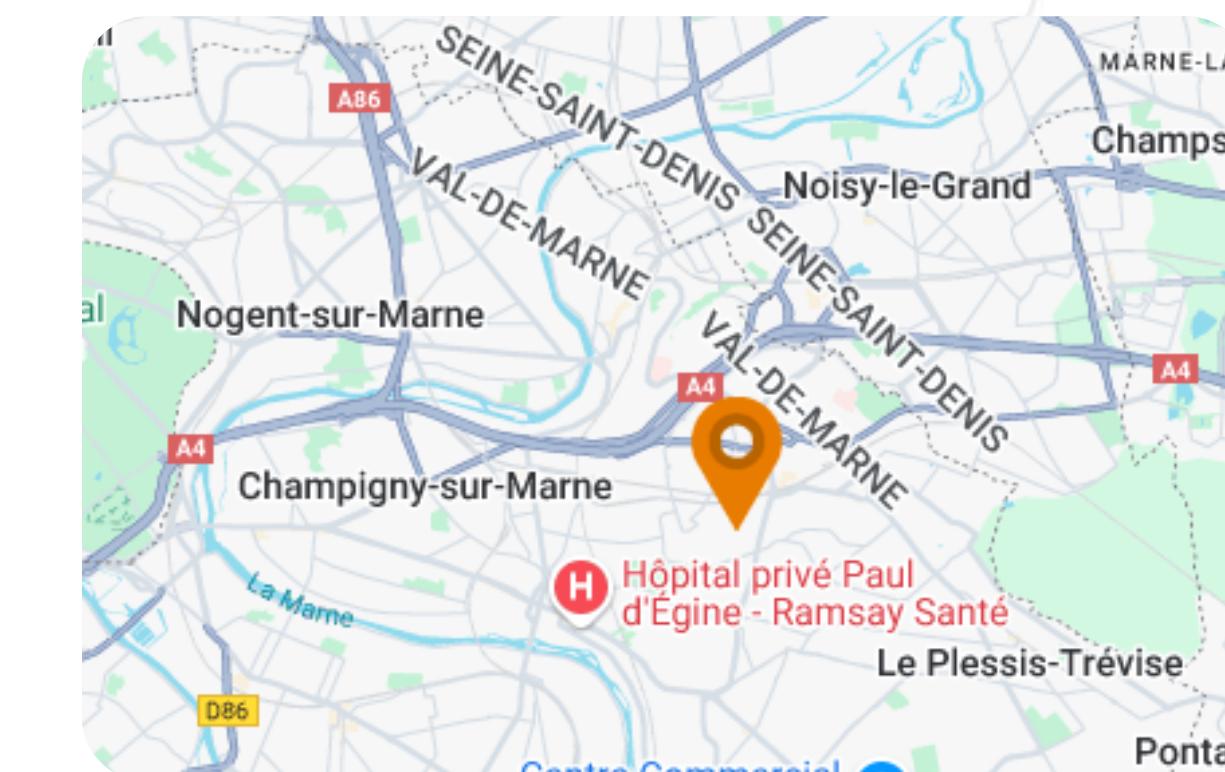


NOTE 2024 : 24,47 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 25,4 /100

MEILLEURE VALEUR VÉNALE

PLAN D'ACTIONS

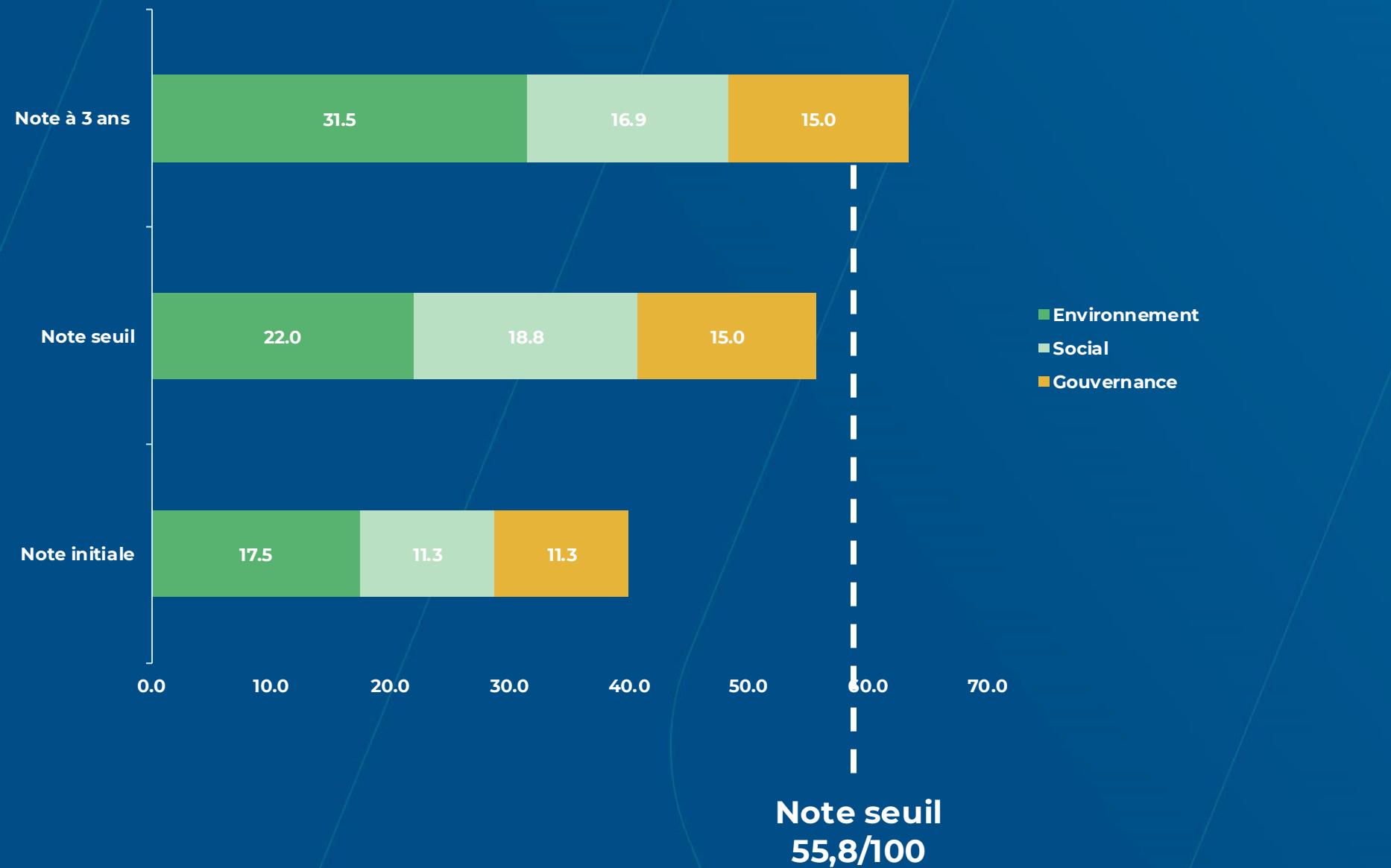
- Mettre en place des détecteurs de présence dans les PC
- Etudier pertinence de mise en place de panneaux photovoltaïques
- Etudier la mise en place d'un collecteur d'eau pluviales
- Ajouter l'affichage des consignes de tri dans le local poubelle
- Mettre en place un contrat de récupération des mégots 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 :** 1929 m² | **Locataires :** 1



NOTE 2024 : 37,60 /100 | NOTE FIN mai 2025 : 40,0 /100

MEILLEURE VALEUR VÉNALE

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)

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.



LES AUTORITÉS PUBLIQUES

Réponse à l'enquête de l'ASPIM sur l'Observatoire de la Finance Durable.



LES COLLABORATEURS

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

POLITIQUE D'ENGAGEMENT.

(DES PARTIES PRENANTES)

La SCPI Foncière des Praticiens a souhaité associer à sa démarche ses parties prenantes, à savoir sur les 6 derniers mois :

LES LOCATAIRES

Accompagnement dans la mise en conformité avec le Dispositif Eco-Energie Tertiaire et organisation de comités verts lors desquels les thématiques ESG de Foncière des Praticiens ont été abordées.



Intégration d'une clause sur la politique environnementale dans 100% des nouveaux baux pour sensibiliser et gagner en clarté sur les consommations énergétiques.

Audit de la satisfaction et des attentes locataires.

LES INVESTISSEURS

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



Publication sur le site internet de la société de gestion des politiques :
d'intégration de risques de durabilité ;
de prise en compte des principales incidences négatives en matière de durabilité;
de rémunération intégrant la prise en compte des risques de durabilité

Support aux questions des investisseurs.

Distinctions



Signatory of:





Société de Gestion de Portefeuille SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772 Siège social : 44 avenue de Villiers - 75017 Paris SOCIÉTÉ DE GESTION Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

CONTACTS

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

✉ contact@magellim.com

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



[LinkedIn](#)

Vous y trouverez sur la page du fonds, 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.