



# CODE DE TRANSPARENCE SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

FONCIERE  
**MAGELLAN**

## SOMMAIRE

I.	Présentation du Code de Transparence.....	3
A.	Préambule.....	3
B.	Conformité au Code de Transparence.....	4
II.	Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence.....	5
III.	Données générales sur la société de gestion.....	5
A.	Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code.....	5
B.	Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?.....	6
C.	Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?.....	7
D.	Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?.....	8
E.	Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?.....	9
F.	Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?.....	9
G.	Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?.....	10
H.	Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?.....	10
I.	Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?.....	11
J.	Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?.....	11
IV.	Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence.....	11
A.	Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?.....	11
B.	Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?.....	13
C.	Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?.....	14
D.	Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?.....	14
E.	Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?.....	15
F.	À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?.....	21
V.	Processus de gestion.....	21

A.	Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	21
B.	Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ? .....	21
C.	Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ? Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir .....	22
D.	Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? .....	22
E.	Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ? .....	22
	Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? .....	22
VI.	Contrôle ESG .....	22
A.	Quelles sont les procédures de contrôles internes et / ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du fonds ? .....	22
VII.	Mesures d'impact et reporting ESG .....	23
A.	Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ? .....	23
B.	Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ? .....	23
C.	Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ? .....	24
D.	La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? .....	25

## I. Présentation du Code de Transparence

Le présent Code de transparence est adapté du code de transparence de l'AFG et du FIR afin qu'il puisse s'appliquer aux FIA en immobilier. Il est obligatoire pour tous les fonds ISR immobiliers ouverts au public géré par des sociétés de gestion adhérentes de l'ASPIM.

### A. Préambule

#### Le label ISR

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

#### Un label d'Etat

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

#### Une certification externe

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

#### Une référence en Europe

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

### Les valeurs ajoutées du label ISR sont :

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

### Ce code de transparence a vocation à :

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

### Principe directeur

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

## B. Conformité au Code de Transparence

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) est une part essentielle du positionnement stratégique et de la gestion de la **SCPI Foncière des Praticiens**. Ainsi, les réponses au présent Code de Transparence ont pour objectif d'apporter aux clients des informations claires et précises sur l'ensemble de la gestion ISR de la Société de Gestion de Portefeuille **Foncière Magellan**, pour le compte de **Foncière des Praticiens**.

La société s'engage donc à être transparente.

La réponse complète au Code concernant la gestion ISR du fonds **Foncière des Praticiens** peut être consultée ci-après.

Les réponses aux questions du présent document engagent la seule responsabilité de **Foncière Magellan**. Le fonds **Foncière des Praticiens** respecte l'ensemble des recommandations du Code.

Ce document sera rendu public sur le site internet de la société.

## II. Liste du fonds concerné par ce Code de Transparence

Le présent Code de Transparence s'applique au fonds nommé **Foncière des Praticiens**.

C'est une SCPI de rendement à capital variable, qui a pour objectif d'investir dans l'immobilier de santé. Elle a été créée en 2017 à l'initiative de praticiens du Groupe de cliniques privées Vivalto Santé (3<sup>ème</sup> acteur privé de cliniques en France) et ouverte au Grand Public depuis fin 2019.

Stratégie dominante	Classes d'actifs principales	Zone géographique	Labels/Certifications
Best-in-Progress	1) Des lieux de soins, de traitement et de consultation  2) Des locaux d'accompagnement ou de rééducation  3) Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux	France	Audit en cours pour le <i>Label ISR Immobilier</i>

## III. Données générales sur la société de gestion

### A. Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

La société de gestion en charge du fonds auquel s'applique le présent Code est **Foncière Magellan**, société de gestion d'actifs indépendante spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement en immobilier d'entreprise, et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Basée à Paris, Nantes, Lyon et Strasbourg, la société dispose d'une stratégie d'acquisition principalement tournée vers l'immobilier tertiaire neuf en régions. Ses clients sont des investisseurs privés et institutionnels, des directions immobilières d'entreprises, et des collectivités territoriales. La société partage son activité entre des fonds immobiliers « grand public » et des fonds professionnels sous forme de Club Deals.

SOCIÉTÉ DE GESTION
Société de gestion : Foncière Magellan
N° agrément : GP 140 000 48
N° Siren : 521 913 772 RCS Paris
Date agrément AIFM : 19 décembre 2014

Figure 1 : Fiche d'identité au 31/12/2020 – Société Foncière Magellan

(source : <https://www.fonciere-magellan.com/>)

## B. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

**Foncière Magellan** est une Société de Gestion agréée par l'AMF en date du 19/12/2014 sous le numéro GP 140 000 48. **Foncière Magellan** lance en 2017 son fonds immobilier qui donne l'opportunité de participer à un investissement aux côtés de professionnels de la santé : la SCPI **Foncière des Praticiens**.

Dès 2018 **Foncière Magellan** entreprend une démarche ESG avec la création d'une grille ESG et son utilisation sur trois actifs de bureaux. Cette démarche se poursuit incluant, dans la feuille de route de l'entreprise à l'horizon 2025, la création de fonds ISR (Investissement Socialement Responsable) et plus particulièrement, l'obtention du label ISR au bénéfice de la SCPI **Foncière des Praticiens** en 2021.

En outre, le fonds **Foncière des Praticiens** géré par **Foncière Magellan**, bénéficie d'une stratégie de gestion et d'un positionnement qui lui est propre. Il s'appuie sur un socle de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) intégrés dès la phase d'acquisition, puis, dans la gestion des actifs. En effet, une liste de 44 critères ESG ont été présélectionnés et considérés comme clés pour l'activité. Ci-après, quelques exemples :

### *Pilier Environnemental :*

- ⇒ Consommation énergétique finale et consommation d'eau ;
- ⇒ Suivi des fluides frigorigènes ;
- ⇒ Actions en faveur de la biodiversité locale ;
- ⇒ Etc.

### *Pilier Social :*

- ⇒ Contribution au maillage de l'accès à la santé ;
- ⇒ Distance des transports en communs et des services de proximité ;
- ⇒ Accessibilité aux personnes en situation de handicap ;
- ⇒ Etc.

### *Pilier de Gouvernance :*

- ⇒ Enquête de satisfaction des Preneurs ;
- ⇒ Engagement avec les parties prenantes ;
- ⇒ Résilience du bâtiment ;
- ⇒ Etc.

Parmi ces 44 critères, certains ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes :

- ⇒ Consommation énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) des parties communes et privatives ;
- ⇒ Emissions de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives ;
- ⇒ Nombre de stations de transports en commun à proximité ;
- ⇒ Nombre de locataires d'utilité sociale ;
- ⇒ Contribution de l'activité des Preneurs :
  - Typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ;
  - Typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ;
  - Typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux.
- ⇒ Participation au maillage de l'accès à la santé (pour les typologies d'actifs 1 et 2 présentées ci-avant) ;
- ⇒ Taux de réponses à l'enquête de satisfaction des Preneurs ;
- ⇒ Taux de Mandataires techniques et de Prestataires de travaux de 1er rang (à partir de 10 000€ HT) ayant signé la Charte d'engagement ESG.

Enfin, **Foncière Magellan** a le souhait de faire signer une Charte d'engagements ESG à l'ensemble de ses Mandataires techniques. Celle-ci sera donc annexée dans les prochains mandats.

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

**Foncière Magellan** s'est engagé dans le *Label ISR Immobilier* pour sa SCPI **Foncière des Praticiens**.

La politique d'engagement auprès des parties prenantes sera rendue disponible sur le site internet de la société.



## D. Comment est appréhendée la question des risques/opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

L'évolution et le durcissement progressifs des réglementations nationales et internationales, favorisent l'émergence d'une « valeur verte » des actifs et plus certainement, d'une décote des actifs « non durables ». En cela, les risques climatiques ne sont pas différents des autres risques identifiés pour le patrimoine de **Foncière des Praticiens**. Ainsi, il est important de connaître l'environnement de chaque immeuble et son implantation. Ces points sont donc analysés systématiquement lors des audits d'acquisition.

Aussi, le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques de la SCPI. De plus, il y a un objectif de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **Foncière des Praticiens** géré selon son exposition aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt<sup>1</sup>.

Le Comité ISR réalise annuellement une revue des actifs du portefeuille pour identifier les plus exposés aux risques climatiques. Celui-ci est composé du / de :

- ⇒ Président de Foncière Magellan (Président du comité),
- ⇒ La Responsable RSE et Innovation ;
- ⇒ La Directrice du Pôle Immobilier ;
- ⇒ La RCCI ;
- ⇒ L'Asset Manager en charge de l'actif ;
- ⇒ Property manager en charge de l'actif ;
- ⇒ Fund Manager du fonds labellisé ISR Immobilier ;
- ⇒ Responsable technique.

Enfin, la grille ESG qui sert de base à la démarche ISR de **Foncière des Praticiens**, aborde la démarche d'intégrer la sensibilité de l'actif aux risques climatiques, et la réalisation d'actions spécifiques en faveur de la résilience des bâtiments. Si une étude a été réalisée, un plan d'actions peut être déployé. Il peut concerner des mesures sur les bâtiments eux-mêmes, sur les équipements liés aux bâtiments et leur exploitation, ou encore, sur l'organisation de l'activité de l'entreprise et les personnels. La philosophie d'investissement de **Foncière Magellan** est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue. Les actions seront donc réalisées progressivement pour chacun des actifs. Cela permet d'anticiper et de limiter la perte de valorisation qu'encourent les actifs gérés via la prise en compte des critères ESG.

---

<sup>1</sup> Outil en libre-service "d'analyse de la vulnérabilité des bâtiments et de partage des bonnes pratiques d'adaptation", réalisé entre autres par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

## E. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

La démarche d'investissement responsable est directement pilotée par le Président de la SGP, Monsieur Steven PERRON. Par conséquent, les pôles majeurs de **Foncière Magellan** sont directement impliqués dans l'activité d'investissement responsable :

- ⇒ Le Pôle Immobilier :
  - La Direction du Fund Management ;
  - La Direction des Investissements et des Acquisitions ;
  - La Direction Technique ;
  - La Direction d'Asset Management ;
  - La Direction de Property Management.
- ⇒ Le Pôle Support :
  - La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne ;
  - La Direction RSE & Innovation ;
  - La Direction Marketing & Communication.

Dans cette démarche, le Président de **Foncière Magellan** est appuyé par une Responsable « RSE & Innovation » qui a notamment la charge du suivi des engagements ISR de la société. Elle intervient dans la labellisation ISR immobilier du fonds **Foncière des Praticiens**, et dans le suivi de la démarche globale de réduction des impacts négatifs et de prise en compte du risque de durabilité.

## F. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

**Foncière Magellan** s'appuie en interne sur une Responsable RSE et Innovation recrutée en janvier 2021, ayant notamment pour mission de faciliter la concrétisation d'actions ESG sur les actifs immobiliers de la société de gestion de portefeuille. **Foncière Magellan** forme également aux enjeux de l'ISR chacun des métiers clés de la gestion ISR.

De plus, **Foncière Magellan** a missionné un cabinet de conseil et d'expertise en Investissement Socialement Responsable appliqué à l'Immobilier, **ETHIKET**, afin de l'accompagner dans sa démarche de labellisation ISR Immobilier de trois de ces fonds, dont le fonds **Foncière des Praticiens**.

Dans le cadre de chaque acquisition d'un actif alloué à la SCPI **Foncière des Praticiens**, les auditeurs techniques, informés et sensibilisés à la démarche du fonds, intervenant lors de la phase de due diligence doivent désormais compléter leurs rapports d'audit d'un inventaire détaillé et quantifié des équipements existants sur

le site à la date de la visite. Cet inventaire est issu de la grille de notation ESG déployée dans le cadre du *Label ISR*. En effet, cette dernière est composée de 44 critères définis par **Foncière Magellan**, afin d'évaluer la performance ESG de chaque actif selon un barème de 0 à 100. A la suite de chaque audit, l'actif bénéficiera d'une note ESG spécifique calculée en interne par les équipes en charge de l'ISR (vis-à-vis des données remontées par les auditeurs).

Lors de la gestion quotidienne des immeubles, ceux-ci sont réévalués chaque année selon ces critères ESG, notamment grâce aux informations fournies par les Mandataires techniques intervenant sur le patrimoine considéré, et par les visites de terrain de chaque collaborateur de **Foncière Magellan**.

Enfin, **Foncière Magellan** fait appel au cabinet **Bureau Veritas**, afin de proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, au profit des locataires.

## G. Dans quelles initiatives concernant l'extra-financier la société de gestion est-elle partie prenante ?

**Foncière Magellan** est engagée dans diverses actions de mécénat :

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

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

## H. Quel est l'encours total des actifs avec une démarche ISR du fonds ?

Au 31 décembre 2020 la SCPI **Foncière des Praticiens** représente **21 873 500 €** d'actifs sous gestion.

## I. Quel est le pourcentage des actifs avec une démarche ISR du fonds rapporté aux encours totaux sous gestion ?

Au 31/12/2020, les encours immobiliers de **Foncière Magellan** gérés selon une démarche ISR (patrimoine **Foncière des Praticiens**) représentent **2%** de ses encours totaux sous gestion (en valeurs d'expertises HD).

## J. Quels sont les fonds avec une démarche ISR ouverts au public, gérés par la société de gestion ?

Au 31/12/2020, **Foncière Magellan** ne gère aucun fonds labellisé ISR.

**Foncière des Praticiens** est une SCPI qui vise l'obtention du *Label ISR Immobilier* courant 2021.

## IV. Données générales sur le fonds avec une démarche ISR présentée dans ce Code de transparence

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

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, **Foncière des Praticiens** intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, **Foncière Magellan** s'engage notamment pour le fonds précité dont elle a la gestion, à appliquer les principes d'Investissement Socialement Responsable (ISR), obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques ESG. Cet engagement prend forme notamment par l'obtention du *Label ISR Immobilier*.

Les enjeux sociétaux de manque d'infrastructures de santé publiques, de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie, font de l'immobilier de santé un enjeu de taille pour les territoires.

Depuis sa création la SCPI **Foncière des Praticiens** a vocation à :

- ⇒ Défendre un parcours de santé fluide et performant en région ;
- ⇒ Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques ;
- ⇒ Accompagner les territoires face aux enjeux sociétaux forts à venir.

La stratégie immobilière de long terme de la SCPI **Foncière des Praticiens** contribue à un système de santé accessible à tous et à tout âge, à une réduction de l'impact environnemental de ses actifs immobiliers, et à la satisfaction des locataires.

De manière plus détaillée, cet objectif se décline selon les trois piliers ESG comme suit.

### *Objectif social*

Foncière des Praticiens a vocation à constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs :

- ⇒ Typologie 1 : Des lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- ⇒ Typologie 2 : Des locaux d'accompagnement ou de rééducation ;
- ⇒ Typologie 3 : Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux.

Pour apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant, la SCPI **Foncière des Praticiens** contribuera à l'un des deux critères suivants :

- ⇒ L'amélioration du maillage territorial avec des actifs en région dans les zones déficitaires en infrastructures médicales et sociales permettant de faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge (pour les typologies 1 et 2) ;
- ⇒ La participation au développement de locaux multipraticiens avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins (pour la typologie 1).

La SCPI **Foncière des Praticiens** privilégiera par ailleurs les locataires d'utilité sociale (d'intérêt général, service public, etc.).

### *Objectif environnemental*

La SCPI **Foncière des Praticiens** considère qu'il est essentiel de suivre et d'atténuer dans le temps la contribution au changement climatique en mesurant et en maîtrisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs sous gestion.

### *Objectif de gouvernance*

Fondée par des praticiens, **Foncière des Praticiens** s'engage dans une démarche d'amélioration continue afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées, etc.).

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.

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

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

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

En outre, pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes d'Asset et de Property Management.

La mise à jour des collectes de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes d'Asset et de Property Management, accompagnées par les Mandataires techniques. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

Le portefeuille de **Foncière des Praticiens** compte 4 actifs à date ; la taille permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois nous avons déjà commencé à consulter les solutions du marché (REST, Veolys, MerciYanis, etc.) et nous prévoyons une bascule vers l'une d'elles d'ici 20 actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multitude de sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil a également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs techniques intervenant sur les critères ESG.

De plus, **Foncière Magellan** fait appel au cabinet **Bureau Veritas**, afin de proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergie (et des charges associées), et ce, dans le respect du Dispositif éco-énergie tertiaire et au profit des locataires. L'outil de stockage des données et de pilotage des plans d'amélioration est en cours de développement sur Power BI. L'objectif est que plus de 90% du patrimoine soit suivi d'ici à 2024.

## C. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, **Foncière Magellan** a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Celle-ci est composée de 44 critères répartis selon les trois piliers E, S et G (liste non exhaustive) :

- ⇒ Environnementaux : performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité ;
- ⇒ Sociétaux : mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, spécificités d'usages ;
- ⇒ Gouvernance : résilience face au changement climatique, économie circulaire, achats responsables, enquête de satisfaction des preneurs.

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

Concernant ce point, la base de données Bat-Adapt' mise à disposition par l'OID est utilisée. Elle permet de mesurer les risques d'exposition au changement climatique par un système de cartographies à horizon 2030, 2050, 2070 et 2090 sur les thématiques suivantes :

- ⇒ Vague de chaleur ;
- ⇒ Sécheresses ;
- ⇒ Retrait et gonflement des argiles ;
- ⇒ Inondations ;
- ⇒ Submersion marine.

Le risque d'obsolescence des actifs dû aux changements climatiques est considéré dans la cartographie des risques des SCPI. L'objectif est de cartographier l'ensemble du patrimoine du fonds **Foncière des Praticiens** géré selon son exposition et sa sensibilité aux risques climatiques. Ce point est notamment pris en considération lors de toute nouvelle acquisition. Ce travail est en cours de déploiement, notamment en s'appuyant sur l'outil Bat-Adapt'.

Enfin, **Foncière Magellan** souhaite être un acteur moteur en matière de performance environnementale, ce qui se traduit notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion de **Foncière des Praticiens**, en appliquant les mesures du Dispositif éco-énergie tertiaire à tous les actifs du fonds (y compris ceux non assujettis réglementairement).

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

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein de **Foncière Magellan**, accompagné du cabinet de conseil **ETHIKET**. Cette grille comprend **44 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Sociale et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de **Foncière Magellan** et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **Foncière des Praticiens**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de l'une des manières suivantes :

- ⇒ Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou *l'ADEME*, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- ⇒ Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- ⇒ Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

\*\*\*

Les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

### *Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :*

- ⇒ *Performance énergétique :*

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, selon les mesures du **Dispositif éco-énergie tertiaire**<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> La nouvelle réglementation « Dispositif éco-énergie tertiaire » qualifie l'avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique au regard d'objectifs relatif ou absolu. La notation va d'un niveau de performance énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).



⇒ *Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :*

Ici, il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID 2020 (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

⇒ *Gestion de l'eau :*

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les consommations annuelles d'eau puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'OID 2020 (sur la classe d'actifs concernée).

⇒ *Biodiversité :*

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

⇒ *Gestion des déchets :*

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets triés au sein d'un actif. Également, le recours aux matériaux recyclés/réutilisés (etc.) dans le cadre du plan pluriannuel sera valorisé.

⇒ *Energies renouvelables (ENR) :*

Ici, l'alimentation partielle ou totale du site par un fournisseur d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables va être mise en avant, ainsi que la production sur place d'ENR ou du moins, la possibilité d'en installer (via l'existence d'une étude préalable).

***Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :***

⇒ *Mobilité :*

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 500m et ceux présents entre 500m et 1km de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur nature et leur proximité.

⇒ *Services aux occupants :*

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

⇒ *Sécurité et santé des occupants :*

Il s'agit de valoriser les actifs pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (*Norme AFNOR XP-X 43-40* ou équivalent).

Également, le nombre d'équipements de sécurité présents sur le site seront pris en compte, ainsi que les dispositifs de cheminements piétons sécurisés sur la parcelle.

Enfin, l'absence d'amiante, de plomb et de pollution des sols sera analysée et valorisée.

⇒ *Confort et bien être des occupants :*

Il s'agit de valoriser la présence d'aménagements intérieurs favorisant le bien-être des occupants de l'immeuble en les pondérant selon leur nombre.

Par ailleurs, le temps moyen d'intervention pour résoudre les problèmes techniques est également pris en considération.

⇒ *Accessibilité :*

Il s'agit de prendre en compte les équipements permettant une meilleure accessibilité des personnes en situation de handicap (mental, psychique, auditif, visuel, dys, moteur).

⇒ *Spécificité d'usages :*

Cette thématique vise à mesurer l'impact de l'actif dans l'objectif principal de **Foncière des Praticiens** de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge. Ainsi, seront pris en compte dans la notation ESG la typologie de l'activité des Preneurs :

- ⇒ Typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- ⇒ Typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ;
- ⇒ Typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux) ;

Seront également pris en considération :

- La contribution au développement des activités Preneurs de typologie 1 ou 2 (présentées ci-avant) grâce à l'amélioration du maillage territorial ou à la participation au développement de locaux multipraticiens ;
- L'utilité sociale des Preneurs (à statut d'intérêt général, de service public, etc.).

#### *Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :*

⇒ *Relations avec les Preneurs :*

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'un guide d'écogestes et/ou autres moyens d'informations (panneaux de communications, flyers, affichages, etc.) au sein du site.

Seront également valorisés :

- La réalisation d'un comité vert (de moins d'un an) ;

- Le taux de réponse aux enquêtes de satisfaction des locataires permettant d'améliorer en continue notre réponse aux besoins d'exercer des praticiens.

⇒ *Relations avec les Mandataires techniques et les prestataires de travaux :*

Pour cette thématique, l'adhésion à la charte d'engagement ESG des Mandataires techniques et l'intégration de clauses ESG pour les prestataires majeurs de rang 1 sont considérées.

⇒ *Achats responsables :*

L'achat à des entreprises adaptées, à des ESAT, ou à des chantiers d'insertion à l'emploi sera valorisée.

⇒ *Economie Circulaire :*

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des locaux d'exploitation ou de production et de distribution proches du bâtiment, afin de contribuer au développement de circuits économiques locaux. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

⇒ *Résilience du bâtiment :*

L'objectif est d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, évalués selon l'outil Bat'Adapt, et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

\*\*\*

Les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

<i>Piliers</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo</i>	<i>Pondérations - SCPI Foncière des Praticiens</i>
<i>E</i>	30 - 60 %	30 %
<i>S</i>	20 - 50%	50 %
<i>G</i>	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

**Foncière Magellan**, pour le compte de la SCPI **Foncière des Praticiens**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »<sup>3</sup>. Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds a été définie à 54/100 en :

- ⇒ Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **Foncière des Praticiens** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, éléments réglementaires, etc.).
- ⇒ S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de **Foncière des Praticiens**. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

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

A la date du 01/06/2021, aucun des actifs de **Foncière des Praticiens** n'est au-dessus de la note seuil du fonds.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **Foncière Magellan** pour **Foncière des Praticiens** et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de **Foncière des Praticiens** étant relatif à 3 typologies d'activités Preneurs (typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ; typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ; typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple des critères sur l'économie circulaire qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation. Ainsi, **la note de 100 n'est pas un objectif** recherché par le fonds.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase

---

<sup>3</sup> Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

De manière générale, si la note obtenue est en-dessous de la note seuil, l'actif fera l'objet d'un plan d'amélioration. Le bâtiment sera donc ré-évalué en prenant en considération ce plan d'amélioration. Si malgré ce plan d'amélioration l'actif ne parvient pas à atteindre la note seuil, il ne pourra pas être retenu pour le fonds Foncière des Praticiens.

Pour toute acquisition d'un actif dont la note est en dessous de la note seuil, un plan d'action sur 3 ans et un budget dédié seront définis, afin de faire progresser la notation initiale de l'actif.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, un Comité ISR sera réalisé semestriellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

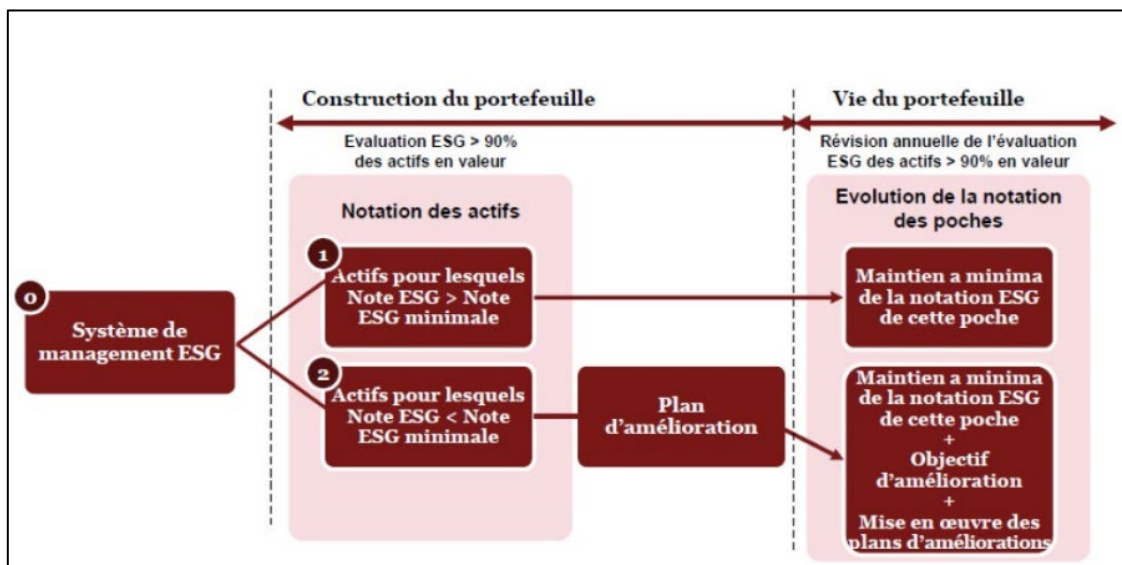


Figure 2 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

*A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR Immobilier, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.*

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues **annuellement** par le Comité ISR.

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

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour au fil de l'eau par tous les collaborateurs qui auront des informations pertinentes quant à l'évolution de celle-ci.

Lors du comité ISR qui se réunit semestriellement, certains actifs sont revus et leur note et/ou leurs plans d'amélioration sont mis à jour le cas échéant.

Annuellement, l'équipe en charge de l'ISR réalise une révision complète des notes du patrimoine.

## V. Processus de gestion

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

Dans le fonds **Foncière des Praticiens**, l'intégralité des actifs fait l'objet d'une notation ESG (via la grille ESG) avant acquisition, puis en cours de gestion.

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

Au travers des trois piliers ESG, la grille ESG inclut systématiquement des critères relatifs au changement climatique et à la transition écologique, tels que :

- ⇒ La performance énergétique ;
- ⇒ Les émissions de GES ;
- ⇒ L'économie circulaire ;
- ⇒ La biodiversité ;
- ⇒ La résilience.

La SCPI **Foncière des Praticiens** intègre donc une approche ESG dès la phase amont de l'investissement via cette grille. Puis, en phase d'investissement, **Foncière Magellan** souhaite améliorer la qualité ESG des actifs via des actions pertinentes pour accroître leur valorisation.

Par ailleurs, la thématique énergie/carbone est considérée comme un enjeu important dans le secteur d'activité de l'immobilier. Par conséquent, une pondération majeure a été attribuée à chaque critère y faisant référence dans le pilier E, afin de mettre en exergue la nécessité de plans d'amélioration y étant relatifs.

Pour terminer, c'est l'approche « Best-in-Progress » qui est au cœur de la stratégie ISR du fonds. Elle est essentielle pour relever les défis liés à l'atténuation du changement climatique.

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

La volonté de la société de gestion est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

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

Le processus d'évaluation ESG a été formalisé dans les douze derniers mois pour répondre aux critères du référentiel du Label ISR Immobilier.

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

Le fonds ne contribue pas au développement de l'économie sociale et solidaire au titre de *l'article L3332-17-1 du Code du Travail*.

Cependant dans une démarche incitative, notre grille ESG intègre un critère d'achats responsables permettant de suivre l'attribution de marchés à des entreprises adaptées, ESAT, ou chantiers d'insertion à l'emploi.

### Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

Au 31/12/2020, le fonds n'avait pas investi dans des OPC.

## VI. Contrôle ESG

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

La dimension ESG du fonds est intégrée au plan de contrôle de **Foncière Magellan**, selon trois niveaux :

- ⇒ Un contrôle par les équipes opérationnelles et l'équipe interne en charge de l'ISR.

Au niveau opérationnel, les gérants ont un accès en temps réel à la composition du portefeuille et aux notes ESG pour chaque valeur (via un outil interne commun) leur permettant de contrôler la conformité ESG du portefeuille ;

⇒ Un contrôle par l'équipe de Contrôle Interne ;

Le dispositif de contrôle interne permet un suivi régulier de la conformité du portefeuille au regard des indicateurs de risque spécifiques, mais également des contraintes multiples du fonds (y compris sur le plan ESG). Ce suivi indépendant garantit la conformité du fonds à son approche ESG propre, et aux règles ISR de la société.

⇒ Un contrôle par un auditeur externe agréé.

Le fonds **Foncière des Praticiens** fera l'objet d'une labellisation ISR impliquant un audit externe à renouveler tous les 3 ans.

## VII. Mesures d'impact et reporting ESG

### A. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La méthodologie de l'approche ESG du fonds se décline de la manière suivante :

- ⇒ L'analyse ESG des actifs lors de la phase d'audit d'acquisition ;
- ⇒ La mise en place et le suivi des plans d'amélioration visant à augmenter la performance ESG des actifs en gestion.
- ⇒ Un suivi annuel de 8 indicateurs extra-financiers relatifs à l'ensemble du patrimoine de **Foncière des Praticiens** permettant de mesurer l'évolution de l'impact ESG du fonds annuellement.

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

Le suivi de la performance ESG des actifs de **Foncière des Praticiens** se fait via 8 indicateurs détaillés ci-dessous. Les indicateurs seront communiqués en part du patrimoine (nombre d'actifs par rapport au nombre total d'actifs) et en valeurs dans le reporting annuel. Ils ont été choisis pour rendre compte de la poursuite des objectifs spécifiques du fonds :

Piliers	Indicateurs
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Part de biens immobiliers ayant une consommation énergétique de niveau feuille verte (1 à 3) selon le Dispositif éco-énergies tertiaire. A noter que la consommation globale du patrimoine de la SCPI (en kWh/m<sup>2</sup>) sera également comparée au baromètre de l'OID ;</li> <li>⇒ Emissions de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (en comparaison avec le benchmark de</li> </ul>



	l'Observatoire Immobilier Durable pour la classe d'actif concernée) ;
Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répartition des biens immobiliers par activités des Preneurs (typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation, typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation, typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux) ;</li> <li>⇒ Part de biens immobiliers contribuant au développement des activités Preneurs de typologies 1 ou 2 (présentées ci-avant) grâce à : l'amélioration du maillage territorial ou la participation au développement de locaux multipraticiens ;</li> <li>⇒ Part de biens immobiliers dont l'un des Preneurs est d'utilité sociale (d'intérêt général, service public, etc.) ;</li> <li>⇒ Part de biens immobiliers bénéficiant de la proximité des transports en commun/public.</li> </ul>
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Part de biens immobiliers dont le taux de réponse à l'enquête de satisfaction Preneurs est supérieur à 50% ;</li> <li>⇒ Part de biens immobiliers dont les Mandataires techniques et les Prestataires de travaux de 1er rang (à partir de 10 000€ HT) ont signé la Charte d'engagements ESG.</li> </ul>

### C. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion extra-financière du fonds ?

Le lien du site internet de **Foncière Magellan** est le suivant : <https://www.fonciere-magellan.com/>.

Des documents concernant la démarche et la stratégie ESG de la SGP et du fonds **Foncière des Praticiens**, vont être produits :

Nom du document	Moyen de diffusion	Fréquence de diffusion
Code de transparence ISR	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a>	Annuelle
Bulletins périodiques d'information	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a> Et Extranet	Trimestrielle
Rapports annuels	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a> Et Extranet	Annuelle

Politique / objectifs ISR	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a>	Annuelle
Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a>	Annuelle
Plaquette commerciale	Site internet : <a href="https://www.fonciere-magellan.com/">https://www.fonciere-magellan.com/</a>	Annuelle

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

**Foncière Magellan** publiera sa politique d'engagement vis-à-vis de ses Parties Prenantes clés sur son site Internet.

Le site internet de la société va être actualisé et revu. Il intègrera une section dédiée aux engagements de la SGP et des produits dans l'ISR.

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

- ⇒ Publication sur les réseaux sociaux LinkedIn et Youtube (avec vidéos) ;
- ⇒ Article sur le site internet de la SGP ([www.fonciere-magellan.com](http://www.fonciere-magellan.com)) ;
- ⇒ Encart dédié sur des newsletters ;
- ⇒ Communiqués de presse ;
- ⇒ Mailing distributeurs et investisseurs ;
- ⇒ Encart dédié sur nos présentations de la SCPI (webinaires, présentations distributeurs, etc.).

Type de document : Procédure	Objectifs ISR de la SCPI Foncière des praticiens	Date de création : 20/04/2021
Réf du document : PRS-ISR-01		Dernière mise à jour : -
Auteur : Estelle VITT – Responsable RSE et Innovation	Date et personne en charge de la validation : 04/06/2021 - Sonia Perron, Dirigeant	

Historique des modifications :

Sommaire :

I. Edito – Steven PERRON, Président Fondateur .....	2
II. Le marché de l’immobilier de santé .....	2
III. Objectifs ISR de la SCPI Foncière des Praticiens.....	3
A. Objectif social .....	3
B. Objectif environnemental .....	4
C. Objectif de gouvernance .....	4

## I. Edito – Steven PERRON, Président Fondateur

Foncière Magellan est une société indépendante et engagée de l'investissement et de la gestion d'actifs immobiliers qui s'adresse aux investisseurs privés et institutionnels. Créée en 2010, elle est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que société de gestion de portefeuille.

Foncière Magellan développe, pour le compte de ses clients, des stratégies d'acquisition orientées sur l'immobilier qu'il soit tertiaire, de santé, résidentiel, neuf, récent ou sur des opérations à forte création de valeur (rénovation, restructuration...).

Conscient des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) qui s'imposent au secteur de l'immobilier, Foncière Magellan souhaite aller plus loin dans les démarches entreprises depuis 2018 et se positionner pleinement comme un acteur de l'Investissement Socialement Responsable en :

- Donnant du sens aux investissements de ses clients ;
- Gérant les risques et en générant de la performance sur le long terme pour ses investisseurs ;
- Accompagnant le développement d'immeubles de qualité qui répondent aux nouveaux besoins des locataires et aux enjeux de transition environnementale ;
- Contribuant à l'attractivité des territoires et au développement économique en région.

**“ Etant nous-mêmes investisseur aux côtés de nos clients, nous sommes plus que convaincus de l'intérêt et de la pertinence d'une telle démarche ! ”**

Nous avons identifié les objectifs ISR les plus matériels pour la SCPI Foncière des Praticiens créée et gérée par Foncière Magellan. Ce document a pour but de les décrire.

## II. Le marché de l'immobilier de santé

Quelques chiffres sur le marché de l'immobilier de santé :

- 1 européen sur 4 sera âgé d'au moins 65 ans en 2050 ;
- 30% des Français estiment vivre dans un désert médical ;
- 2 fois plus de maisons de santé en France d'ici 2022 (on dénombrait 910 maisons de santé en France en 2019, et 1600 maisons de santé étaient ouvertes ou en projet en 2020) ;
- Une pénurie d'offre de lits dans le secteur sanitaire et médico-social ;
- L'exercice médical isolé désormais minoritaire et devrait devenir marginal d'ici 5 à 10 ans.

La Foncière des Praticiens est une Société Civile de Placement Immobilier créée à l'initiative de praticiens du Groupe de cliniques privées Vivalto Santé (3<sup>ème</sup> acteur privé de cliniques en France) et ouverte au Grand Public depuis fin 2019.

**Chiffres clés au 31 décembre 2020 :**

- 6476 m<sup>2</sup> de parc immobilier
- 21 873 500 d'euros d'actifs
- 3 actifs sous gestion

Une gestion de la SCPI en proximité avec les acteurs de la santé est inhérente au travers d'un **conseil de surveillance** composé de professionnels de santé et des membres fondateurs de la SCPI.

Par ailleurs la SCPI dispose depuis novembre 2020 du **statut de fonds de partage**, offrant à chaque porteur de parts la possibilité d'assortir son investissement d'une dimension philanthropique. Il s'agit de reverser une partie de ses revenus, sous forme de dons, à 3 associations et fondations porteuses d'enjeux forts dans la santé, la recherche médicale et la dépendance (La Fondation ARSEP, France Tutelle, Institut Vivalto Santé). Foncière Magellan s'engage également à reverser 20% de sa commission de gestion annuelle à ces 3 associations et fondations. Ce fonds de partage s'inscrit dans la continuité de l'esprit qui a prévalu depuis sa création : proposer un véhicule d'épargne à visée sociétale dans le domaine de la santé.

### III. Objectifs ISR de la SCPI Foncière des Praticiens

Les enjeux sociétaux de manque d'infrastructures de santé publiques, de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie font de l'immobilier de santé un enjeu de taille pour les territoires.

Depuis sa création la SCPI Foncière des Praticiens a vocation à :

- Défendre un parcours de santé fluide et performant en région ;
- Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques ;
- Accompagner les territoires face aux enjeux sociétaux forts à venir.

La stratégie immobilière de long terme de la SCPI Foncière des Praticiens contribue à un système de santé accessible à tous et à tout âge, à une réduction de l'impact environnemental de ses actifs immobiliers, et à la satisfaction des locataires.

De manière plus détaillée, cet objectif se décline selon les trois piliers ESG comme suit.

#### A. Objectif social

Foncière des Praticiens a vocation à constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs :

- 1) Des lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- 2) Des locaux d'accompagnement ou de rééducation ;

FONCIERE MAGELLAN

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-14000048 en date du 19/12/2014

Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 500 000 € - RCS Paris 521 913 772

Siège Social : 3 rue Anatole de la Forge 75017 PARIS

### 3) Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux.

Pour apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant, la SCPI Foncière des Praticiens contribuera à l'un des deux critères suivants :

- L'amélioration du maillage territorial avec des actifs en région dans les zones déficitaires en infrastructures médicales et sociales permettant de faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge (pour les typologies 1 et 2) ;
- La participation au développement de locaux multi-praticiens avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins (pour la typologie 1).

La SCPI Foncière des Praticiens privilégiera par ailleurs les locataires d'utilité sociale (d'intérêt général, service public, etc.).

## B. Objectif environnemental

La SCPI Foncière des Praticiens considère qu'il est essentiel de suivre et d'atténuer dans le temps la contribution au changement climatique en mesurant et en maîtrisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs sous gestion.

## C. Objectif de gouvernance

Fondée par des praticiens, Foncière des Praticiens s'engage dans une démarche d'amélioration continue afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées, etc.).

Type de document : Procédure	Méthodologie d'évaluation ESG SCPI Foncière des Praticiens	Date de création : 28/04/2021
Réf du document : PRS-ISR-02		Dernière mise à jour : 02/03/2022
Auteur : Estelle VITT – Responsable RSE & Innovation	Date et personne en charge de la validation : 03/03/2022- Sonia Perron, Dirigeant	

Historique des modifications :

28/04/2021 : Création du document.

02/03/2022 : ajout du point IV.

Sommaire :

I. Objet et champs d'application .....	2
II. Collecte des données ESG.....	2
III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs.....	3
IV. Règlement dit « SFDR » et Règlement dit « taxonomie ».....	9
V. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG.....	9
VI. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG.....	10

## I. Objet et champs d'application

Une grille de notation E, S, et G (Environnement, Social et de Gouvernance) a été créée afin de suivre la performance extra-financière des actifs immobiliers gérés par Foncière Magellan et présents dans le fonds Foncière des Praticiens.

Le présent document a pour but de détailler cette grille de notation et le choix du modèle d'évaluation selon les trois piliers E, S, et G, en cohérence avec la stratégie et les objectifs ISR (Investissement Socialement Responsable) du fonds **Foncière des Praticiens**.

Des explications relatives aux pondérations affectées aux 3 piliers E, S et G, ainsi qu'aux différents critères pris en compte pour l'évaluation, y sont présentées.

La méthodologie d'évaluation ESG s'applique à l'ensemble du patrimoine de la SCPI **Foncière des Praticiens**.

## II. Collecte des données ESG

Pour chaque actif du fonds, l'audit technique sera étoffé d'un inventaire détaillé et quantifié pour pouvoir obtenir un état des caractéristiques de l'actif relatives aux piliers ESG à sa date d'acquisition. Pour les critères non identifiés lors des diligences de l'acquisition, la collecte d'informations sera effectuée par des bureaux d'études techniques spécialisés intervenant sur le patrimoine, ou éventuellement, par les Mandataires techniques, pilotés par les équipes d'Asset et de Property Management.

La mise à jour des collectes de données, notamment ESG, est pilotée par les équipes d'Asset et de Property Management, accompagnées par les Mandataires techniques. Elles prennent en compte toutes les initiatives prises (travaux, maintenance, sensibilisation des usagers, etc.).

A ce jour, le portefeuille de la SCPI **Foncière des Praticiens** compte 4 actifs. Ainsi, la taille permet de réaliser les évaluations et les plans d'amélioration sur la grille ESG au format Excel. Toutefois, le projet d'un outil informatique dédié au suivi ISR (tel que REST, Veolys, MerciYanis, etc.) et est en cours de réflexion par Foncière Magellan, afin de pouvoir traiter au mieux un plus grand nombre d'actifs. L'objectif est d'automatiser au maximum la collecte et la sauvegarde de la data spécifique ESG, de garantir l'intégrité, la fiabilité et l'actualisation des données issues de multitude de sources, et de traiter en continue les modifications intervenues sur l'analyse ESG du patrimoine. Cet outil aura également pour but que les données soient accessibles simultanément pour tous les acteurs techniques intervenant sur les critères ESG.

De plus, Foncière Magellan fait appel au cabinet de contrôle **Bureau Veritas** pour proposer des solutions visant à initier une démarche d'optimisation énergétique et de réduction des consommations d'énergies (et des charges associées), et ce, au profit des locataires et dans le respect du *Dispositif éco-énergie tertiaire*. Les émissions de gaz à effet de serre s'en verront par la même occasion réduite. L'outil de stockage des données et de pilotage des plans d'amélioration établis dans le



cadre de ce dispositif, est en cours de développement sur **Power BI**. L'objectif est que plus de 90% du patrimoine soit suivi d'ici à 2024.

### III. Méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs

Une grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein de **Foncière Magellan**, accompagné du cabinet de conseil **ETHIKET**. Cette grille comprend **44 critères** répartis sur les trois piliers Environnemental, Sociale et de Gouvernance. Celle-ci respecte les exigences du Référentiel du *Label ISR Immobilier* (pondérations relatives de chaque pilier et des critères obligatoires). Les critères ont été choisis pour répondre aux objectifs ISR de **Foncière Magellan** et pour s'aligner sur les bonnes pratiques actuelles du secteur.

A ce jour et pour chaque actif, la grille d'évaluation ESG est systématiquement retranscrite dans une grille Excel conçue spécifiquement pour l'évaluation ESG des bâtiments présents dans le fonds **Foncière des Praticiens**. Une note ESG par actif est donc obtenue avant, mais aussi après la mise en place d'un éventuel plan d'amélioration.

L'équipe ISR a défini une échelle de notation pour ces critères. Chacun d'eux est évalué selon une ou plusieurs questions (la réponse peut être binaire ou non). A chacune de ces questions va correspondre une note calculée de l'une des manières suivantes :

- Selon les publications/référentiels sectoriels d'organismes reconnus dans le milieu tels que *l'Observatoire de l'Immobilier Durable* ou *l'ADEME*, pour calculer par exemple la performance énergétique des actifs ;
- Selon la pertinence des critères. A titre d'exemple, pour les critères relevant d'une obligation réglementaire, l'échelle est adaptée en fonction du dépassement de l'objectif seuil minimum attendu par la loi ;
- Selon l'importance accordée au critère vis-à-vis de la stratégie ESG du fonds.

Ces critères sont des éléments quantifiables permettant de mesurer l'impact du bâtiment sur des thématiques de Développement Durable. Ils sont donc rattachés à un pilier (E, S ou G).

Pour continuer, les thématiques prises en compte dans la grille ESG et la méthodologie d'évaluation des critères sont les suivantes :

#### *Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :*

- *Performance énergétique :*

Il s'agit de prendre en compte les consommations énergétiques finales sur l'ensemble des parties communes et privatives (tous usages, toutes énergies) du bâtiment, selon les mesures du **Dispositif éco-énergie tertiaire**<sup>1</sup>.

- *Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :*

Ici, il s'agit de prendre en compte les émissions de GES issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'*OID* 2020 (sur la classe d'actifs concernée), ainsi que de prendre en compte celles issues des fluides frigorigènes utilisés sur le site.

- *Gestion de l'eau :*

Dans cette thématique, il convient de prendre en compte les consommations annuelles d'eau puis, de les comparer à la moyenne annuelle présentée dans le baromètre de l'*OID* 2020 (sur la classe d'actifs concernée).

- *Biodiversité :*

Il s'agit de valoriser les espaces végétalisés au-delà des obligations réglementaires, ainsi que les équipements installés favorisant la biodiversité.

- *Gestion des déchets :*

Dans cette thématique, il s'agit d'apprécier le nombre de flux de déchets triés au sein d'un actif. Également, le recours aux matériaux recyclés/réutilisés (etc.) dans le cadre du plan pluriannuel sera valorisé.

- *Energies renouvelables (ENR) :*

Ici, l'alimentation partielle ou totale du site par un fournisseur d'électricité produite à partir d'énergies renouvelables va être mise en avant, ainsi que la production sur place d'ENR ou du moins, la possibilité d'en installer (via l'existence d'une étude préalable).

#### *Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :*

- *Mobilité :*

Pour cette thématique, la distance de chaque bâtiment à un type de transport en commun/public va être analysée. Seront valorisés les transports présents à moins de 500m et ceux présents entre 500m et 1km de l'entrée d'un site, en les pondérant selon leur nature et leur proximité.

- *Services aux occupants :*

Le score exprimé permet d'évaluer l'accessibilité à pied du site à un ensemble de services et d'aménités. Ici, seront valorisés les types de services présents au sein du bâtiment et ceux présents à moins de 800m.

---

<sup>1</sup> La nouvelle réglementation « Dispositif éco-énergie tertiaire » qualifie l'avancée dans la démarche de réduction de la consommation énergétique au regard d'objectifs relatif ou absolu. La notation va d'un niveau de performance énergétique annuelle insatisfaisant (feuille grise) à un niveau excellent (trois feuilles vertes).

- *Sécurité et santé des occupants :*

Il s'agit de valoriser les actifs pouvant justifier de mesures de la qualité de l'air intérieur, selon des modalités issues des normes en vigueur ou l'état de l'art (*Norme AFNOR XP-X 43-40* ou équivalent).

Également, le nombre d'équipements de sécurité présents sur le site seront pris en compte, ainsi que les dispositifs de cheminements piétons sécurisés sur la parcelle.

Enfin, l'absence d'amiante, de plomb et de pollution des sols sera analysée et valorisée.

- *Confort et bien être des occupants :*

Il s'agit de valoriser la présence d'aménagements intérieurs favorisant le bien-être des occupants de l'immeuble en les pondérant selon leur nombre.

Par ailleurs, le temps moyen d'intervention pour résoudre les problèmes techniques est également pris en considération.

- *Accessibilité :*

Il s'agit de prendre en compte les équipements permettant une meilleure accessibilité des personnes en situation de handicap (mental, psychique, auditif, visuel, dys, moteur).

- *Spécificité d'usages :*

Cette thématique vise à mesurer l'impact de l'actif dans l'objectif principal de **Foncière des Praticiens** de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge. Ainsi, seront pris en compte dans la notation ESG la typologie de l'activité des Preneurs :

- Typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ;
- Typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ;
- Typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux) ;

Seront également pris en considération :

- La contribution au développement des activités Preneurs de typologie 1 ou 2 (présentées ci-avant) grâce à l'amélioration du maillage territorial ou à la participation au développement de locaux multi-praticiens ;
- L'utilité sociale des Preneurs définie par la Loi sur l'Economie Sociale et Solidaire par :
  - o Le soutien à des personnes en situation de fragilité économique ou sociale
  - o La contribution à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales, économiques et culturelles

***Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :***

- *Relations avec les Preneurs :*

Il s'agit de prendre en considération les actifs engagés dans une démarche de sensibilisation des locataires via l'existence d'un guide d'écogestes et/ou autres moyens d'informations (panneaux de communications, flyers, affichages, etc.) au sein du site.

Seront également valorisés :

- La réalisation d'un comité vert (de moins d'un an) ;
- Le taux de réponse aux enquêtes de satisfaction des locataires permettant d'améliorer en continue notre réponse aux besoins d'exercer des praticiens.

- *Relations avec les Mandataires techniques et les prestataires de travaux :*

Pour cette thématique, l'adhésion à la charte d'engagement ESG des Mandataires techniques et l'intégration de clauses ESG pour les prestataires majeurs de rang 1 sont considérées.

- *Achats responsables :*

L'achat à des entreprises adaptées, à des ESAT, ou à des chantiers d'insertion à l'emploi sera valorisée.

- *Economie Circulaire :*

Cette thématique valorise le fait que les prestataires ont des locaux d'exploitation ou de production et de distribution proches du bâtiment, afin de contribuer au développement de circuits économiques locaux. Également, il s'agira d'apprécier le réemploi des matériaux dans un projet de rénovation ou restructuration du bâtiment.

- *Résilience du bâtiment :*

L'objectif est d'évaluer l'exposition et la sensibilité du bâtiment aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir, évalués selon l'outil Bat'Adapt, et les actions d'amélioration possibles et pertinentes mises en place le cas échéant.

Les critères sociaux sont surpondérés conformément à la stratégie d'engagement sociale du fonds. Le poids relatif des piliers ESG dans la notation est le suivant :

<i>Piliers</i>	<i>Fourchette de pondérations - Référentiel ISR Immo</i>	<i>Pondérations - SCPI Foncière des Praticiens</i>
<i>E</i>	30 - 60 %	30 %
<i>S</i>	20 - 50%	50 %
<i>G</i>	20 - 30 %	20 %

La somme des notes obtenues pour chacun des critères en détermine sa note globale.

**Foncière Magellan**, pour le compte de la SCPI **Foncière des Praticiens**, a choisi de développer une démarche dite « Best-in-Progress »<sup>2</sup>. Celle-ci est présentée par la suite.

La note seuil du fonds a été définie à 54/100 en :

- ⇒ Evaluant un actif type (classique), représentatif de l'univers investissable de **Foncière des Praticiens** selon les informations disponibles (benchmark de l'OID 2020, éléments réglementaires, etc.).
- ⇒ S'appuyant sur un benchmark interne. En effet, pour certains critères, il n'existe pas de moyenne nationale pour la typologie d'actifs du patrimoine de **Foncière des Praticiens**. C'est donc la note moyenne du patrimoine qui est utilisée.

A partir de celle-ci, deux typologies d'actifs sont définies :

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

A la date du 01/06/2021, aucun des actifs de **Foncière des Praticiens** n'est au-dessus de la note seuil du fonds.

Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par **Foncière Magellan** pour **Foncière des Praticiens** et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Par ailleurs le patrimoine de **Foncière des Praticiens** étant relatif à 3 typologies d'activités Preneurs (typologie 1 : lieux de soins, de traitement et de consultation ; typologie 2 : locaux d'accompagnement ou de rééducation ; typologie 3 : locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux), les critères ne s'appliquent pas tous, ni de la même façon, à chacun des actifs immobiliers du fonds. Ceci explique que des actifs performants ne pourront pas obtenir la meilleure note sur certains critères car ceux-ci ne s'appliqueront pas (ou pas de la même manière). Il existe aussi des critères plus généraux qui ne s'attacheront pas à l'activité et qui pourront s'appliquer de manière différente selon la vie de l'actif. C'est le cas par exemple des critères sur l'économie circulaire qui concernent la gestion des chantiers, et pour lequel un actif n'aura pas de point s'il ne nécessite pas de travaux de rénovation.

---

<sup>2</sup> Actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

Ainsi, la note de 100 n'est pas un objectif recherché par le fonds.

Avant tout nouvel investissement pour le fonds, le remplissage de la grille ESG est effectué pour l'actif concerné, notamment à la suite d'un audit technique en phase de due diligence. Les données sont renseignées dans le fichier Excel qui permettra de calculer la note ESG.

Dans le cas où l'actif a une note en dessous de la note seuil, l'équipe Acquisitions doit proposer un plan d'amélioration de la note ESG (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) dans un délai de trois ans et le budget associé à ce plan d'amélioration, chiffré dans les grandes masses avec l'auditeur technique, doit être intégré au Business Plan.

Dans le cas où (i) le plan d'action financièrement acceptable ne serait pas suffisant (pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points) ou (ii) le plan d'action nécessaire pour atteindre la note seuil ou pour une progression de 20 points ne serait pas financièrement acceptable, le Comité d'investissement ne pourra pas accepter l'acquisition pour le fonds labellisé ISR.

Cette prise en compte des objectifs ISR doit être explicite dans le PV du Comité d'Investissement.

Un suivi sera effectué annuellement sur l'évaluation ESG des actifs dont la note est en dessous de la note seuil et pour ceux dont la note est au-dessus de la note seuil, et sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés. Ensuite, un Comité ISR sera réalisé semestriellement, notamment pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

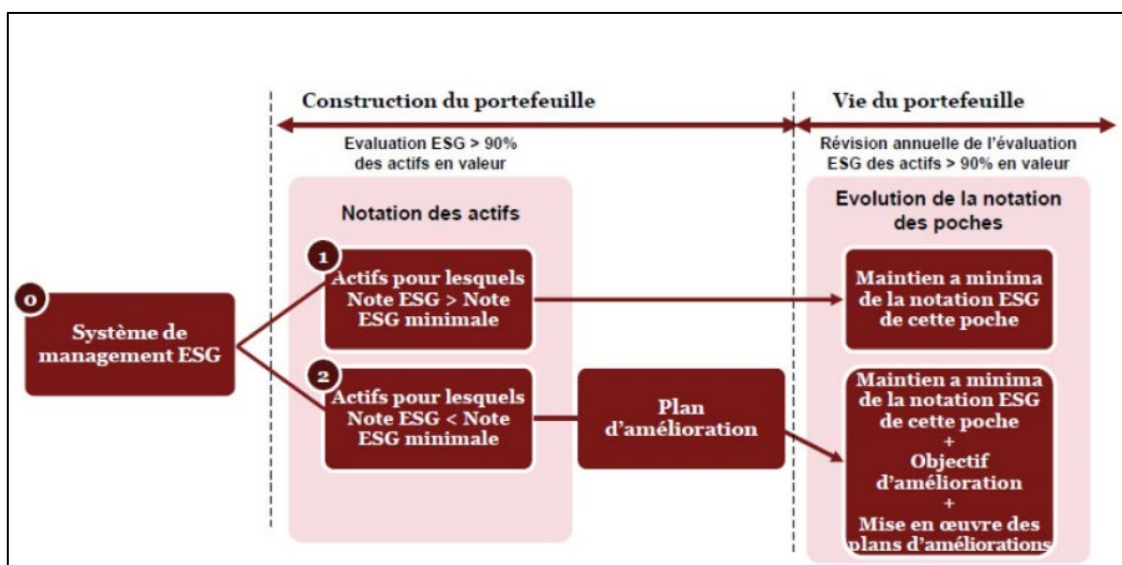


Figure 1 : GT Label ISR Immobilier de l'ASPIM - 15/12/2017

## IV. Règlement dit « SFDR » et Règlement dit « taxonomie »

La taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne définit aujourd'hui six objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques,
- Adaptation aux changements climatiques,
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- Prévention et contrôle de la pollution,
- Protection des écosystèmes sains.

L'objectif principal de la SCPI Foncière des praticiens est de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge, s'inscrivant ainsi dans l'ODD n°3 santé et bien-être. Cet enjeu social n'est aujourd'hui pas couvert par la taxonomie européenne susmentionnée.

En l'absence de définition réglementaire, la SCPI Foncière des praticiens considère que les actifs immobiliers intégrant de la typologie 1 à savoir les lieux de soins, de traitement et de consultation, sont des investissements durables dans des activités non alignées sur la taxonomie de l'Union Européenne.

Foncière Magellan a classé la SCPI Foncière des praticiens conformément au Règlement dit "SFDR" (2019/2088) en article 8.

## V. Echéances de mise en œuvre de la méthodologie d'évaluation ESG

Dans le cadre de ses objectifs ISR, **Foncière des Praticiens** fixe des échéances à court terme afin de déployer sa démarche sur l'ensemble de son patrimoine.

### Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

- Performance énergétique :

**Foncière des Praticiens** effectue un recensement exhaustif des consommations énergétiques finales de son patrimoine incluant tous les types d'énergies (électricité, gaz, réseaux urbains, etc.).

D'ici fin 2022, **Foncière des Praticiens** vise de remonter ces consommations énergétiques dans un outil de suivi et ce, pour plus de 90% de son patrimoine.

De plus, dans les trois ans post-acquisition d'un actif, **Foncière des Praticiens** s'engage à ce que **minimum 50%** de son patrimoine (en valeur) aient une consommation énergétique de niveau feuille verte (1 à 3), selon le Dispositif éco-énergies tertiaire.

### Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

- Typologies des Preneurs

**Foncière des Praticiens** s'engage à conserver sur toute la durée du fonds **minimum 50%** de son patrimoine (en valeur) avec un Preneur de typologie 1 (lieux de soins, de traitement et de consultation) ou de typologie 2 (locaux d'accompagnement ou de rééducation).

- Statuts des Preneurs

**Foncière des Praticiens** prendra en considération l'utilité sociale des Preneurs et s'engage à conserver sur toute la durée du fonds **minimum 50%** des Preneurs (en nombre de lignes) soit de typologie 1, soit à statut de service public, d'intérêt général, d'utilité sociale, etc.

### Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

- Relations Preneurs :

**Foncière des Praticiens** s'engage d'ici fin 2022 à :

- Interroger annuellement 100% des Preneurs à partir d'une enquête de satisfaction dédiée aux acteurs de la santé ;
- Collecter minimum 50% de réponses à l'enquête (en nombre de Preneurs) ;
- Tenir compte des retours dans la mise à jour du plan d'amélioration ESG des actifs immobiliers en gestion.
- Relations avec les Mandataires techniques :

**Foncière des Praticiens** intégrera ses objectifs ISR dans les mandats techniques au fur et à mesure de leurs renégociations (pour les mandats en place, signature via avenant et pour les mandats futurs, charte annexée au mandat).

D'ici la fin 2023, l'objectif est que **plus de 90%** du patrimoine du fonds concerné (en valeur) par des mandats de gestion technique, intègrent une clause ESG.

*A noter : Conformément au Référentiel du Label ISR Immobilier, le champ d'étude peut ne concerner que 90% du patrimoine. Cette exception concerne notamment les actifs en cours d'arbitrage, et les actifs récemment acquis.*

## VI. Revue de la méthodologie d'évaluation ESG

La méthodologie ESG et la note seuil associée seront revues **annuellement** par le **Comité ISR**.