

SCPI

FONCIÈRE DES PRATICIENS.

BULLETIN TRIMESTRIEL
D'INFORMATION

31/03/2026



Période analysée : janvier à mars 2026 | **Période de validité** : avril à juin 2026

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.



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

2026 : UNE CONSOLIDATION DU PORTEFEUILLE

Dans un environnement économique et financier toujours exigeant, les priorités de l'année 2026 s'articulent autour du renforcement de la performance et de l'attractivité du patrimoine existant, de la mise en exploitation des actifs actuellement en développement, ainsi que de l'accompagnement des locataires dans leurs enjeux opérationnels et leur montée en puissance. Notre objectif demeure d'optimiser durablement la valorisation du patrimoine tout en préservant la résilience et la pérennité des revenus locatifs.

L'année 2026 sera également marquée par la poursuite de la consolidation du portefeuille en France et en zone euro, à travers des actions d'asset management ciblées et le déploiement des plans ESG nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du label ISR.

Au cours du premier trimestre 2026, les équipes de MAGELLIM REIM ont procédé, pour le compte de votre SCPI Foncière des Praticiens, à la **livraison d'un pôle de santé situé en centre-ville de Bordeaux**. Cet actif, développé dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans, représente une surface totale de 2 800 m².

Au 31 mars 2026, Foncière des Praticiens a enregistré une collecte de 2,4 millions d'euros, portant sa capitalisation à 173,1 millions d'euros.

Nous avons également le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a été récompensée à trois reprises depuis le début de l'année :

- Le **Trophée d'Or du Revenu** dans la catégorie « Meilleures SCPI spécialisées 2026 » ;
- Le prix de la « **Meilleure SCPI à capital variable : Santé et Éducation** », décerné lors des Victoires de la Pierre-Papier organisées par Gestion de Fortune ;
- **Le prix de la performance** dans la catégorie « SCPI Santé / Éducation » des Pyramides de la Gestion de Patrimoine organisées par Investissements Conseils.

Ces distinctions témoignent de la reconnaissance du marché pour la stratégie de gestion et la qualité des performances de Foncière des Praticiens.

Toute l'équipe de MAGELLIM REIM se joint à moi pour vous remercier chaleureusement de votre confiance renouvelée envers la SCPI Foncière des Praticiens.



Steven PERRON
Président de MAGELLIM REIM

L'ESSENTIEL

Au 31/03/2026

Une stratégie d'utilité sociale et territoriale

- Une réponse aux besoins en infrastructures de santé
- Un fonds **100 % santé** : maisons médicales, centres de santé... en France et en zone euro
- Statut de **fonds de partage**

Collecte et marché des parts



2 907
Associés



173 M€
Capitalisation



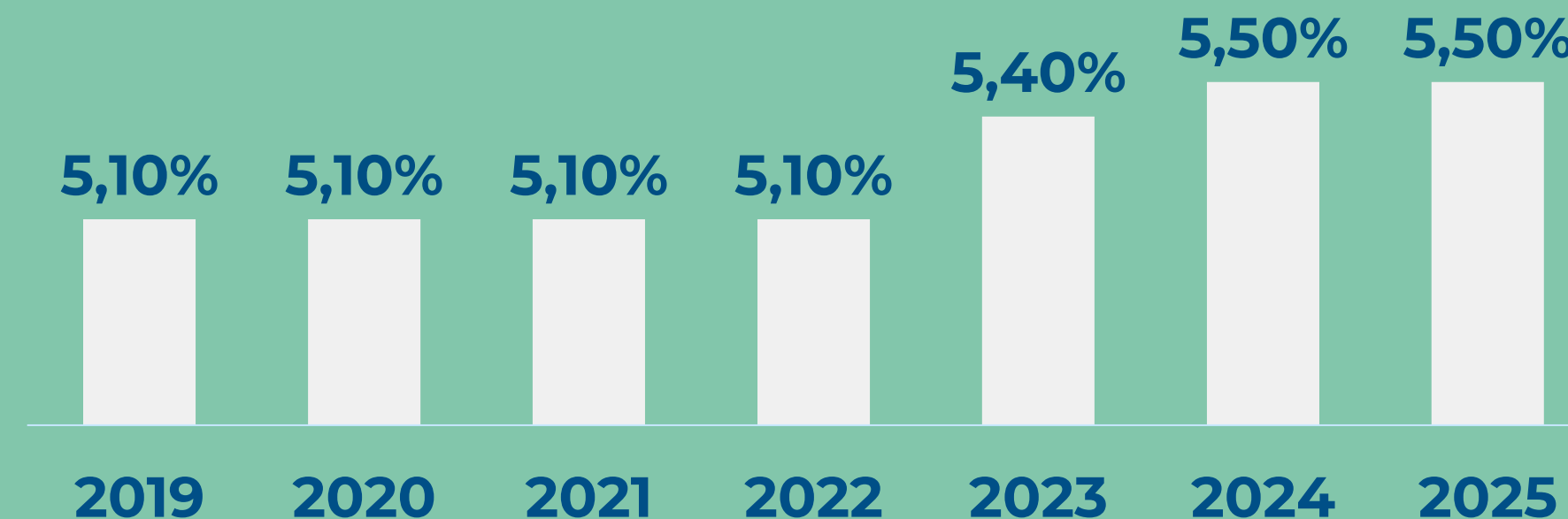
2,4 M€
Capitaux collectés ce trimestre



13,75 €
Dividende brut de fiscalité par part

Performances

Une 8^{ème} année consécutive envisagée à + de 5%**
de Taux de distribution*



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Taux de distribution de 5,50% en 2025, et 2024, 5,40 % en 2023, 5,10 % en 2022, 2021, 2020 et en 2019. Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier.

**Objectif de performance non garanti.

Patrimoine immobilier

23

Actifs immobiliers

96,70%

Taux d'occupation financier

7,30 ans

WALB*

LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

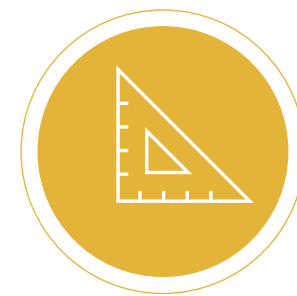
Un patrimoine diversifié en France et en Belgique



23
Actifs de santé



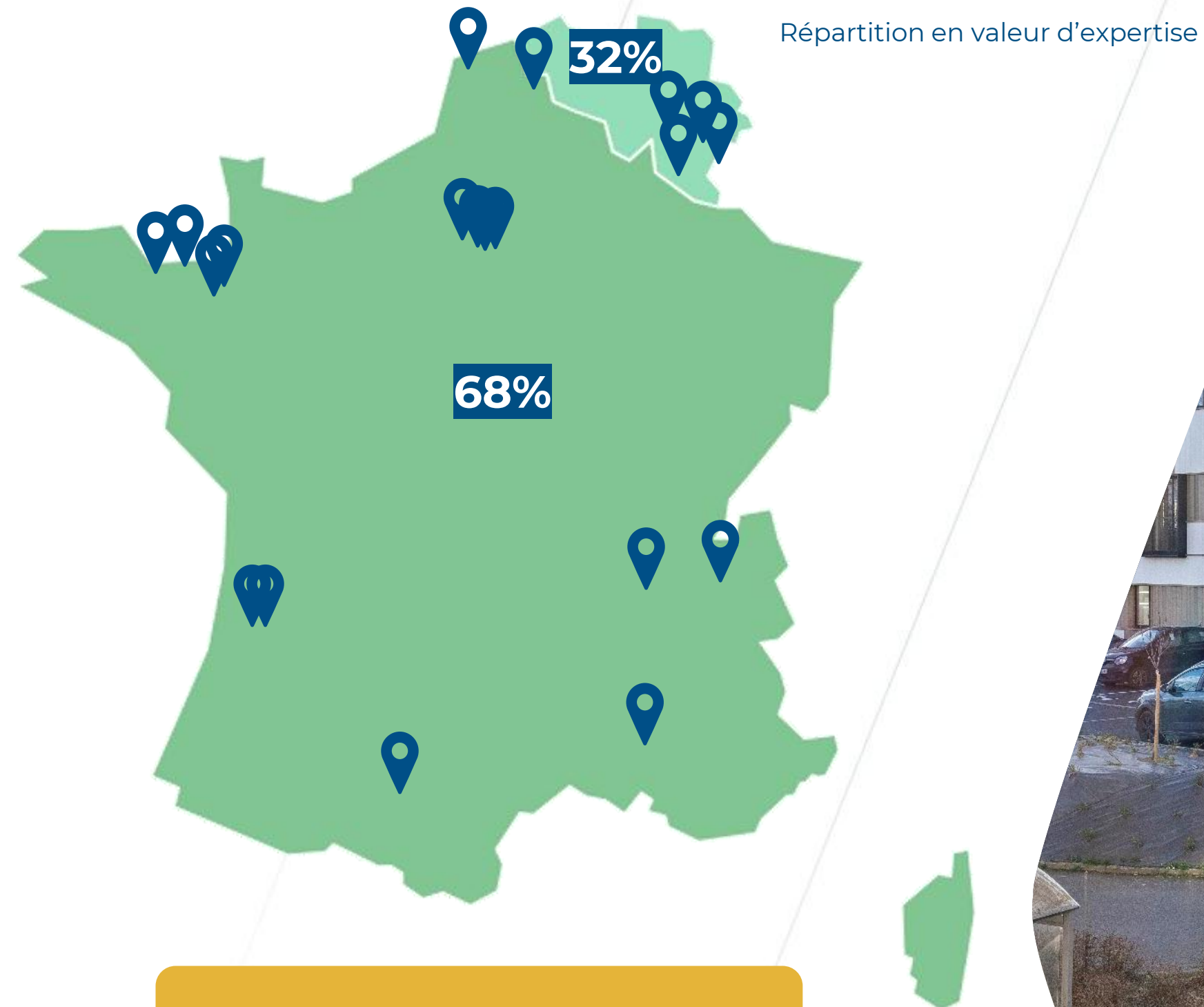
80
Locataires



56 584 m²
Surface du patrimoine



96,70%
Taux d'occupation financier



[Découvrir tous les actifs](#)



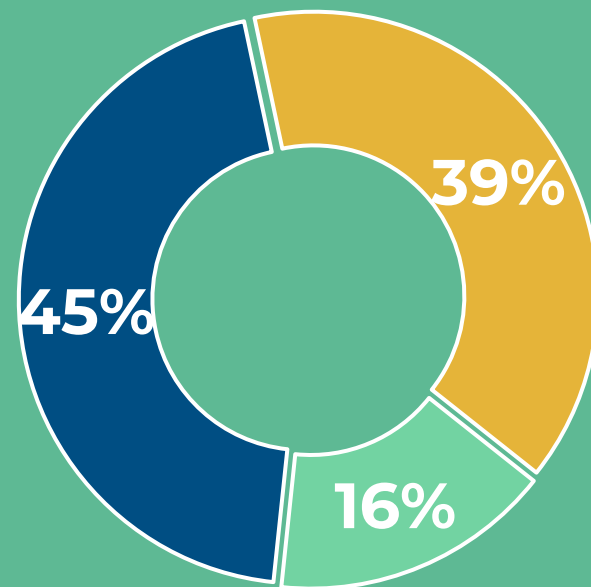
LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

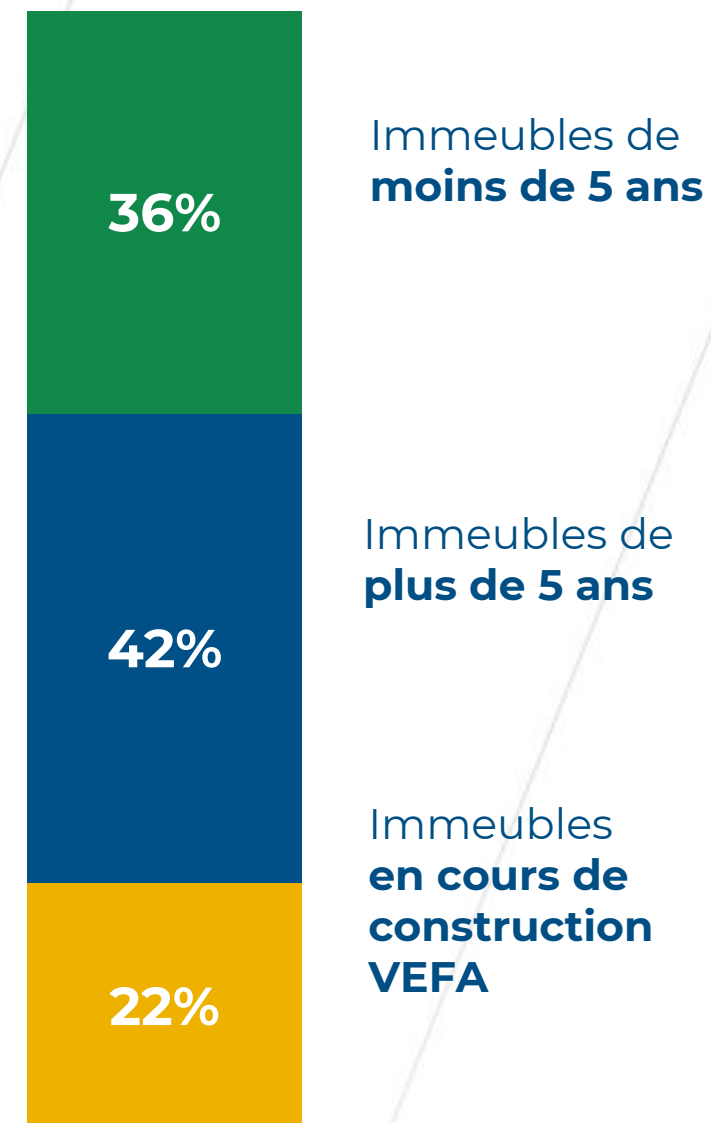
(en valeur vénale au 31/03/2026)

Lieux de soins, de traitement et de consultation :
Hôpital, clinique court et moyen séjour sanitaire, pôle de santé...



Locaux d'accompagnement et rééducation :
Structure d'accueil spécialisée, accompagnement non médicalisé, centre de formation...

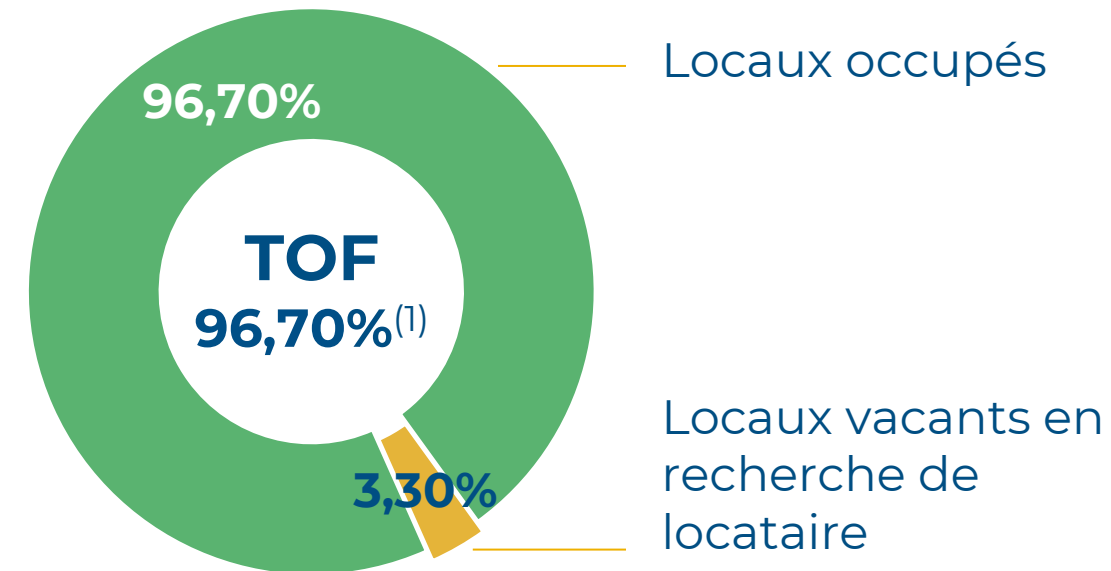
Locaux supports au secteur de la santé :
Laboratoires de recherche, life sciences...



(en valeur vénale)



SITUATION LOCATIVE.



Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
Locaux vacants en restructuration : 0%

LES MOUVEMENTS LOCATIFS au 31/03/2026

Entrées : 74 m²
Sorties : 16 m²

Surfaces vacantes : 1 940 m²



1 906 484 €

Loyers et autres produits encaissés sur le trimestre



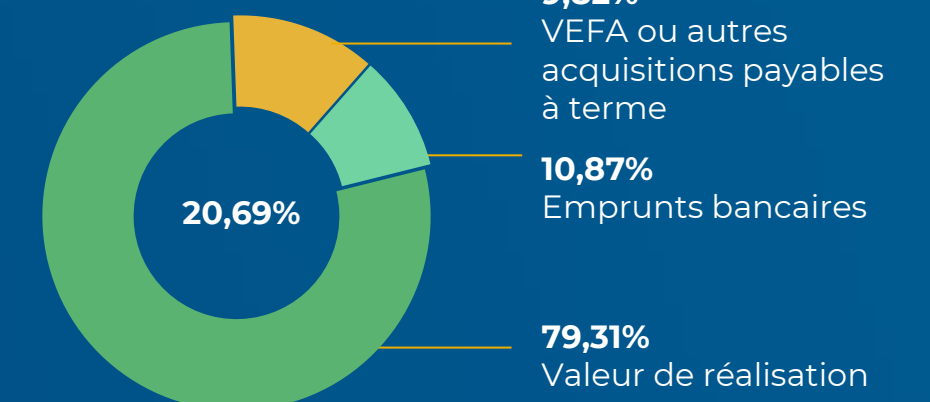
7,30 ans

WALB ⁽²⁾

DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)

Au 31/03/2026



(1) TOF : Taux d'Occupation Financier (2) WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION DU CAPITAL.

Distribution et performance en 2026


13,75 €

Dividende brut de fiscalité étrangère


5,50%

 Taux de distribution (1)
2025

5,50%

 Performance globale annuelle
(2)

	2ème trimestre 2025	3ème trimestre 2025	4ème trimestre 2025	1er trimestre 2026
Revenus distribués	14,02 €	14,02 €	14,01 €	13,75 €
- dont revenus fonciers	10,96 €	9,37 €	11,90 €	11,02 €
- dont revenus financiers	3,06 €	4,65 €	2,11€	2,73€
Date de versement	31/07/2025	31/10/2025	31/01/2026	30/04/2026
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé (3)	1,48 €	1,44 €	1,51 €	-
Dividende brut de fiscalité étrangère	15,50 €	15,46 €	15,52 €	13,75 €

Valeurs de référence au 31/12/2025

920,89 €

Valeur de réalisation par part

1 100 €

Prix de souscription par part

1 048,65 €

Valeur de reconstitution par part

1 012 €

Valeur de retrait par part

Marché des parts et évolution du capital en 2026


2 907

Associés


2 206

Parts souscrites ce trimestre


942

Parts retirées ce trimestre


0

Parts en attente de retrait

Au cours du 1^{er} trimestre toutes les demandes de retrait ont pu être compensées par les nouvelles parts souscrites. Aucune part n'est donc en attente de retrait au 31 mars 2026.

Date	Nombre d'associés	Nombre de parts	Capital social nominal	Capitaux collectés
30/06/2025	2 686	150 777	146 253 381 €	175 712 530 €
30/09/2025	2 768	153 711	149 099 408 €	179 407 073 €
31/12/2025	2 859	156 121	151 437 014 €	183 211 768 €
31/03/2026	2 907	157 384	152 662 884 €	185 638 530 €

Valeurs IFI au 31/12/2025

967,61 €

Résident fiscal français

661,18 €

Résident fiscal étranger

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

1. Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n. Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

2. La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année n et le 1^{er} janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante : $[Dividende\ brut\ de\ l'année\ n + (prix\ de\ souscription\ au\ 1^{er}\ janvier\ de\ l'année\ n+1 - prix\ de\ souscription\ au\ 1^{er}\ janvier\ de\ l'année\ n)] / prix\ de\ souscription\ au\ 1^{er}\ janvier\ de\ l'année\ n$

3. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

UNE SCPI LABELLISÉE



La SCPI Foncière des Praticiens a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021. 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.

Cette démarche s'appuie sur une méthodologie d'évaluation ISR des actifs et sur des objectifs d'amélioration continue déclinés selon les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

METHODOLOGIE D'ÉVALUATION ISR

ENVIRONNEMENT



40%

SOCIAL



30%

GOVERNANCE



30%

NOTE SEUIL DU FONDS

55,8/100

La note seuil définit le standard d'un actif performant selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Foncière des Praticiens.

STRATEGIES DE GESTION

Best in class

Maintient de la performance ESG des actifs dont la note initiale est déjà au dessus de la note seuil.

Best in Progress

Accompagnement des actifs dont la note initiale est inférieure à la note seuil, dans une démarche de progression continue sur la durée du cycle ISR.

OBJECTIFS DU CYCLE 2



E

- Gérer et limiter les consommations d'énergie de ses actifs
- Gérer et limiter les émissions de GES de ses actifs
- Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites



S

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



G

- 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.**

CARACTÉRISTIQUES.

Au 31/03/2026

1 100 €

prix de souscription

4 mois

Délai de jouissance (depuis le 14 février 2025)

8 à 12 ans

Durée de placement recommandée

Versements programmés

Parlez-en avec votre conseiller

Frais

9,60 %^{TTC}

Commission de souscription

10,20 %^{TTC}

Commission de gestion annuelle
(du montant des produits locatifs
HT encaissés et les produits
financiers nets)

3,60 %^{TTC maximum}

Commission d'acquisition et de
cession sur les actifs immobiliers
(du prix d'acquisition HT ou de
vente HT)

1,20 %^{TTC maximum}

Commission de suivi et de
pilotage de la réalisation des
travaux (du montant des travaux
réalisés)

360 €^{TTC}

Frais de dossiers à la charge du
vendeur, donateur ou ayant droit
en cas de cessions transferts
directs et mutations à titre
gratuit

1,20 %^{TTC}

Du montant total de la transaction
dans le cas de cession de parts sur
le marché secondaire

L'ensemble des frais est détaillé au chapitre 3 de la note d'information disponible dans la partie documentation.

AVERTISSEMENTS

Risque de perte en capital

L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis

Risque de liquidité

Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de « retrait-souscription ». Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

Risque de marché

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché (absence de rendement ou perte de valeur d'un immeuble), vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Risque de durabilité

Tout évènement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Les modalités de prise en compte du risque de durabilité et l'incidence probable sont précisées dans la note d'information du fonds.

Risque lié aux objectifs extra-financiers

La mesure et l'atteinte de ces objectifs sont subordonnées à la qualité et la complétude des données ESG collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation des immeubles, notamment les locataires et prestataires. Il existe ainsi un risque que ces objectifs ne soient pas atteints.

Ce document ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat, ni une incitation à investir. Tout investissement comporte des risques de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ce document présente un caractère promotionnel. Il ne constitue ni une offre, ni une sollicitation d'achat, ni une incitation à investir.

Les documents d'information réglementaires décrivant l'ensemble des caractéristiques ainsi que les risques sont disponibles sur demande par mail à l'adresse suivante : conformité@magellim-reim.com.

Les modalités de souscription et les conditions d'éligibilité sont détaillées dans la documentation du fonds.

MAGELLIM REIM décline toute responsabilité à l'égard de toute décision d'investissement ou de désinvestissement qui serait prise sur la base des données figurant dans cette présentation. Les informations contenues dans ce document ne sauraient donc avoir une quelconque valeur contractuelle.

SRI 3/7*
Profil de
risque

*Synthetic Risk indicator : 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé. Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014 10

Société de gestion : MAGELLIM REIM

N° agrément : GP 140 000 48

N° Siren : 521 913 772 RCS Paris Date

agrément AMF : 19 décembre 2014

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement

Capital : Variable

Date de création : 04 octobre 2017

N° Visa AMF : 19-04

Date de délivrance : 12 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital maximum statuaire :

500 000 000 €

Dépositaire : Société Générale

Évaluateur immobilier : BPCE Expertises

Commissaire aux Comptes : Forvis Mazars

Classification SFDR : article 8

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 500 000 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier le prix des parts et leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription est de une part, pour toute souscription par un nouvel associé.

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Valeur nominale : 970 € Prime d'émission de 130 €, dont 105,60 € TTC de commission de souscription Soit un prix de souscription de 1 100 €

CONDITION DE CESSION

La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion. Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. L'intégralité des textes figure dans la note d'information. L'ensemble des modalités de souscription, conditions d'accès et de sortie sont détaillées dans la note d'information.

FISCALITÉ

Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2018 sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 37,6 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1er janvier 2026, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,40 % qui se décompose de la manière suivante : - un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %, - les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 18,6 %. Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 31,40 % pour les personnes morales non résidentes.

DÉCLARATION DES REVENUS ET IFI

MAGELLIM REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus.