



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

**RAPPORT ANNUEL  
2023**



FONCIÈRE  
**MAGELLAN**  
GROUPE MAGELLIM

Chères associées, Chers associés,

En 2023 la Foncière des Praticiens a su démontrer sa résilience avec des résultats en progression malgré un contexte de marché immobilier et d'épargne SCPI particulièrement complexe.

La stratégie de votre SCPI a pu être déployée avec succès grâce à une collecte nette en 2023 de plus de 45 millions d'euros. Notre équipe investissement a investi pour le compte de la Foncière des Praticiens 36 millions d'euros en 2023 réparti sur 9 actifs sur la base d'un taux de rendement à l'acquisition moyen en progression, passant de 5,79% en moyenne sur 2021-2022 à 6,35%.

La valeur du patrimoine de la Foncière des Praticiens est restée globalement stable par rapport au prix d'acquisition, permettant de maintenir le niveau de son prix de part, confirmé par les expertises de fin d'année. La valeur de reconstitution reste légèrement supérieure au prix de souscription (+0,27%).

Son résultat permet également d'afficher un taux de distribution en hausse sur l'année à 5,40% la plaçant en tête des SCPI investies dans le secteur de la santé. Le niveau de report à nouveau de la Foncière des Praticiens a également pu être maintenu à 39 jours.

Les actions menées par nos équipes de gestion ont permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers supérieur à 98% et d'améliorer le taux d'occupation financier à 98,62 % en moyenne sur l'année.

Autant d'éléments qui permettent à votre SCPI d'aborder 2024 avec confiance et déjà beaucoup de beaux projets immobiliers pour venir enrichir son patrimoine de nouveaux lieux de santé. Les capitaux collectés continueront à soutenir sa mission visant à fluidifier le parcours de soins sur les territoires français et européens.

La santé continuera d'attirer de nombreux investisseurs, portée par des tendances lourdes de besoins et de structuration de l'offre de soins sur le territoire.

Nous sommes heureux de vous annoncer que Foncière Magellan a reversé plus de 48 000 € aux 3 associations et fondations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage de votre SCPI : France Tutelle, la Fondation ARSEP pour l'aide à la recherche sur la sclérose en plaques et l'Institut Vivalto Santé.

Pour rappel le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance interviendra lors de l'assemblée générale du 18 juin 2024. La liste des candidats est jointe en annexe.

Au nom de toute l'équipe de Foncière Magellan, nous vous remercions de votre confiance.



**Steven PERRON**  
Président de Foncière Magellan



## SOMMAIRE

I.	ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE.....	5
II.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	7
III.	RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	11
IV.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	21
V.	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	23
VI.	RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE.....	26
VII.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE ....	29
VIII.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	34
IX.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023 .....	38
X.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	55
XI.	ANNEXE SFDR .....	62
	ANNEXE - CANDIDATS RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	67

## ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement  
Catégorie : spécialisée  
Nature : SCPI à capital variable  
Siège social : 6, rue Colbert 44000 NANTES  
Date de création : 4 octobre 2017  
Visa AMF : n°19-04 du 12 avril 2019  
Durée : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 500 000 000 €

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

AAAZ (Marie-Bérengère TROADEC)  
SC FAMILIALE RIVATON (Franck RIVATON)  
G4 (Thierry GROSSET)  
Jérôme DARGENT  
Jean Philippe INIGUES  
KER ALDEN (Éric DUPONT-BIERRE)  
NOTRE DAME DU CÉNACLE (Thien-Nga NGO-ROCABOY)  
Patrick FREMANGER  
SASU NORET (Philippe NORET)  
SC BATRIMONIAL (Pierrick BATAIL)  
VIVALTO (Guillaume CAILLE)

### SOCIÉTÉ DE GESTION

FONCIERE MAGELLAN, Société par actions simplifiée au capital de 500 000 €  
44, avenue de Villiers, 75017 Paris

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS  
61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES  
50, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris

### DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES  
29 boulevard Haussmann, 75008 Paris

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2023

### Données de performance

Dividende brut de fiscalité étrangère 2023	<b>59,38 €</b>
Taux de distribution 2023 *	<b>5,40%</b>

\* Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier 2023.

### Données financières

Prix de souscription	<b>1 100,00 €</b>	<b>2 120</b>	<b>Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice</b>  <b>41 236 parts</b>
Valeur de retrait	<b>1 012,00 €</b>	<b>associés</b>	
Valeur de réalisation	<b>970,46 €</b>	<b>135 333</b>	
Valeur de reconstitution	<b>1 102,93 €</b>	<b>parts</b>	
Capital social	<b>131 273 235 €</b>	Capitalisation	Parts en attente de retrait
		<b>148 866 557 €</b>	<b>0</b>

### Données immobilières - Chiffres clés au 31/12/2023

Nombre d'immeuble	<b>19</b>	Taux d'occupation financier	<b>98,37%</b>	<b>Loyers encaissés direct ou indirectement</b>  <b>5 039 791 €</b>
Surface totale	<b>44 581 m<sup>2</sup></b>	WALB *	<b>5,02 ans</b>	
Surface vacante	<b>782 m<sup>2</sup></b>			
Placements immobiliers	<b>104 718 117 €</b>			

\* WALB : durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochains breaks

### Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	<b>5 840 152 €</b>
dont loyers des immeubles détenus directement	<b>2 446 036 €</b>
Résultat	<b>5 609 102 €</b>
Résultat par part **	<b>59,89 €</b>

\*\* résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

### CONTEXTE ECONOMIQUE

La dynamique économique de la France en 2023 a connu des ajustements significatifs au cours du quatrième trimestre. Le taux de chômage a légèrement augmenté, s'établissant à 7,4% au T3, contre 6,9% au T2, marquant une légère détérioration de l'emploi par rapport à l'année précédente (7,2% au T3 2022). L'inflation, qui reste un sujet de préoccupation majeur, a montré des signes de ralentissement. Le taux d'inflation a diminué pour atteindre 4,1% au T4 2023, comparativement à un pic de 7,0% au T4 2022 des prix à la consommation en France a également augmenté, passant de 114,69 au T4 2022 à 118,39 au T4 2.

Concernant les taux d'intérêt, la BCE a maintenu son taux principal de refinancement à 4,5% au T3 2023. Enfin, l'OAT à 10 ans, a connu une baisse significative, se situant à 2,54% au T4 2023, par rapport à 3,38% à la fin du T3 2023. Cette diminution est due à une anticipation des baisses des taux, en lien avec l'annonce de la Fed en décembre 2023 de trois baisses de taux d'intérêt en 2024.

### INVESTISSEMENT EN FRANCE

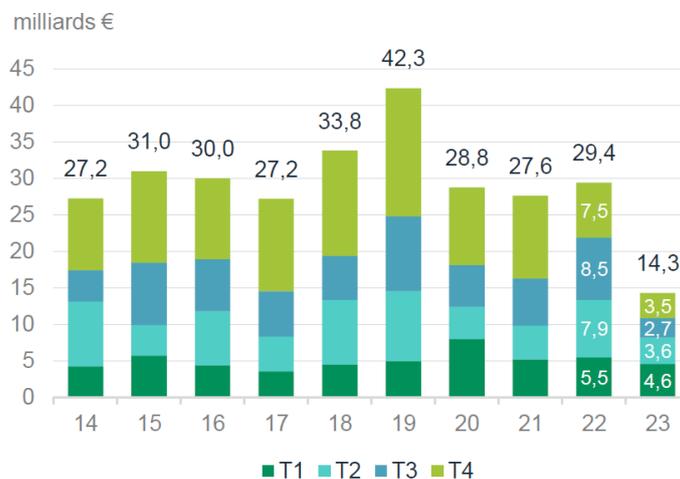
La répartition des investissements en 2023 montre une prédominance des bureaux avec 6,3 Mds € (44%), suivie par les activités et entrepôts à 3,0 Mds € (21%), le commerce à 2,9 Mds € (21%), et l'hôtellerie à 1,9 Mds € (4%).

Ces chiffres indiquent une répartition hétérogène des investissements dans les différentes classes d'actifs. En comparaison avec 2022, on observe une baisse drastique dans tous les segments, particulièrement dans les bureaux (-56%) et les activités/entrepôts (-55%).

La répartition géographique des investissements en 2023 révèle une concentration plus élevée en Île-de-France avec 8,1 Mds tandis que les régions ont attiré 6,2 Mds.

#### Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - T4 2023



Par rapport à 2022, l'investissement en Ile de France et en régions ont reculé respectivement de -52% et -50%. Une analyse détaillée par tranche de prix révèle une distribution variée, avec une prédominance des investissements dans la tranche de 20 à 50 millions d'euros (4,1 Mds €), suivie par les tranches de 100 à 200 millions d'euros (2,3 Mds €) et de 200 millions d'euros (2,2 Mds €).

## **FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE**

1,9 milliard d'euros ont été investis en immobilier de santé en France en 2023, un volume en hausse de 32 % d'une année sur l'autre et supérieur de 90 % à la moyenne décennale.

L'essentiel de ce résultat repose toutefois sur une transaction d'envergure : la première étape du rachat d'ICADE SANTE par PRIMONIAL REIM pour 1,4 milliard d'euros. Le segment des transactions de plus de 300 millions d'euros voit ainsi sa performance tripler d'une année sur l'autre. Sur les autres segments de marché, on relève en revanche des reculs annuels compris entre -23 % pour les transactions d'un montant compris entre 20 et 50 millions d'euros, qui cumulent près de 187 millions d'euros d'investissements en 2023, et -67 % pour celles d'un montant inférieur à 10 millions d'euros (111 M€), et 1 seule transaction d'un montant compris entre 100 et 300 millions d'euros a été recensée cette année (vs 2 l'an dernier) : l'acquisition par LA FRANCAISE d'un portefeuille de 5 cliniques en sale & leaseback auprès d'ELSAN dans le cadre d'un partenariat.

Les EHPAD cumulent seulement 53 millions d'euros d'investissements, contre 279 millions en moyenne chaque année depuis 2013 et 440 millions d'euros en 2022. L'acquisition par ENEAL d'un portefeuille de 3 EHPAD et d'une résidence autonomie auprès de l'OFFICE 64 DE L'HABITAT constitue la transaction la plus significative sur ce type d'établissements. En revanche, les cliniques affichent une performance en légère hausse sur un an (+6 %) avec 343 millions d'euros investis, un montant qui n'intègre pas les cliniques acquises par PRIMONIAL REIM dans le cadre du rachat d'ICADE SANTE, dont le patrimoine comprenait plusieurs typologies d'actifs. Enfin, les investissements en maisons de santé/cabinets médicaux, encore embryonnaires il y a quelques années, ont totalisé près de 98 millions d'euros en 2023, après une année 2022 déjà très dynamique (117 millions d'euros).

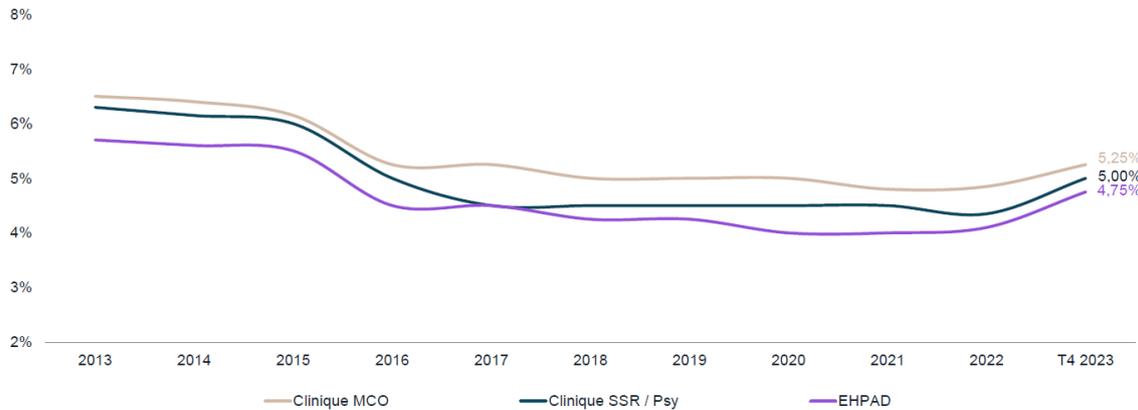
Le marché a été animé uniquement par des investisseurs français en 2023. Les SCPI/OPCI sont à l'origine de la quasi-totalité de l'activité (99 %), essentiellement grâce à l'acquisition d'envergure réalisée par PRIMONIAL REIM, mais également grâce à plusieurs opérations réalisées par LA FRANCAISE REM, EURYALE ASSET MANAGEMENT, FONCIERE MAGELLAN ou d'autres.

Comme toutes les classes d'actifs, les établissements de santé ont vu leur taux de rendement prime remonter en 2023, de façon toutefois modérée. Le taux des EHPAD se positionne désormais à 4,75 %, celui des cliniques PSY/SSR à 5,00 %, et celui des cliniques MCO à 5,25 %.

Des taux inférieurs peuvent néanmoins être observés à Paris, en première couronne ou dans les centres-villes de grandes métropoles.

## Les taux de rendement en immobilier de santé

Nouvelle hausse des taux de rendement en fin d'année



## PERSPECTIVES

L'immobilier de santé subit, comme toutes les classes d'actifs, le contexte difficile qui s'est installé depuis le début de la hausse des taux directeurs. Les investisseurs n'en demeurent pas moins attirés par cette classe d'actifs qui, portée par des évolutions démographiques fortes, des taux de remplissage importants, et des taux de rendement plus élevés, représente un potentiel de diversification.

Dans les années à venir, les besoins en immobilier de santé vont s'accroître en France. En effet, d'après la synthèse de la DRESS sur l'état de santé de la population française publiée en septembre 2022, la part de personnes âgées de 65 ans ou plus, qui a augmenté de près d'un quart en l'espace de 10 ans pour passer de 17% en 2012 à 21% en 2022, devrait atteindre 28% dans 30 ans. L'espérance de vie continue d'augmenter, après une baisse en 2020 liée à l'épidémie de Covid 19. En 2021, elle était ainsi de 79,3 ans pour les hommes et de 85,4 ans pour les femmes. Néanmoins, le nombre d'années vécues en bonne santé en France reste inférieur à ceux constatés dans plusieurs pays. De plus, de récents travaux montrent une évolution moins favorable de l'espérance de vie en bonne santé au cours des dernières années par rapport aux décennies précédentes. D'après l'INSEE, le nombre de personnes âgées en perte d'autonomie, qui s'établissait à 2,5 millions en 2015, pourrait atteindre 4 millions en 2050, soit 16,4% des seniors, laissant augmenter de forts besoins en EHPAD.

Enfin, le patrimoine immobilier détenu par les opérateurs de santé demeure important, assurant encore un potentiel d'externalisations pour les prochaines années. Des opportunités pourraient également émaner du secteur privé à but non lucratif et des hôpitaux publics, via des ventes, des cessions de baux ou des sales & leaseback, générant des transactions d'envergure.

Sources: JLL et BNP Paribas Real Estate



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### INTRODUCTION

Au 31 décembre 2023, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son sixième exercice social.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers, Foncière Magellan met son expertise et ses équipes au service de la SCPI Foncière des Praticiens pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

La SCPI, initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé, est ouverte à la commercialisation au grand public depuis avril 2019 afin de diversifier la cible de ses souscripteurs et de renforcer ses capacités d'acquisition. Soutenue par les réseaux partenaires de Foncière Magellan, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette en 2023 de 45 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2023 de 148,9 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au cours de l'année 2023 avec l'acquisition de 9 actifs pour un montant de 36 millions d'euros : 5 centres de santé situés à Saint-Malo, Toulouse et dans la périphérie de Rennes et de Calais, 3 maisons d'accueil spécialisées situées en Belgique et une prise de participation dans un OPPCI dont le portefeuille est composé de 159 actifs de santé majoritairement localisés en France et principalement positionnés sur les établissements de court séjour, notamment des cliniques privées.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à plus de 98% et a permis la distribution d'un dividende brut de fiscalité étrangère en 2023 à hauteur de 59,38 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,40%.

### PERSPECTIVES ET ENJEUX 2024

L'objectif poursuivi par la société de gestion pour votre SCPI est de faire croître la collecte de nouveaux capitaux afin de lui permettre de poursuivre son programme d'investissement et ainsi de diversifier son patrimoine immobilier. Malgré un repli des montants collectés en 2023 et sur ces premiers mois, une reprise est attendue à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, et devrait monter en puissance, si la baisse des taux directeurs annoncée par la BCE à compter de juin se poursuit.

Les actifs recherchés seront pour l'essentiel conforme à sa stratégie d'investissement : des pôles de santé en cœur de ville ou à proximité de centre d'hospitalisation, des cliniques, des locaux d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des actifs loués à des entreprises dans le domaine de la recherche médicale.

L'année 2024 permettra de consolider le portefeuille immobilier de la SCPI en France et en zone euro. Nous poursuivrons le travail d'asset management sur le patrimoine, notamment par la réalisation des plans d'actions ESG nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du label ISR.

## CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

L'ouverture du capital au public a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 29 novembre 2017. La souscription a été ouverte à compter de cette date et réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé. En avril 2019, avec l'accord de l'ensemble des associés, il a été décidé d'ouvrir le capital social à l'ensemble des investisseurs grand public.

Marché des parts	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €	12 978 900 €	27 845 500 €	54 461 007 €	45 359 750 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638	11 799	25 314	49 510	41 236
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €	11 445 030 €	24 554 668 €	47 933 526 €	39 496 592 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €	1 533 870 €	3 290 832 €	6 527 481 €	5 863 158 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0	0	0	94	518
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0

Suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2023, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 500 000 000 €.

En 2023, 41 236 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice

En 2023, la Foncière des Praticiens a réalisé l'acquisition de 9 actifs (directs et indirects) pour un montant total de 36,1 millions d'euros frais et droits inclus.

Typologie	Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Locataires	Prix d'acquisition frais et droits inclus (M€) **
Centre de santé	déc.-23	Saint Jacques de la Lande (35)	rue Jacqueline Auriol	698	Office Santé	1,13
Centre de santé	sept.-23	Lamballe (22)	20 place du champ de foire	284	Office Santé	0,77
Centre de santé	sept.-23	Toulouse (31)	28 rue de l'Aude et Chemin de la Terrasse	251	Office Santé	1,02
Centre de santé	août-23	Saint Malo (35)	rue de la Grande Moinerie	950	Office Santé, Vivalto, Vivalto Sport	0,84
OPPCI PREIM CARE* 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	juin-23	France 95% Portugal 3% Espagne 2%		5 130	Élsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	9,97
Centre de santé	mars-23	Sangatte (62)	101 rue de Verdun	1 784	Multi-praticiens	4,01
Maisons d'accueil spécialisées *	mars-23	Wallonie - Belgique	Chimay	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	5,92
Maisons d'accueil spécialisées *	mars-23	Wallonie - Belgique	Villers le Gambon	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	6,18
Maisons d'accueil spécialisées *	mars-23	Wallonie - Belgique	Philippeville	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	6,30

\* participation indirecte. Les prix mentionnés pour ces actifs correspondent à la quote-part de détention de la SCPI Foncière des Praticiens.

\*\* montant décaissé à l'acquisition



Photos non contractuelles

- o Arbitrages de l'exercice

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

## Gestion du patrimoine

- o Loyers facturés et encaissés

En date du 31 décembre 2023, la Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 5 039 791 € dont 2 618 744 € de loyers et indemnités locatives des actifs détenus par la SCPI et 2 421 047 € provenant de ses filiales.

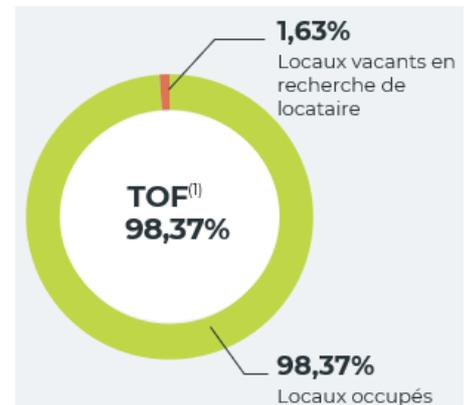
- o Vacance du patrimoine

Surfaces vacantes au 31/12/2023			
Type d'actif	Ville	Surface vacante en m <sup>2</sup>	Loyer annuel potentiel
Maison médicale	Avignon (84)	333	66 600 €
Maison médicale	Cergy (95)	449	67 350 €
<b>Total</b>		<b>782</b>	<b>133 950 €</b>

- o Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier\* 2023 est de 98,37%.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.



- o Congés délivrés

Congés 2023			
Type d'actif	Ville	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Prise d'effet
Maison médicale	Avignon (84)	18	08/04/2023
Maison médicale	Avignon (84)	127	30/06/2023
Maison médicale	Cergy (95)	33	30/06/2023
Maison médicale	Cergy (95)	29	30/06/2023
Maison médicale	Avignon (84)	20	31/07/2023
Maison médicale	Avignon (84)	24	08/12/2023
Maison médicale	Cergy (95)	17	14/12/2023
Maison médicale	Avignon (84)	21	29/11/2023
Maison médicale	Cergy (95)	24	31/12/2023
Maison médicale	Avignon (84)	20	31/12/2023
<b>Total</b>		<b>333</b>	

- o Relocation, résorption des vacants et renouvellements

Aucune relocation n'est intervenue au cours de l'exercice.

- o Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

- o Travaux sur le patrimoine

La société n'a pas réalisé de travaux sur l'exercice. Un plan pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) peut être établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (article 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2023, il a été constitué un plan de travaux sur les maisons médicales d'Avignon, de Cergy et sur l'immeuble situé à Loos.

- o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2023, la SCPI détient 19 actifs :

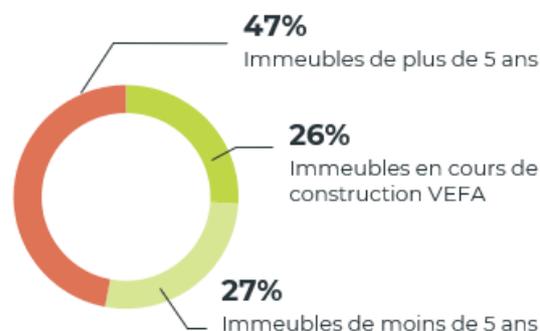
Typologie	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Locataires / Activités	Date d'acquisition
Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698	Office Santé	déc.-23
Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Saint Malo (35)	950	Office Santé, Vivalto, Vivalto Sport	août-23
<b>OPPCI PREIM CARE</b> <b>84% cliniques MCO,</b> <b>16% moyen et long séjour</b>	France 95% Portugal 3% Espagne 2%	5 130	Elsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	juin-23
Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Hopital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	déc.-22
Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	oct.-22
Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre dentaire et esthétique	sept.-22
Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	déc.-21
Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	oct.-21
Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil / Dédié à l'autisme	juin-21
Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hopital psychiatrique, Aemetra	mars-21
Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	nov.-20
Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens...	nov.-19
Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai-18
<b>Total</b>		<b>44 581</b>		

\* participation indirecte. Les surfaces et les prix mentionnés pour ces actifs correspondent à la quote-part de détention de la SCPI Foncière des Praticiens

Au 31 décembre 2023, le patrimoine est réparti comme suit :

### REPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)



Par transparence et en quote-part de détention.

### Expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 4 octobre 2017, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2023 détenu directement et indirectement s'établit à 104 718 117 € hors droits, ce qui fait ressortir une stabilité de la valeur globale du patrimoine par rapport au prix d'acquisition.

La valeur vénale du patrimoine à périmètre constant diminue de 6,83% entre 2022 et 2023. Si certaines lignes du portefeuille enregistrent une baisse, les acquisitions réalisées en 2023 apportent une contribution positive.

### Endettement

Ratio d'endettement	31/12/2023
Valeur d'expertise 2023 (inclus par transparence les filiales)	104 718 117 €
Dette au 31/12/2023 (analyse par transparence)	1 617 585 €
Ratio d'endettement (15% maximum)	1,54%
Effet de levier méthode de l'engagement (1,18 maximum)	1,02
Ratio dettes et autres engagements	20,17%

Au 31 décembre 2023 les ratios sont respectés.

### DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)



## Valeurs de la SCPI Foncière des Praticiens

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur comptable	8 169 573	20 186 702	45 251 861	96 242 191	136 600 234
Valeur de réalisation	8 425 172	20 935 944	47 769 679	95 309 203	131 335 971
Valeur de reconstitution	8 933 023	23 328 982	53 793 899	107 070 050	149 263 605
Valeurs de la société pour une part (en €)	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur comptable	1 010,34	1 015,17	1 001,17	1 017,28	1 009,36
Valeur de réalisation	1 041,95	1 052,85	1 056,87	1 007,42	970,46
Valeur de reconstitution	1 104,75	1 173,19	1 190,15	1 131,73	1 102,93

La **valeur comptable** correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

La **valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

La **valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

La hausse des taux directeurs depuis le second semestre 2022 a eu un impact sur la valorisation du portefeuille, ce qui a entraîné une baisse des valeurs de réalisation et de reconstitution entre 2022 et 2023.

- o Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 25 avril 2019 à 1 100 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 970 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 130 €, tenant compte d'une commission de souscription de 8% HT, soit 9,60 % TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission pour la recherche de capitaux et la recherche d'investissement.

- o Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 1 012 € au 31/12/2023.

## Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 59,38 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 5,40% en 2023.

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<sup>er</sup> 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.

Distributions	2023
1er trimestre	14,02 €
2ème trimestre	14,02 €
3ème trimestre	16,06 €
4ème trimestre	15,28 €
<b>Total de la distribution</b>	<b>59,38 €</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>5,40%</b>

## Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition en état futur d'achèvement d'un immeuble situé à Pessac (33) loué par un bail ferme de 9 ans à FineHeart, une société de medtech spécialisée dans la conception de dispositifs médicaux innovants dans le domaine de la cardiologie.

FineHeart a mis au point FLOWMAKER®, un système de gestion du débit cardiaque mini invasif, entièrement implantable, intelligent et sans fil, actuellement en étude clinique européenne.

L'immeuble regroupera sur un même site les installations pour la production industrielle du FLOWMAKER®, intégrant 3 salles blanches, un centre d'usinage, les laboratoires de tests de validation, son centre de R&D et l'ensemble de ses services. La livraison est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Le futur bâtiment vise la certification BREEAM Very Good et un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation RE2020.

## Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Produits</b>					
Produits de l'activité immobilière (1)	235 122,05	261 264,33	448 184,02	1 438 556,57	2 618 743,82
Autres produits	0,00	0,00	30 726,24	0,00	1 171 281,39
Produits des participations contrôlées (2)	0,00	380 921,00	1 070 099,25	1 819 074,75	2 421 046,74
<b>sous-total</b>	<b>235 122,05</b>	<b>642 185,33</b>	<b>1 549 009,51</b>	<b>3 257 631,32</b>	<b>6 211 071,95</b>
<b>Charges immobilières (3)</b>	<b>9 202,55</b>	<b>-3 634,11</b>	<b>-58 232,65</b>	<b>-134 931,62</b>	<b>-93 401,57</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-59 009,39</b>	<b>-108 294,96</b>	<b>-280 832,86</b>	<b>-455 277,41</b>	<b>-455 011,48</b>
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes (4)</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 190,05</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-53 556,41</b>
Provisions pour charges non récupérables	-5 207,53	0,00	-13 942,97	-23 704,85	0,00
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,11
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>180 107,68</b>	<b>528 066,21</b>	<b>1 176 621,03</b>	<b>2 624 337,44</b>	<b>5 609 102,38</b>
Résultat comptable par part moyen en jouissance	52,46	73,96	62,86	58,29	59,89
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-52,19	-56,08	-55,96	-56,00	-56,27
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	0	0,00	0,00	0,00	0
<b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31/12</b>	<b>0,27</b>	<b>12,39</b>	<b>8,93</b>	<b>5,56</b>	<b>5,77</b>

(1) loyers et produits annexes de gestion locative

(2) Produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) pour une part portée en jouissance pour une année

## Evolution du capital (en €)

<b>ÉVOLUTION DU CAPITAL</b>	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Nombre d'associés</b>	13	35	85	303	768	1496	2120
<b>Nombre de parts</b>	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333
<b>Capital social nominal</b>	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €	19 288 450 €	43 843 118 €	91 776 644 €	131 273 236 €
<b>Capitaux collectés</b>	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €	21 665 788 €	49 511 288 €	103 972 295 €	149 332 045 €
<b>Souscriptions compensées par des retra</b>	0	0	0	0	0	94	518
<b>Demande de retraits en suspens</b>	0	0	0	0	0	0	0

## Evolution du prix de la part (en €)

<b>ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART</b>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 056	1 056	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Dividende versé au titre de l'année	38,21	56,10	56,08	56,08	56,08	59	
Rentabilité de la part (en %) (1)	3,62%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,40%	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,00	0,27	12,39	8,93	5,56	5,77	

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

## Evolution du résultat par part (en €)

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes et produits divers	89,94		82,76		70,42		53,82	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,00		1,93		12,51	
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>89,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>66,32</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>								
Commission de gestion	3,23		6,94		5,59		2,75	
Autres frais de gestion	11,66		6,16		3,83		2,10	
Charges locatives non récupérées	0,79		4,89		4,04		1,22	
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>15,68</b>	<b>23,4%</b>	<b>17,99</b>	<b>21,7%</b>	<b>13,47</b>	<b>18,6%</b>	<b>6,07</b>	<b>9,2%</b>
Charges financières	0,00		0,87		0,17		-0,01	
Amortissement net * patrimoine * autres	0,31		1,04		0,43		0,36	
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>0,31</b>	<b>2%</b>	<b>1,91</b>	<b>2%</b>	<b>0,60</b>	<b>1%</b>	<b>0,36</b>	<b>1%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,98</b>	<b>45,7%</b>	<b>19,90</b>	<b>24,0%</b>	<b>14,07</b>	<b>19,4%</b>	<b>6,43</b>	<b>9,7%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>73,96</b>	<b>54,25%</b>	<b>62,86</b>	<b>75,96%</b>	<b>58,29</b>	<b>80,56%</b>	<b>58,29</b>	<b>90,31%</b>
Charges exceptionnelles								
Produits exceptionnels								
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>								
<b>RESULTAT</b>	<b>73,96</b>	<b>54,25%</b>	<b>62,86</b>	<b>75,96%</b>	<b>58,29</b>	<b>80,56%</b>	<b>58,29</b>	<b>90,31%</b>
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	56,08		55,96		56,00		56,27	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	56,08		55,96		56,00		55,26	
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>12,31</b>		<b>4,47</b>		<b>1,59</b>		<b>3,62</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>12,39</b>		<b>8,93</b>		<b>5,56</b>		<b>5,77</b>	

(\*) Depuis l'origine de la société

## Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2022	Variation	2023
Fonds collectés	94 994 416,10	40 018 778,56	135 013 194,66
<i>Capital</i>	91 768 882,96	39 504 352,17	131 273 235,13
<i>Primes nettes de souscription / fusion</i>	3 225 533,14	514 426,39	3 739 959,53
Financements / emprunt	0,00	0,00	0,00
Cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins-value nette de fiscalité sur cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Investissements immobilier	-66 767 885,55	-33 181 241,64	-99 949 127,19
Investissements financier	-7 029 602,85	-7 867 328,15	-14 896 931,00
Dépôt et cautionnement	-444 661,32	-146 131,71	-590 793,03
Divers	0,00	0,00	0,00
<b>Montant restant à investir</b>	<b>20 752 266,38</b>	<b>-1 175 922,94</b>	<b>19 576 343,44</b>

## Activités de la SCPI en matière d'ESG / Taxonomie verte de l'Union Européenne

La SCPI Foncière des Praticiens est classifiée « article 8 » conformément au règlement (UE) 2019/ 2088 dit « Règlement Disclosure ou SFDR » (développé dans la note d'information). La Taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international. Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

## COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

### Déclarations fiscales

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes. Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI. Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 :

<b>Déclarations fiscales (en€)</b>		<b>(en €)</b>
<b>Personnes physiques</b>		
Revenus bruts		5 146 361 €
Frais et charges	-	1 014 777 €
Intérêts des emprunts	-	120 675 €
<b>Revenu net</b>		<b>4 010 909 €</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>42,83 €</b>
<b>Personnes morales</b>		
Bénéfice/Perte comptable		5 609 102 €
Réintégrations des résultats fiscaux des filiales		701 432 €
Taxe bureau non déductible		1 194 €
Déductions (dividendes perçus des filiales)	-	2 421 047 €
<b>Résultat fiscal</b>		<b>3 890 681 €</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>41,55 €</b>

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2023 et d'impôt sur la fortune immobilière 2024 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

## Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2024
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	757,94 €
Valeur IFI - Non résident	580,58 €

## Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2023 :

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	dettes non échuées	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2				8	10
Montant total des factures concernées H.T.	15 942 €				16 768 €	32 710
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	1,14%	0,00%	0,00%	0,00%	1,19%	2,33%

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	créances non échuées	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		70				70
Montant total des factures concernées H.T.		314 032 €				314 032 €
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		12,84%	0,00%	0,00%	0,00%	12,84%

## GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

### Contrôle interne

Le service conformité de la société de gestion est composé d'un responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) à temps partiel et d'un chargé de conformité et contrôle interne à temps plein. Les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, au sein de Foncière Magellan sont assurés par le service conformité et contrôle interne de la société de gestion. Les missions de contrôle périodique sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle périodique. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Ces contrôles sont complétés par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires. Foncière Magellan est membre de l'ASPIM, respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI.

### Rémunération du personnel de la société de gestion

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM (2011/61/UE), Foncière Magellan s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédure et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Les sociétés de gestion soumises au régime de la directive AIFM sont tenues de respecter en matière de rémunération variable de leurs collaborateurs identifiés comme preneurs de risque des règles spécifiques qui sont définies par la directive.

Certaines de ces règles ne sont toutefois pas applicables à Foncière Magellan qui peut bénéficier de l'application du principe de proportionnalité, eu égard notamment :

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 150.000 euros.

La rémunération versée par Foncière Magellan est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, les locataires, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 20% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 10 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, Foncière Magellan ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices. La politique de rémunération mise en place par Foncière Magellan s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, Foncière Magellan n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, annuellement et en tant que de besoin.

Au 31 mars 2024, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 2 720 K€ pour 42 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 85 % et de rémunérations variables à hauteur de 15 %. Du fait du nombre réduit de « gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques » le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

La Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs, conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF.

## Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés. Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante. A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés. Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

## Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est comprise entre 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

### Facteurs de risques :

- **Revenus non garantis et 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 lié à la 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.

La SCPI Foncière des Praticiens pourrait recourir à l'endettement après l'avis préalable du Conseil de Surveillance et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

- **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 au financement par crédit des parts :**

Si le revenu des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

# RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts de votre SCPI, concernant :

- Modification de la rémunération de la Société de gestion : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers
  - Modification corrélative des Statuts
- Modification du fonds de partage
  - Modification corrélative des Statuts
- Modification des conditions d'éligibilités des membres du Conseil de surveillance
  - Modification corrélative des Statuts

1. **Modification de la rémunération de la Société de gestion : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers**

Malgré un contexte de marché immobilier et d'épargne SCPI particulièrement complexe, la Foncière des Praticiens a su démontrer en 2023 sa résilience avec des résultats en progression. La valeur de son patrimoine est restée globalement stable, permettant de maintenir le niveau de prix de part de votre SCPI, confirmé par les expertises de fin d'année.

Cette situation est due pour grande partie :

- à la qualité des immeubles acquis depuis sa création,
- aux récentes acquisitions réalisées à des prix réajustés,
- aux opérations de vente en l'état futur d'achèvement,
- et un bon niveau de taux d'occupation financier.

Elle permet, en outre à la Foncière des Praticiens de se positionner en 2023 première de sa catégorie avec un taux de distribution de 5,40%, net de frais de gestion.

Autant d'éléments qui permettent à la Foncière des Praticiens d'aborder 2024 avec de nombreux atouts à son actif, et profiter ainsi plus largement des flux de collecte qui continuent d'arriver malgré un repli en 2023 et sur ces premiers mois. Une reprise est attendue à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, et devrait monter en puissance, si la baisse des taux directeurs annoncée par la BCE à compter de juin se poursuit.

La santé continuera d'attirer de nombreux investisseurs, portée par des tendances lourdes de besoins et de structuration de l'offre de soins sur le territoire. S'agissant d'une classe d'actifs spécifique, étroitement liée aux acteurs de la santé, la réalisation de partenariats avec des réseaux d'exploitants nous paraît plus que jamais essentiel. Ce travail à la source demande des équipes de gestion, un travail plus important, également dans la réalisation souvent conjointe de recherche de locaux neufs ou de programme de VEFA, au sein de zones où l'offre de santé est peu présente.

Dans ce contexte et dans l'intérêt de votre SCPI, il nous paraît donc essentiel de poursuivre cette double approche de marché, à savoir :

- développer des partenariats avec des exploitants de qualité,
- structurer le marché de la santé, ambition majeure pour la SCPI, en alignant nos investissements aux projets de ces professionnels de la santé,
- opérer pour ce faire davantage sur le marché du « off market » (hors intermédiaire),
- continuer à se positionner sur des actifs neufs ou en VEFA, plus à même de renforcer encore la résilience de votre SCPI dans les années à venir, sa valeur, son attractivité locative, comme sa liquidité.

Pour ce faire, compte tenu du travail plus important requis à l'investissement et au suivi de celui-ci, et du niveau historiquement bas de la commission d'acquisition et de cession sur actifs immobiliers dans son marché, nous souhaitons solliciter le vote des associés pour modifier celle-ci selon les termes suivants :

Base de la commission : 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouté en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire.

En conséquence, nous vous proposons de modifier le paragraphe de l'article 9.3 des statuts concernant la commission de cession ou d'acquisition comme suit :

[...]

*par une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière sur la base de 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouté en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire de l'actif immobilier acquis ou cédé ; [...]*

Le reste de l'article est inchangé.

## 2. Modification du fonds de partage

Lors de la création du fonds de partage, les modalités de reversement d'une partie de la rémunération de la société gestion avait été fixées à 20% sans prise en compte de l'évolution de la taille de la SCPI. Tout en souhaitant continuer de participer activement à nos engagements et notre effort solidaire, il nous paraît important dans une phase de croissance de la SCPI Foncière des Praticiens, d'aménager celle-ci. Nous soumettons au vote des associés l'organisation suivante :

<b>Capitalisation SCPI</b>	<b>Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan</b>	<b>Dans la limite annuelle de</b>
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

En conséquence, nous vous proposons de de modifier les modalités de reversement d'une partie de la rémunération de la Société de gestion et de supprimer la limite de trois associations bénéficiaires en modifiant l'article 10 comme suit :

« La Société a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 Juillet 2020.

Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement des associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI Foncière des Praticiens.

L'associé pourra opter entre trois taux précisés dans la note d'information et conservera la possibilité de modifier le taux retenu ou mettre fin à cette option.

L'option sera formalisée par l'associé par un mandat autorisant expressément la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé.

Ce mandat devra faire préciser de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;
- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux associations une partie de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens selon le barème suivant :

Capitalisation SCPI	Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan	Dans la limite annuelle de
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

### 3. Modification des conditions d'éligibilités des membres du Conseil de surveillance

Dans un souci de cohérence et de bon fonctionnement du Conseil de surveillance nous proposons de modifier les conditions d'éligibilités des membres afin de limiter à 3 le nombre de mandats pouvant être détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI en France.

# RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

## I - Introduction

Le capital de votre SCPI a été ouvert au public à compter de l'exercice 2019.

Depuis sa constitution, votre Conseil de Surveillance s'est réuni régulièrement à l'invitation de la Société de Gestion, conformément à la réglementation.

Nous avons reçu de la part de celle-ci les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance.

Nous avons demandé des compléments d'information, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Toutes les informations demandées ont été communiquées à votre Conseil de surveillance et largement développées lors de nos réunions.

Les Commissaires aux Comptes ont exercé leurs contrôles et vérification. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions.

## II – Activité du Conseil de Surveillance

### *a) Mandats*

Les membres du Conseil de Surveillance ont été désignés par l'Assemblée Générale en date du 25 juin 2021

Nous vous rappelons que conformément à la réglementation en vigueur, les membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour 3 ans et que leur mandat prendra fin aux termes de l'article 422-200 du règlement général de l'AMF à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, soit lors de l'Assemblée Générale qui sera chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En conséquence, nous vous informons que l'ensemble des mandats des membres du Conseil doivent être renouvelé à l'issue de la prochaine Assemblée. 11 postes seront soumis au vote.

Les candidatures reçues par la Société sont détaillées en annexe du rapport annuel.

### *b) Activité*

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 9 janvier 2024 pour faire le point sur l'activité 2023.

Il s'est également tenu le 14 mai 2024 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2024.

Il nous a été donné toutes les informations nécessaires liées au contexte actuel et aux éventuels impacts sur l'activité de la Société.

### III – Activité de la Société

#### *a) Capital et marché des parts*

Le montant de la collecte pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élève à 45 359 750 euros, correspondant à la souscription de 41 236 parts sociales.

#### *b) Patrimoine au 31 décembre 2023*

Au 31/12/2023, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 19 immeubles :

- quatre maisons médicale, situées à Annecy, Avignon, Cergy et Sangatte
- un laboratoire de recherche situé à Loos
- six centres de santé situés à Massy, Villiers sur Marne, Saint-Malo, Toulouse, Lamballe, Saint-Jacques de la Lande
- des parts de cinq sociétés civiles immobilières détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, un centre dédié à l'autisme situé à Créteil, un immeuble à usage principal d'hôpital psychiatrique situé au nord de Lyon, un hôpital de jour en cours de construction situé à Saint Grégoire, et trois maisons d'accueil spécialisées en cours de construction situées en Belgique.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 104 718 117 € au 31/12/2023.

#### *c) Evolutions du patrimoine au cours de l'exercice écoulé*

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société a fait l'acquisition d'une maison médicale située à Sangatte (62) pour un prix d'acquisition de 3 750 000 € HT HD. Elle a acquis 3 maisons d'accueil spécialisées pour personnes en situation d'handicap mental en VEFA, située en Wallonie (Belgique), à Philippeville, Villers-le-Gambon et Chimay, pour un prix d'acquisition de 47 850 000 € HT HD. La livraison est prévue pour le premier semestre 2025.

La Société a également acquis un portefeuille Office Santé composé de 2 VEFA et 2 actifs déjà existants pour un prix d'acquisition de 7 517 000 €, la livraison des VEFA est prévue pour le premier trimestre 2025.

La Société a également pris une participation de 9 200 000 € dans le portefeuille PREIM CARE - ICADE SANTE très qualitatif qui apporte une diversification tant sur la typologie des immeubles que géographique et locative ainsi qu'un bon niveau de performance.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, il n'y a pas eu de cession d'actifs ou de participation.

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

#### *d) Activité immobilière*

Le montant des produits immobiliers s'élève 5 039 791 euros et correspondent pour 2 618 744 euros aux loyers encaissés directement par votre SCPI et pour 2 421 047 euros aux produits financiers des filiales correspondant aux loyers perçus.

Le taux d'occupation physique est de 97,80 %.

Le taux d'occupation financier est de 98,37 %.

**e) Valeurs de parts**

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Pour rappel, les valeurs de parts s'élèvent au 31 décembre 2023 :

- valeur comptable : 136 600 233,58 €, soit 1 009,36 € par part,
- valeur de réalisation : 131 335 971,10 €, soit 970,46 € par part,
- valeur de reconstitution : 149 263 605,37 €, soit 1 102,93 € par part,

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, ces valeurs seront soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale.

**f) Comptes annuels**

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net comptable de votre SCPI s'élève à 5 609 102,38 €.

Un montant global d'acompte sur dividende de 5 269 838,76 € a été versé au cours de l'exercice 2023.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion de porter au poste report à nouveau le reliquat s'élevant à la somme de 339 263,62 € ainsi porté à la somme de 700 296,54 €.

**g) Renouvellement des mandats des Commissaires aux Comptes**

Nous vous rappelons que le mandat du Commissaire aux Comptes MAZARS, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, est arrivé à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale qui sera chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il est proposé de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes titulaire de MAZARS pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2029,

**IV – Perspective 2024**

L'objectif poursuivi par la société de gestion pour votre SCPI est de faire croître la collecte de nouveaux capitaux afin de lui permettre de poursuivre son programme d'investissement et ainsi de diversifier son patrimoine immobilier. Les actifs recherchés seront pour l'essentiel conforme à sa stratégie d'investissement : des pôles de santé en cœur de ville ou à proximité de centre d'hospitalisation, des cliniques, des locaux d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des actifs loués à des entreprises dans le domaine de la recherche médicale.

Malgré un repli des montants collectés en 2023 et sur ces premiers mois, une reprise est attendue à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2024, et devrait monter en puissance, si la baisse des taux directeurs annoncée par la BCE à compter de juin se poursuit.

## V – Conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

## VI - Avis dans l'optique de contracter un refinancement bancaire

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à un refinancement bancaire pour un montant maximum de 10 000 000 euros. Conformément aux Statuts, votre conseil a été consulté préalablement à la conclusion de ce refinancement.

Votre Conseil de Surveillance a émis un avis favorable à la mise en œuvre du refinancement bancaire.

## VII – Résolutions extraordinaires

### *a) Commissions d'acquisition et de cession*

La Société de gestion propose de faire évoluer sa commission sur les acquisitions et sur les cessions des actifs immobiliers.

Compte tenu de la résilience actuelle de la SCPI et des résultats en progression permettant de maintenir le niveau de la part et du fait du niveau historiquement bas de la commission d'acquisition et de cession sur actifs immobiliers dans son marché, il est proposé l'évolution suivante :

Base de la commission : 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouter en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire.

Votre Conseil émet un avis favorable à l'adoption de cette résolution.

### *b) Evolution du fonds de partage*

La Société de gestion propose d'apporter des évolutions au fonds de partage et de modifier les modalités de reversement d'une partie de la rémunération de la société gestion qui avait été fixées à 20% sans prise en compte de l'évolution de la taille de la SCPI.

Il est ainsi proposé les aménagements suivants :

Capitalisation SCPI	Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan	Dans la limite annuelle de
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

Par ailleurs, il est proposé de supprimer la limite du nombre d'associations pouvant être bénéficiaire du fonds de partage. Cette modification permettra de diversifier les activités et associations soutenues par le fonds.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à ces propositions.

***c) Non-cumul des mandats au Conseil de surveillance***

La Société de gestion propose dans un souci de cohérence et de bon fonctionnement du Conseil de surveillance de modifier les conditions d'éligibilités des membres afin de limiter à 3 le nombre de mandats pouvant être détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI en France.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable.

**VIII – Conclusion**

Le projet de résolutions ordinaires et extraordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

**Le Conseil de Surveillance,**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

*Exercice clos le 31 décembre 2023*

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Foncière des Praticiens,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » et « Immobilisations financières » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant de la SCPI, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère

raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

- La note « Changement de méthode comptable » de l'annexe fait état d'un changement de méthode de comptabilisation des droits et frais sur les acquisitions. Ces derniers qui étaient précédemment prélevés sur le compte « prime d'émission » sont désormais enregistrés dans le coût de revient des immobilisations. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables appliqués par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## **Le Commissaire aux comptes**

**Mazars**

Paris La Défense, le 31 mai 2024

Alexandre KASSE

Associé

36

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

#### Convention déjà approuvées par l'assemblée générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Mandat de gestion administrative

Au terme du mandat de gérance conclu le 25 avril 2018, la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS a confié à FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI, le mandat d'administrer les immeubles dont elle est propriétaire. La société FONCIERE MAGELLAN assure dans le cadre de ce mandat la location des locaux, la gestion des loyers, les recouvrements, la gestion des travaux et la gestion des assurances.

Pour l'exercice de ce mandat, la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS a versé à FONCIERE MAGELLAN une rémunération égale à 8,50 % du montant H.T. des loyers facturés aux locataires et des produits financiers nets, soit 257 680,62 euros au titre de l'exercice clos en 2023.

#### Commissions de souscription et commissions d'acquisition

Au terme de l'exercice 2023, les commissions de souscriptions perçues par FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI s'élèvent à 3 629 483,99 euros HT, soit 8% du montant des souscriptions. Des commissions d'acquisition ont été appliquées sur la base d'un taux à 1% HT (soit 1,20% TTC) de l'actif des actifs immobilier acquis conformément aux statuts de la SCPI.

#### Le Commissaire aux comptes, Mazars

Paris La Défense, le 3 juin 2024

Alexandre KASSE

Associé

## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	47 284 196,21	42 190 000,00	41 362 705,62	39 300 000,00
Immobilisations en cours	3 618 050,51	2 673 000,00	1 079 809,46	1 079 809,46
<b>sous-total 1</b>	<b>50 902 246,72</b>	<b>44 863 000,00</b>	<b>42 442 515,08</b>	<b>40 379 809,46</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	74 787,84	-	-40 703,84	-
Provisions pour risques et charges	-	0,00	0,00	-
<b>sous-total 2</b>	<b>74 787,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-40 703,84</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	59 154 920,47	59 855 116,87	24 325 370,47	25 414 384,01
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
<b>sous-total 3</b>	<b>59 154 920,47</b>	<b>59 855 116,87</b>	<b>24 325 370,47</b>	<b>25 414 384,01</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>109 982 379,35</b>	<b>104 718 116,87</b>	<b>66 727 181,71</b>	<b>65 794 193,47</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	4 788 891,49	4 788 891,49	7 029 602,85	7 029 602,85
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	-	0,00	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>7 029 602,85</b>	<b>7 029 602,85</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	-	0,00	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	1 010 341,50	1 010 341,50	336 607,58	336 607,58
Provisions pour dépréciation des créances	-246,21	-246,21	-246,21	-246,21
Autres créances	4 002 341,04	4 002 341,04	3 856 447,80	3 856 447,80
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	82 579,95	82 579,95	67 023,24	67 023,24
Créances Fiscales	3 906 226,58	3 906 226,58	3 565 168,14	3 565 168,14
Associés opération sur capital	1 960,49	1 960,49	2 201,14	2 201,14
Débiteurs divers	11 574,02	11 574,02	222 055,28	222 055,28
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>5 012 436,33</b>	<b>5 012 436,33</b>	<b>4 192 809,17</b>	<b>4 192 809,17</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	20 792 578,71	20 792 578,71	21 789 168,02	21 789 168,02
<b>sous-total 3</b>	<b>20 792 578,71</b>	<b>20 792 578,71</b>	<b>21 789 168,02</b>	<b>21 789 168,02</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>25 805 015,04</b>	<b>25 805 015,04</b>	<b>25 981 977,19</b>	<b>25 981 977,19</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-590 793,03	-590 793,03	-444 661,32	-444 661,32
Dettes d'exploitation	-539 549,67	-539 549,67	-851 348,98	-851 348,98
<b>Dettes diverses</b>	<b>-2 567 847,96</b>	<b>-2 567 847,96</b>	<b>-2 229 699,05</b>	<b>-2 229 699,05</b>
Fournisseurs d'immobilisation	-148 270,08	-148 270,08	-417 980,82	-417 980,82
Dettes Fiscales	-164 849,27	-164 849,27	-7 728,05	-7 728,05
Locataires crédeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-1 697 614,48	-1 697 614,48	-1 066 549,78	-1 066 549,78
Créditeurs divers	-557 114,13	-557 114,13	-737 440,40	-737 440,40
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-3 698 190,66</b>	<b>-3 698 190,66</b>	<b>-3 525 709,35</b>	<b>-3 525 709,35</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	40 865,00	40 865,00	29 139,00	29 139,00
Autres comptes de régularisation	0,00	-	0,00	-
Produits constatés d'avance	-318 726,64	-318 726,64	0,00	0,00
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-277 861,64</b>	<b>-277 861,64</b>	<b>29 139,00</b>	<b>29 139,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>136 600 233,58</b>	<b>131 335 971,10</b>	<b>96 242 191,40</b>	<b>95 309 203,16</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>131 335 971,10</b>		<b>95 309 203,16</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023		31/12/2022	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	2 446 035,93		968 556,57	
Charges facturées	800 361,68		236 799,55	
Produits des participations contrôlées	2 421 046,74		1 731 969,11	
Produits annexes	172 707,89		470 000,00	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits immobiliers</b>		<b>5 840 152,24</b>		<b>3 407 325,23</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	693 321,44		236 799,55	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 359,00		67 334,96	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	34 084,00		19 380,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>202 961,35</b>		<b>95 306,51</b>	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	4 136,80		32 552,89	
Commissions et honoraires	62 148,08		54 641,62	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	136 676,47		8 112,00	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges immobilières</b>		<b>948 725,79</b>		<b>418 821,02</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>A = (I-II)</b>		<b>4 891 426,45</b>		<b>2 988 504,21</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	4 212 600,32		4 348 970,44	
Autres produits	12,49		3,70	
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>		<b>4 212 612,81</b>		<b>4 348 974,14</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	257 680,62		251 888,05	
Charges d'exploitation de la société	751 357,18		187 359,40	
Commissions et honoraires d'acquisition	0,00		0,00	
Honoraires	114 882,83		118 335,54	
Frais assemblée et de conseils	17 775,00		3 212,88	
Services bancaires	12 725,51		11 362,39	
Cotisations et contributions	605 973,84		54 448,59	
Diverses charges d'exploitation	3 658 003,26		4 353 525,19	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>		<b>4 667 041,06</b>		<b>4 792 772,64</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>B = (I-II)</b>		<b>-454 428,25</b>		<b>-443 798,50</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	1 171 281,39		87 105,64	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits financiers</b>		<b>1 171 281,39</b>		<b>87 105,64</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	-822,79		7 473,91	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges financières</b>		<b>-822,79</b>		<b>7 473,91</b>
<b>Résultat financier</b>				
<b>C = (I-II)</b>		<b>1 172 104,18</b>		<b>79 631,73</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>				
<b>D = (I-II)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net</b>				
<b>A+B+C+D</b>		<b>5 609 102,38</b>		<b>2 624 337,44</b>

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	91 768 882,96		39 504 352,17	131 273 235,13
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
<b>sous-total 1 - Capital</b>	<b>91 768 882,96</b>		<b>39 504 352,17</b>	<b>131 273 235,13</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	12 091 210,49		5 294 397,71	17 385 608,20
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-8 865 677,35		-4 779 971,32	-13 645 648,67
<b>sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>3 225 533,14</b>		<b>514 426,39</b>	<b>3 739 959,53</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		886 742,38	886 742,38
Report à nouveau	1 144 472,39	103 302,91	-886 742,38	361 032,92
<b>sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>1 144 472,39</b>	<b>103 302,91</b>	<b>0,00</b>	<b>1 247 775,30</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	2 624 337,44	-2 624 337,44	5 609 102,38	5 609 102,38
Acomptes sur distribution	-2 521 034,53	2 521 034,53	-5 269 838,76	-5 269 838,76
<b>sous-total 4 - Résultat</b>	<b>103 302,91</b>	<b>-103 302,91</b>	<b>339 263,62</b>	<b>339 263,62</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>96 242 191,40</b>	<b>-</b>	<b>40 358 042,18</b>	<b>136 600 233,58</b>

En 2023, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 5 269 839 € et incluent pour 3 618 174 € les acomptes du T1, T2 et T3 2023 qui ont été versés au 31 décembre 2023 et l'acompte du T4 2023 (1 651 664 €) qui a été versé en 2024 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

## Contrôle fiscal TVA

La SCPI a fait l'objet d'un contrôle fiscal au cours de l'exercice 2023 qui a concerné la TVA pour la période allant du 1er janvier 2021 au 28 février 2023. Le contrôle a été notifié par courrier le 27/03/2023. Ce contrôle a conduit à une proposition de rectification le 08/06/2023 de la demande de remboursement de crédit de TVA de novembre 2022 en cours d'instruction, ainsi que du crédit de TVA reporté pour un montant global de 1 167 K€.

La position portée par votre SCPI diverge de celle portée par la brigade départementale de vérification. La divergence porte sur les règles de détermination de droit à déduction de TVA grevant les frais généraux que la SCPI supporte réglementairement dans le cadre de son activité et plus particulièrement les règles de détermination de son coefficient d'assujettissement et de taxation (article 271 du Code Général des Impôts). Le sujet est en cours d'instruction auprès de l'administration fiscale et suivi par les conseils de votre SCPI.

Selon nos estimations, le montant du risque maximal s'établirait à 992 K€ et impacterait le poste de prélèvements sur primes d'émission et la valeur estimée du patrimoine.

La SCPI a déjà constitué une provision dans ses comptes à hauteur du redressement de TVA qu'elle reconnaît, soit 567 K€. Ce montant impacte le poste de prélèvements sur primes d'émission.

Les discussions en cours avec l'administration conduiront à statuer sur les règles de détermination du coefficient d'assujettissement et de taxation applicable à votre SCPI et déboucler les demandes de remboursement de crédit de TVA en cours.

Les demandes en attente sont les suivantes :

Demandes de remboursement de crédit de TVA	en K €
Demande novembre 2022	2 267
Demande octobre 2023	1 748
Demande décembre 2023	345
Total demande de remboursement crédit TVA	4 360
Provision comptabilisée	-567
Position nette en attente de remboursement	3 793

### Acquisition de parts de l'OPPCI PREIM CARE

Votre SCPI a acquis en juin 2023 des parts de l'OPPCI PREIM CARE pour un montant hors frais d'acquisition de 9 200 000 €.

Conformément au paragraphe e/ de l'article R 214-156 du Code Monétaire et Financier, les parts de l'OPPCI sont classés en participation contrôlées et évaluées comme telles à la clôture de l'exercice dans la colonne valeurs estimées. Une analyse a été réalisée par la société de gestion sur le prospectus de la SPPICAV pour s'assurer que les critères définis au sens du paragraphe I. e de l'article R.214-156 du Code Monétaire et Financier soient respectés.

### Faits caractéristiques de l'exercice :

Les remontées successives des taux d'intérêts ont eu un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI Foncière des Praticiens et ont ralenti la collecte.

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à 9 acquisitions au cours de l'exercice écoulé :

- Une maison médicale situé à Sangatte, à l'ouest de Calais, pour un montant de 3 750 000 euros hors droits et taxes. L'immeuble est loué à une dizaine de praticiens et développe une surface de 1 800 m<sup>2</sup>.
- Un portefeuille de 3 maisons d'accueil spécialisées situées en Belgique, en état futur d'achèvement. Le prix d'acquisition sera versé au fur et à mesure de l'avancée des constructions. Le montant décaissé à l'acquisition est de 18 405 000 € hors droits et taxes. Chaque immeuble d'une capacité de 80 lits accueillera des personnes présentant des troubles mentaux. Ces sites sont loués par des baux fermes de 25 ans à la société INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé).
- Un portefeuille Office Santé composé de 2 centres de santé à construire et 2 centres de santé déjà existants pour un prix d'acquisition de 7 517 000 €, la livraison des VEFA est prévue pour le premier trimestre 2025.
- Une prise de participation de 9 200 000 € dans le portefeuille PREIM CARE - ICADE SANTE qui apporte une diversification tant sur la typologie des immeubles que géographique et locative ainsi qu'un bon niveau de performance.

## Changement de méthode comptable :

### Comptabilisation des droits et frais sur les acquisitions :

Les droits d'enregistrement des immeubles et les coûts accessoires à l'acquisition étaient prélevés sur le compte « prime d'émission » jusqu'au 31 décembre 2021.

Le solde résiduel du poste « prime d'émission » n'étant plus suffisant pour poursuivre de manière pérenne cette pratique, la société a décidé de changer de méthode de comptabilisation de ces droits d'enregistrement.

Ces coûts sont enregistrés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 directement au sein des immobilisations du patrimoine immobilier. Ils ne sont donc plus prélevés sur la prime d'émission.

Cette nouvelle méthode a été retenue afin de donner une meilleure information financière, notamment sur le coût complet des actifs détenus par la SCPI.

L'impact de ce changement de méthode comptable d'un montant global de 886 742,38 euros est comptabilisé au 1<sup>er</sup> janvier 2022 au compte de « report à nouveau » (cf. tableau de variation des capitaux propres).

## Règles et méthodes comptables :

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. La durée de l'exercice comptable est de 12 mois. Les états financiers sont présentés en euros (€).

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

### Immobilisations locatives :

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant

4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

#### Immobilisations financières

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non-contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable.
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

#### Créances et dettes :

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

#### Provisions pour créances locataires :

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

#### Charges prélevées sur la prime d'émission :

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

#### Nature des charges non immobilisables :

##### **Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation**

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en

permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### **Travaux de remise en état**

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

#### Provision pour gros entretiens :

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Une provision d'un montant de 74 788 € a été enregistrée au 31 décembre 2023. Elle concerne la maison médicale d'Avignon, celle de Cergy et l'actif situé à Loos.

#### Commissions de la société de gestion :

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit une rémunération de 9,60% TTC du produit de chaque souscription conformément à l'article 9.3 des statuts.

Sur l'exercice 2023 la Société de Gestion a perçu 3 629 484 € hors taxe de commission de souscription.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article 9.3 des statuts :

- 8,50% HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés et des produits financiers nets de la SCPI.
- 1 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2023 la Société de Gestion a perçu 257 681 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI Immofi St Grégoire correspond à 4,50% HT des revenus remontés dans la SCPI puisqu'une commission de 4,00% HT des loyers annuels facturés est perçue par la société de gestion au niveau de la SCI.

#### Provision pour risques et charges :

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs :

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan :

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

Evénements postérieurs à la clôture :

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition d'un immeuble en état futur d'achèvement situé à Pessac (33), loué par un bail ferme de 9 ans à FineHeart, une société de medtech spécialisée dans la conception de dispositifs médicaux innovants dans le domaine de la cardiologie.

FineHeart a mis au point FLOWMAKER®, un système de gestion du débit cardiaque mini invasif, entièrement implantable, intelligent et sans fil, actuellement en étude clinique européenne.

L'immeuble regroupera sur un même site les installations pour la production industrielle du FLOWMAKER®, intégrant 3 salles blanches, un centre d'usinage, les laboratoires de tests de validation, son centre de R&D et l'ensemble de ses services. La livraison est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Le futur bâtiment vise la certification BREEAM Very Good et un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation RE2020.

## Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-23		31-déc-22	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Clinique	50 902 246,72	44 863 000,00	42 442 515,08	40 379 809,46
<b>TOTAL</b>	<b>50 902 246,72</b>	<b>44 863 000,00</b>	<b>42 442 515,08</b>	<b>40 379 809,46</b>
<b>Titres et créances de participations contrôlées</b>				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	5 993 019,19	6 080 499,47	6 215 530,05
SCI FIREWORKS	14 200 000,00	12 929 755,63	14 200 000,00	14 049 667,30
SCI 22 SAINTE MARIE	4 043 362,00	4 361 394,70	4 043 362,00	5 023 406,00
SC 11 JOURNAUX	510,00	417 831,94	510,00	10 282,09
SC BELMAS	24 722 509,00	26 699 529,26	999,00	115 498,58
<b>OPCI PREIM CARE</b>	<b>10 108 040,00</b>	<b>9 453 586,15</b>		
<b>Avances en compte courant</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>7 029 602,85</b>	<b>7 029 602,85</b>
<b>TOTAL</b>	<b>63 943 811,96</b>	<b>64 644 008,36</b>	<b>31 354 973,32</b>	<b>32 443 986,86</b>

### Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Date acquisition	Année construction	Affection surface	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	7400 - ANNECY	30/05/2018		Maison médicale	1 224	3 600 000,00	248 400,00	3 848 400,00	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Maison médicale	8400 - AVENION	19/11/2020		surface	1 035	2 000 000,00	138 000,00	2 138 000,00	2 050 000,00	-	2 050 000,00
Maison médicale	9500 - CERGY	06/10/2021		Affection	968	2 680 000,00	201 000,00	2 881 000,00	2 725 000,00	-	2 725 000,00
Maison médicale	9100 - MASSY	28/10/2021		surface	483	3 300 000,00	247 500,00	3 547 500,00	2 505 051,00	-	2 505 051,00
Maison médicale	9400 - VILLERS	21/09/2022		surface	1 913	7 800 000,00	585 000,00	8 385 000,00	9 400 000,00	-	9 400 000,00
Maison médicale	59120 - LOOS	27/10/2022		détaillée	6 536	17 300 000,00	1 193 700,00	18 493 700,00	19 608 620,00	-	19 608 620,00
Maison médicale	62231 - SANGATTE	30/03/2023		surface	1 784	3 750 000,00	258 750,00	4 008 750,00	3 750 000,00	-	3 750 000,00
Maison médicale	31100 - TOULOUSE	22/09/2023		surface	251	1 000 000,00	69 000,00	1 069 000,00	1 000 000,00	-	1 000 000,00
Maison médicale	22400 - LAMBALLE	22/09/2023		surface	284	760 000,00	52 440,00	812 440,00	760 000,00	-	760 000,00
Maison médicale	35400 - SAINT-MALO	04/08/2023		surface	950	1 485 000,00	-	1 485 000,00	1 482 750,00	-	1 482 750,00
Maison médicale	35108 - SAINT-JACQUES DE LA LANDE	28/12/2023		surface	698	1 188 000,00	-	1 188 000,00	1 280 250,00	-	1 280 250,00
<b>TOTAL SCI 2023 (direct)</b>					<b>16 126</b>	<b>44 863 000</b>	<b>2 993 750</b>	<b>47 856 750</b>	<b>47 761 671</b>	<b>0</b>	<b>47 761 671</b>
<b>TOTAL SCI 2022 (direct)</b>					<b>12 159</b>	<b>39 300 000</b>	<b>1 924 524</b>	<b>41 224 524</b>	<b>38 666 620</b>	<b>0</b>	<b>38 666 620</b>
SCI Immo1 St Grégoire	St Grégoire (56)	2019		Titres de participations		5 993 019	299 651	6 292 670	6 080 499	-	6 080 499,47
SCIFireworks	Bézu-le-Poêle (59)	22/06/2021		Titres de participations		12 929 756	645 486	13 575 243	14 200 000	-	14 200 000,00
SCI Sainte Marie	Casel (54)	30/09/2021		Titres de participations		4 361 395	218 070	4 579 464	4 043 362	-	4 043 362,00
SC BELMAS	48510000 - Siège social à Nantes	31/05/2022		Titres de participations		26 699 529	1 334 976	28 034 506	24 722 509	-	24 722 509,00
SCI 11 Journaux	NANTES	25/11/2022		Titres de participations		417 832	20 892	438 724	510,00	-	510,00
<b>TOTAL SCI</b>						<b>50 401 531</b>	<b>2 520 077</b>	<b>52 921 607</b>	<b>49 046 880</b>	<b>-</b>	<b>49 046 880</b>
PREIM CARE	PARIS			Titres de participations non contrôlées		9 453 586	472 679	9 926 265	10 108 040,00	-	10 108 040,00
<b>TOTAL OPCI</b>						<b>9 453 586</b>	<b>472 679</b>	<b>9 926 265</b>	<b>10 108 040</b>	<b>-</b>	<b>10 108 040</b>
<b>TOTAL SCI 2023 (indirect)</b>					<b>0</b>	<b>59 855 117</b>	<b>2 992 756</b>	<b>62 847 872</b>	<b>59 154 920</b>	<b>0</b>	<b>59 154 920</b>
<b>TOTAL SCI 2022 (indirect)</b>					<b>0</b>	<b>25 414 384</b>	<b>1 270 710</b>	<b>26 685 103</b>	<b>24 325 370</b>	<b>0</b>	<b>24 325 370</b>
<b>TOTAL SCI 2023 (direct et indirect)</b>					<b>16 126</b>	<b>95 264 531</b>	<b>5 513 867</b>	<b>100 778 397</b>	<b>96 808 551</b>	<b>0</b>	<b>96 808 551</b>
<b>TOTAL SCI 2022 (direct et indirect)</b>					<b>12 159</b>	<b>64 714 384</b>	<b>3 195 243</b>	<b>67 909 627</b>	<b>62 991 990</b>	<b>0</b>	<b>62 991 990</b>

### Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Plan gros entretien au 01/01/2023</b>						<b>0</b>
%	100%	80%	60%	40%	20%	
<b>Stock Provision au 01/01/2023</b>						<b>0</b>
<b>Dotations au 31/12/2023</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-34 084,00</b>		<b>-74 787,84</b>
<b>Reprises au 31/12/2023</b>						<b>0,00</b>
<b>Provision GE au 31/12/2023</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-34 084,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-74 787,84</b>

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	38 772 714,76	5 477 000,00	0,00	44 249 714,76
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	1 079 809,46	2 538 241,05		3 618 050,51
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	24 325 370,47	34 829 550,00		59 154 920,47
Frais d'acquisition des immeubles	2 589 990,86	444 490,59	0,00	3 034 481,45
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>66 767 885,55</b>	<b>43 289 281,64</b>	<b>0,00</b>	<b>110 057 167,19</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres de participations	7 029 602,85	-2 240 711,36	0,00	4 788 891,49
<b>sous-total 3</b>	<b>7 029 602,85</b>	<b>-2 240 711,36</b>	<b>0,00</b>	<b>4 788 891,49</b>
<b>TOTAL</b>	<b>73 797 488,40</b>	<b>41 048 570,28</b>	<b>0,00</b>	<b>114 846 058,68</b>

Tableau de variation des amortissements

Néant

Titres contrôlés

TITRES CONTROLES (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI Immo St Grégoire	5 282 519	- 121 495	114 214	5 275 238	-	6 080 499	5 993 019
SCI Fireworks	12 997 011	- 84 986	374 766	13 286 791	-	14 200 000	12 929 756
SCI Sainte Marie	6 397 720	- 95 663	- 2 742 763	3 559 294	-	4 043 362	4 361 395
SC 11 JOURNAUX	2 925 950	- 1 648 460	- 1 350 708	73 218	-	510	417 832
SC BELMAS	21 506 281	- 449 550	3 630 563	24 687 294	-	24 722 509	26 699 529
OPCI PREIMCARE	9 304 843	- 36 422	185 164	9 453 586	-	10 108 040	9 453 586
<b>Total</b>	<b>58 414 324</b>	<b>- 2 436 575</b>	<b>211 236</b>	<b>56 188 985</b>	<b>-</b>	<b>59 154 920</b>	<b>59 855 117</b>

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	336 312,13	1 010 046,05			1 010 046,05
Locataires douteux	295,45	295,45			295,45
Dépréciation des créances	-246,21	-246,21			-246,21
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	3 565 168,14	3 906 226,58			3 906 226,58
Associés opération sur capital	2 201,14	1 960,49			1 960,49
Autres débiteurs	222 055,28	11 574,02			11 574,02
Autres créances	67 023,24	82 579,95			82 579,95
<b>TOTAL</b>	<b>4 192 809,17</b>	<b>5 012 436,33</b>		<b>0,00</b>	<b>5 012 436,33</b>

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2023
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	0,00				0,00
Dépôts de garantie reçus	-444 661,32	-16 223,64	-574 569,39	0,00	-590 793,03
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-851 348,98	-539 549,67			-539 549,67
Dettes sur immobilisations	-417 980,82	-148 270,08			-148 270,08
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-1 066 549,78	-1 697 614,48			-1 697 614,48
Dettes fiscales	-7 728,05	-164 849,27			-164 849,27
Autres dettes diverses	-737 440,40	-557 114,13			-557 114,13
<b>TOTAL</b>	<b>-3 525 709,35</b>	<b>-3 123 621,27</b>	<b>-574 569,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 698 190,66</b>

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponi	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Variations		Situation de clôture au 31/12/2023
		+	-	
(en euros)				
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	21 789 168,02		996 589,31	20 792 578,71
<b>Total</b>	<b>21 789 168,02</b>		<b>996 589,31</b>	<b>20 792 578,71</b>

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
<b>Titres</b>	94 607	41 244	518	135 333
<b>Valeur nominale</b>	970,00 €			970,00 €
<b>Capital social</b>	91 768 882,96 €			131 273 235,13 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
<b>Capital</b>	91 768 882,96	39 504 352,17			-	131 273 235,13
<b>Prime d'émission</b>	12 091 210,49	5 294 397,71			-	17 385 608,20
<b>Prime de fusion</b>	-	-			-	-
<b>Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion</b>	- 8 865 677,35				- 4 779 971,32	- 13 645 648,67
<b>Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions</b>	-	-			-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-			-	-
<b>Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	-	-			-	-
<b>Réserves</b>	-	-			-	886 742,38
<b>Report à nouveau</b>	1 144 472,39	103 302,91			-	361 032,92
<b>Complément distribution 2020</b>						
<b>Résultat et part distribuée</b>	103 302,91	- 103 302,91	5 609 102,38	- 5 269 838,76	-	339 263,62
<b>Total</b>	<b>96 242 191,40</b>	<b>44 798 749,88</b>	<b>5 609 102,38</b>	<b>- 5 269 838,76</b>	<b>- 4 779 971,32</b>	<b>136 600 233,58</b>

Détail du compte de résultat  
 Détail sur certains postes de produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
- Loyers	96 855,57	2 446 035,93
- Produits des participations contrôlées	1 731 969,11	2 421 046,74
<b>Total</b>	<b>1 828 824,68</b>	<b>4 867 082,67</b>
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	236 799,55	800 361,68
<b>Total</b>	<b>236 799,55</b>	<b>800 361,68</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	470 000,00	172 707,89
<b>Total</b>	<b>470 000,00</b>	<b>172 707,89</b>

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Détail des charges immobilières</b>		
- Charges ayant leur contrepartie en produits	236 799,55	693 321,44
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	67 334,96	18 359,00
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	23 814,75	602,69
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	8 738,14	3 534,11
<b>Total</b>	<b>336 687,40</b>	<b>715 817,24</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	0,00	0,00
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	4 005,00	15 195,00
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	50 636,62	46 953,08
<b>Total</b>	<b>54 641,62</b>	<b>62 148,08</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxe foncière	0,00	95 785,00
- Taxe sur les ordures ménagères	0,00	27 656,00
- Taxe sur les bureaux	0,00	1 193,75
- Autres taxes	8 112,00	12 041,72
<b>Total</b>	<b>8 112,00</b>	<b>136 676,47</b>
<b>Total des charges immobilières</b>	<b>399 441,02</b>	<b>914 641,79</b>

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	4 348 520,44	4 212 600,32
- Charges liées aux acquisitions	0,00	0,00
- Charges diverses	450,00	
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
<b>Autres produits</b>	3,70	12,49
<b>Total</b>	<b>4 348 974,14</b>	<b>4 212 612,81</b>

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	0,00	0,00
- informations associés	-2 071,12	9 000,00
- Frais d'assemblée	280,00	8 500,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	5 004,00	275,00
<b>Total</b>	<b>3 212,88</b>	<b>17 775,00</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Commissions de la société de gestion	251 888,05	257 680,62
- Frais d'actes et de contentieux	1 454,44	5 526,53
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	44 680,00	65 802,70
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	72 201,10	43 553,60
<b>Total</b>	<b>370 223,59</b>	<b>372 563,45</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	32 110,79	13 300,34
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	22 337,80	592 673,50
- Impôts étranger	0,00	0,00
-Frais bancaires	11 362,39	12 725,51
<b>Total</b>	<b>65 810,98</b>	<b>618 699,35</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	5 000,47	9 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	19 472,41
- Commission sur les souscriptions	4 348 520,44	3 629 483,99
- Autres charges de gestion courante	4,28	46,86
<b>Total</b>	<b>4 353 525,19</b>	<b>3 658 003,26</b>
- Dotations aux provisions d'exploitation	19 380,00	34 084,00
- Dépréciation des créances douteuses	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>19 380,00</b>	<b>34 084,00</b>

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	3 031 536,71	8,50%	257 680,62
Souscriptions	45 368 549,88	8,00%	3 629 483,99
Acquisition	-	1,00%	0,00

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts

Détail des produits et charges financières

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	87 105,64	1 171 281,39
<b>Total</b>	<b>87 105,64</b>	<b>1 171 281,39</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	7 473,91	0,00
- Agios	0,00	-822,79
<b>Total</b>	<b>7 473,91</b>	<b>-822,79</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>79 631,73</b>	<b>1 172 104,18</b>

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Foncière Magellan		171 041,76		3 887 164,61		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 2 421 047 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission des filiales :

- Immofi Saint-Grégoire détenue à 50% par la SCPI
- Fireworks détenue à 100% par la SCPI
- 22 Sainte Marie détenue à 100% par la SCPI
- Belmas détenue à 100% par la SCPI

<b>Patrimoine détenu par la SCPI - Direct et indirect</b>		
<b>Liste des actifs (maisons médicales)</b>	<b>% détention</b>	<b>en quote-part de détention</b>
Surface m <sup>2</sup>		
ANNECY	100%	1 224 m <sup>2</sup>
AVIGNON	100%	1 035 m <sup>2</sup>
MASSY	100%	483 m <sup>2</sup>
CERGY	100%	968 m <sup>2</sup>
LOOS	100%	6 536 m <sup>2</sup>
VILLIERS	100%	1 913 m <sup>2</sup>
SANGATTE	100%	1 784 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	100%	251 m <sup>2</sup>
LAMBALLE	100%	284 m <sup>2</sup>
ST-MALO	100%	950 m <sup>2</sup> - VEFA
ST-JACQUES	100%	698 m <sup>2</sup> - VEFA
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	2 071 m <sup>2</sup>
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	4 858 m <sup>2</sup>
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	1 929 m <sup>2</sup>
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	968 m <sup>2</sup> - VEFA
SC BELMAS	99,90%	13 500 m <sup>2</sup> - VEFA
<b>Prix d'acquisition à l'acte hors droit en euros</b>	<b>% détention</b>	<b>en quote-part de détention</b>
ANNECY	100%	3 200 000
AVIGNON	100%	2 050 000
MASSY	100%	2 505 051
CERGY	100%	2 725 000
LOOS	100%	19 608 620
VILLIERS	100%	9 400 000
SANGATTE	100%	3 750 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	1 482 750
ST-JACQUES	100%	1 280 250
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	2 979 637
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	13 949 972
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	6 435 839
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	1 734 587
SC BELMAS	99,90%	18 705 321
<b>valeurs estimées du patrimoine en euros</b>	<b>% détention</b>	<b>en quote-part de détention</b>
ANNECY	100%	3 600 000
AVIGNON	100%	2 000 000
MASSY	100%	3 300 000
CERGY	100%	2 680 000
LOOS	100%	17 300 000
VILLIERS	100%	7 800 000
SANGATTE	100%	3 750 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	1 485 000
ST-JACQUES	100%	1 188 000
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 000 000
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	12 639 975
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	7 199 820
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	3 417 000
SC BELMAS	99,90%	22 620 556

Financements mis en place en quote-part de détention	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	1 617 585	1 617 585
Emprunts affectés à l'exploitation	-		-
Lignes de crédits	-		-
Découverts bancaires			-

Résultats financiers transparisés	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>	<b>2 190 632</b>	<b>1 924 042</b>	<b>4 114 673</b>
Loyers	2 446 036	1 940 708	4 386 744
Charges non récupérables	-221 320	-16 666	-237 987
Travaux non récupérables et gros entretien		0	0
Travaux non récupérables et gros entretien	-34 084	0	-34 084
Impact des douteux		0	0
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>	<b>-281 720</b>	<b>-1 349 009</b>	<b>-1 630 730</b>
Commission de gestion de la SGP	-257 681	0	-257 681
Autres charges d'exploitation	-196 760	-1 374 265	-1 571 025
Autres produits d'exploitation	172 720	25 255	197 976
<b>Composants du résultat financier</b>	<b>1 172 104</b>	<b>1 064 253</b>	<b>2 236 357</b>
Intérêts des emprunts	0	-121 508	-121 508
Autres charges financières	823	-455 130	-454 307
Produits financiers	1 171 281	1 640 891	2 812 172
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Résultat exceptionnel	0	0	0
<b>RESULTAT TRANSPARISE</b>	<b>3 081 015</b>	<b>1 639 285</b>	<b>4 720 301</b>
Disitribution complémentaire des filiales			888 802
<b>Résultat de la SCPI</b>			<b>5 609 102</b>

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### ORDRE DU JOUR A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2023,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2023 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2023,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation de paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Election des membres du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement du mandat de du Commissaire aux Comptes,
- Pouvoir en vue des formalités.

### ORDRE DU JOUR A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la rémunération de la Société de gestion : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers – modification corrélative des Statuts,
- Modification du fonds de partage – modification corrélative des Statuts,
- Modification des conditions d'éligibilités des membres du Conseil de surveillance – modification corrélative des Statuts,
- Pouvoir en vue des formalités.

## TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

### 1<sup>ère</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

### 2<sup>ème</sup> résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

### 3<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 5 609 102,38 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 5 269 838,76 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 339 263,62 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 700 296,54 €.

### 4<sup>ème</sup> résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 136 600 233,58 €, soit 1 009,36 € par part,
- valeur de réalisation : 131 335 971,10 €, soit 970,46 € par part,
- valeur de reconstitution : 149 263 605,37 €, soit 1 102,93 € par part

### 5<sup>ème</sup> résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

En tant que de besoin, l'Assemblée prend acte qu'aucune plus-value immobilière n'a été distribuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### **6<sup>ème</sup> résolution : Impôt sur les plus-values immobilières**

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
  - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

En tant que de besoin, l'Assemblée qu'aucune imposition au titre de plus-value immobilière n'a été payée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### **7<sup>ème</sup> résolution : Rémunération de la Société de Gestion**

L'Assemblée Générale, approuve le montant des rémunérations de la Société de gestion tel que fixé par l'article 9.3 des Statuts et tel que figurant dans les comptes de l'exercice clos.

### **8<sup>ème</sup> résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2024 pour un montant maximum de 12 000 euros dont la répartition sera effectuée de la manière suivante :

- 500 euros par membre au Conseil de Surveillance, à l'exclusion de toute consultation écrite du Conseil ;

Il est précisé que le montant global de 12 000 euros constitue un montant maximum et que si :

- cette enveloppe a été consommée au cours de l'exercice, aucune somme complémentaire ne pourra être versée au titre des jetons de présence en cas de réunions supplémentaires du Conseil ;
- cette enveloppe n'a pas été consommée au cours de l'exercice, aucun reliquat ne sera versé aux membres du Conseil ;

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés sur présentation de justificatifs.



**10<sup>ème</sup> résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme**

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Foncière Magellan, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 15 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

**11<sup>ème</sup> résolution : Renouvellement du Commissaire aux comptes titulaire**

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que le mandat de MAZARS, Commissaire aux comptes titulaire de la SCPI, arrive à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes titulaire de MAZARS pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2029,

**TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

**12<sup>ème</sup> résolution : Modification de la rémunération de la Société de gestion : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers – Modification corrélative des Statuts**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion et pris acte de la nécessité de relever le niveau historiquement bas de la commission d'acquisition et de cession afin de poursuivre le développement et les investissements de la SCPI, décide de modifier le paragraphe de l'article 9.3 des statuts portant sur la commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers perçue par la Société de gestion.

En conséquence, elle décide de modifier le paragraphe de l'article 9.3 concernant la commission de cession ou d'acquisition comme suit :

[...]

par une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière sur la base de 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouté en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire de l'actif immobilier acquis ou cédé ; [...]

Le reste de l'article est inchangé.

**13<sup>ème</sup> résolution : Modification du fonds de partage – Modification corrélative des Statuts**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide de modifier les modalités de reversement d'une partie de la rémunération de la Société de gestion et de supprimer la limite de trois associations bénéficiaires en modifiant l'article 10 comme suit :

« La Société a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 Juillet 2020. Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement des

associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI Foncière des Praticiens.

L'associé pourra opter entre trois taux précisés dans la note d'information et conservera la possibilité de modifier le taux retenu ou mettre fin à cette option.

L'option sera formalisée par l'associé par un mandat autorisant expressément la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé.

Ce mandat devra faire préciser de manière apparente que l'associé pourra :

- modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;
- mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1er jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux associations une partie de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens selon le barème suivant :

Capitalisation SCPI	Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan	Dans la limite annuelle de
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

**14<sup>ème</sup> résolution :** Modification des conditions d'éligibilités des membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide de modifier les conditions d'éligibilités et d'exercice des mandats des membres du conseil de surveillance et d'ajouter à l'article 11.1 des statuts les paragraphes suivants :

*« Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère).*

*L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI ayant leur siège social en France.*

*En cas de candidature alors que le seuil de trois mandats est dépassé, le membre doit indiquer dans la lettre de candidature, les mandats dont il sera démissionnaire en cas d'élection.*

*Dans le cas où un associé personne morale est membre du conseil de surveillance, cette limite s'applique aux représentants légaux ou, dans le cas où il a été désigné, au représentant permanent.*

*Si un membre est amené en cours de mandat à détenir plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère), il disposera d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle le seuil a été dépassé pour régulariser sa situation. A défaut, il sera réputé démissionnaire d'office à l'expiration de ce délai. »*

**15<sup>ème</sup> résolution :** Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

## ANNEXE SFDR – CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Dénomination du produit : SCPI Foncière des Praticiens

Identifiant d'entité juridique : 832 911 507

**Par investissement durable,** on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●●■ OUI

- Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : \_\_%
- dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

- Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : \_\_%

●●✗ NON

- ✗ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 0 % d'investissements durables
- ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ✗ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ✗ ayant un objectif social
- Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Notre approche consiste à prendre en compte des critères environnementaux et sociaux. Toutefois ces critères ne contribuent pas substantiellement aux objectifs de la Taxonomie européenne pour la finance verte.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI Foncière des Praticiens sont les suivants :

- Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire) : 0%
- Inefficacité énergétique (PAI obligatoire) : 95%
- Consommations énergétiques (PAI supplémentaire) : 85,5 kWhEF/m<sup>2</sup> (hors poche laboratoire)
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) : 8 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (hors poche laboratoire)
- Typologies santé des Preneurs : 55%
- Développement des activités de typologies 1 ou 2 : 97%
- Utilité sociale des Preneurs : 22%
- Proximité des transports en commun : 75%

**Les indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

## Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Non concerné

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

## Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les investissements durables de la SCPI Foncière des Praticiens ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental dans la mesure où il prend en compte les principales incidences négatives (PAI).

*Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La SCPI Foncière des Praticiens divulgue les 2 PAI obligatoires et 1 PAI supplémentaire au choix parmi ceux applicables aux investissements dans des actifs immobiliers.

Par ailleurs la labellisation ISR de la SCPI Foncière des Praticiens implique d'atténuer les impacts négatifs des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif est la surperformance par rapport au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour la classe d'actif concernée. La méthodologie ESG de la SCPI Foncière des Praticiens détaille le système de management ESG de l'investissement à l'arbitrage.

*Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?*

NA

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers :

- Exposition à l'inefficacité énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/07/2022 au 31/12/2022

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Santé	100 %	France



### Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- Quelle était l'allocation des actifs ?  
A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques E/S.
- Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?  
Immobilier de santé.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Investissements

#1

Alignés sur les caractéristiques E/S

#2

Autres caractéristiques E/S

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

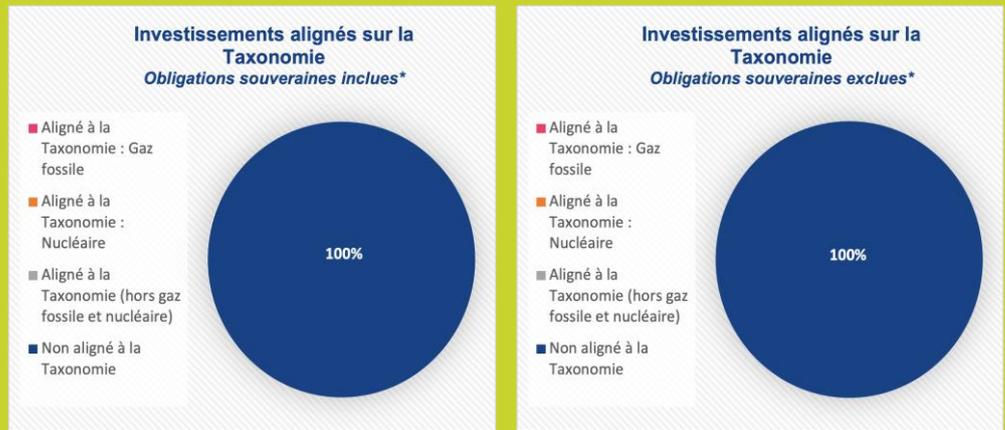
La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

**Les activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

**Les activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en rouge, orange et gris le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

### Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?



Ce symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

100% des investissements de la SCPI Foncière des Praticiens ont été réalisés dans le secteur du bâtiment. Celui-ci, par son impact environnemental, fait partie des activités éligibles à la taxinomie :

- Construction de nouveaux bâtiments
- Rénovation de bâtiments existants (activité transitoire)
- Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (activités habilitante)
- Acquisition et gestion de biens immobiliers



### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE est de 0%.



### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.



**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?**

NA



**Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promet ?**

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promet.

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promet.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promet.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit seront accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/nos-fonds>

## ANNEXE

### LISTE DES CANDIDATS - RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé des 11 membres suivants :

- Société AAZ
- Société BATRIMONIAL
- M. DARGENT Jérôme
- Société FAMILIALE RIVATON
- M. FREMANGER Patrick
- Société G4
- M. INIGUES Jean-Philippe
- Société KER ALDEN
- Société NORET
- Société Notre Dame du Cénacle
- Société VIVALTO

Les membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI ont été nommés lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2021.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, le mandat des membres à une durée de trois ans.

Votre Conseil doit donc être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En conséquence et en application des articles 422-201 du Règlement Général de l'AMF et 11.1 des Statuts, la Société a lancé un appel à candidatures au titre des 7 à 16 postes à pourvoir au titre duquel les candidatures suivantes ont été reçues.

Les membres du Conseil sollicitant leur renouvellement sont :  
 (par ordre alphabétique)

Prénom, Nom Dénomination	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Emplois ou fonctions occupées dans la Société	Nombre de parts détenues dans la Foncière des Praticiens	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Foncière Magellan
AAAZ (représentée par Marie-Bérengère TROADEC)	09/11/1976	Professeur d'Université - Praticien Hospitalier (CHRU Brest)	Membre du conseil de surveillance	10	1
Congrégation Notre- Dame du Cénacle (représentée par Thien-Nga NGO- ROCABOY)	04/10/1967	Econome adjointe Province Europe Togo (salariée de la Congrégation Notre Dame du Cénacle)  Certificat Administrateurs de l'Institut Français des Administrateurs	Membre du conseil de surveillance	455	0
Jérôme DARGENT	24/08/1959	Médecin libéral Polyclinique Lyon- Nord Rillieux (69)	Membre du conseil de surveillance	20	0
Patrick FREMANGER	29/01/1957	Retraité. Médecin Anesthésiste Réanimateur clinique Mégival à Saint Aubin sur Scie (76)	Membre du conseil de surveillance	118	0
G4 (représentée par Thierry GROSSET)	03/09/1965	Radiologue	Membre du conseil de surveillance	358	0
KER ALDEN (représentée par Eric DUPONT BIERRE)	05/01/1972	Chirurgien digestif au CHP Saint- Grégoire (35)	Membre du conseil de surveillance	135	0
NORET (représentée par Phillippe NORET)	11/05/1964	Médecin Pathologiste Ouest Pathologie Rennes	Membre du conseil de surveillance	120	0
SPFPL INIGUES (représentée par Jean-Philippe INIGUES)	04/09/1964	Chirurgien ORL	Membre du conseil de surveillance	90	0
VIVALTO FAMILY (représentée par Sylviane ANSART)	25/07/1975	Directrice juridique de Vivalto Santé de 2010 à 2022 et directrice juridique de Vivalto Family	Membre du conseil de surveillance	474	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :  
 (par ordre alphabétique)

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Emplois ou fonctions occupées dans la Société	Nombre de parts détenues dans la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par FONCIERE MAGELLAN
Philippe CABANIER	22/10/1971	Directeur financier Investisseur privé en SCPI depuis 22 ans	N/A	1	12
Andrée GIOLAI	09/04/1961	Directrice du Service juridique et Domanialité à la ville de Saint-Louis - Attachée principale du 01/04/2001 au 30/06/2022  Retraitée de la Fonction Publique Territoriale depuis le 01/07/2022  Formatrice / Intervenante au CNFPT  Trésorière de la compagnie des Commissaires Enquêteurs Alsace Moselle (CCERAM)  Trésorière de l'Association des Elus diplômés du Crédit Mutuel Alliance Fédérale  Présidente du Conseil d'Administration de la Caisse du Crédit Mutuel du Pays de Sierentz (68)	N/A	45	1
Jacques ROZE	23/05/1983	Directeur administratif et financier d'une clinique privée  Auparavant responsable des achats et des investissements d'une clinique	N/A	10	0
Patrick GRAS	18/03/1974	Cadre chez F. Hoffmann - La Roche à Bale (Suisse) depuis 2007.  Après 7 ans en Audit Interne, j'ai pris des responsabilités sur différents postes opérationnels depuis 2015 (dans la gestion des ressources, des projets et de la transformation digitale)	N/A	35	0