



RAPPORT ANNUEL 2020
SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

FONCIÈRE
MAGELLAN

Chères Associées, Chers Associés,

La crise sanitaire que nous vivons nous rappelle à tous l'importance des enjeux liés au secteur de la santé : disposer d'un système de soins solide et de dispositifs de prévention significatifs. L'irruption de cette pandémie dans nos vies met au défi les pouvoirs publics, mais aussi l'ensemble des acteurs du financement privé, de soutenir plus largement les actions et les investissements dans le domaine de la santé et du secteur social auprès des plus fragiles.

La Foncière des Praticiens, dès sa création, s'est engagée sur ce terrain avec une stratégie d'investissement orientée vers des maisons de consultations à proximité de lieux d'hospitalisation pour faciliter un parcours de soins fluide, partout en France. En ouvrant votre SCPI à tous les investisseurs en avril 2019, puis en la dotant du statut de fonds de partage fin 2020, nous renforçons cet engagement.

La Foncière des Praticiens a ainsi pu enregistrer en 2020 une collecte nette de 12,9 millions dont 9,8 millions d'euros au deuxième semestre. Cette dynamique a permis l'acquisition d'une nouvelle maison médicale située en centre-ville d'Avignon et la constitution d'un pipeline sécurisé qui a permis de poursuivre le programme d'investissement dès le 1^{er} trimestre 2021.

La crise sanitaire que nous vivons n'a pas eu d'impact significatif sur la valorisation des actifs en portefeuille ni sur le recouvrement des loyers de la SCPI dont le taux est supérieur à 99%. Le taux de distribution de l'année 2020 a ainsi pu être maintenu à 5,10%.

L'année 2021 sera l'occasion de renforcer à nouveau l'engagement social et sociétal de votre SCPI en la proposant au label « Investissement Socialement Responsable » (ISR). Ce chantier mené par nos équipes depuis le 1^{er} trimestre 2021, est l'occasion de faire reconnaître par un tiers indépendant la stratégie globale de la SCPI, à savoir : contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge. La grille de notation ISR désormais établie, nous vous partagerons les résultats de l'évaluation du patrimoine immobilier sous gestion dans le prochain rapport.

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.....	4
II.	LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2020	5
III.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	6
IV.	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	6
V.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	17
VI.	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	19
VII.	RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE.....	22
VIII.	RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE.....	26
IX.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	30
X.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020	33
XI.	TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	48
	ANNEXE - CANDIDATS RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	57

I. ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement

Catégorie : spécialisée

Nature : SCPI à capital variable

Siège social : 30 avenue Camus 44000 NANTES

Date de création : 4 octobre 2017

Visa AMF n°19-04 du 12 avril 2019

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 50 000 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pierrick BATAIL - BATRIMONIAL

Frédéric BELLECROIX - EURL BELLE CROIX

Benoît COURSIN - EURL BCHOLDING

Emmanuel DELAUNAY

Eric DUPONT-BIERRE - SC KER ALDEN

Patrick FREMANGER

Jean-Philippe INIGUES

François-Bruno LE BOT - SC PETIT CŒUR

SOCIÉTÉ DE GESTION

FONCIERE MAGELLAN, Société par actions simplifiée au capital de 500 000 €
3, rue Anatole de la Forge, 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 2020

Données de performance

Distribution 2020

56,08 €

Taux de distribution sur
valeur de marché (TDVM)

5,10%

Données financières

Prix de souscription

1 100,00 €

303

Valeur de retrait

1 012,00 €

associés

Nombre de parts souscrites
au cours de l'exercice

Valeur de réalisation

1 052,85 €

19 885

11 799 parts

Valeur de reconstitution

1 173,19 €

parts

Capital social

19 288 450 €

Capitalisation

21 873 500 €

Parts en attente de retrait

0

Données immobilières

Nombre d'immeuble

3

Taux d'occupation
financier

97,21%

Loyers encaissés

Surface totale

6 425 m²

Taux d'occupation
physique

96,28%

261 264 €

Surface vacante

239 m²

Placements immobiliers

12 077 797 €

Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes

880 778 €

dont loyers

261 264 €

Résultat

528 066 €

Résultat par part **

73,96 €

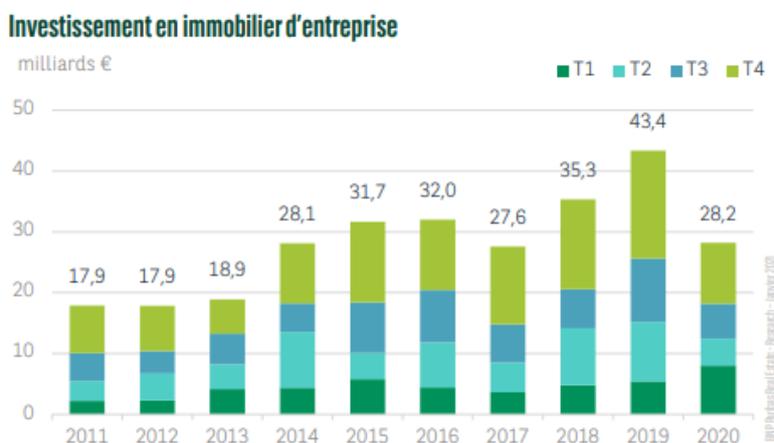
** résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

II. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

L'année 2020 aura été une année pour le moins difficile et remplie d'incertitudes. En effet, les tensions géopolitiques du début d'année, la pandémie mondiale, les élections américaines ainsi que les négociations de la future relation commerciale entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne auront pesé sur l'investissement des entreprises, la consommation et la croissance mondiale. Un espoir est néanmoins permis en ce qui concerne l'économie en 2021. En effet, la campagne de vaccination lancée contre la Covid19 devrait réduire les risques de disruption dues à de nouvelles vagues de contamination. De plus, des mesures de soutien budgétaire et monétaire de grande ampleur ont été mises en place et devraient permettre de soutenir l'économie.

Les différentes actions, massives, menées par les banques centrales et notamment la BCE, ont eu pour conséquence de poursuivre la baisse des taux financiers et ce pour une durée plus longue encore. Dans ce contexte, le couple risque / rendement de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs, préservant voire renforçant son statut de valeur refuge.



Cependant, le confinement et les contraintes sanitaires (difficultés pour voyager, etc.) ont pesé sur les volumes. Après une baisse enregistrée entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre, l'activité a continué de progresser au cours du 2^{ème} semestre, permettant de rattraper le retard. Un peu plus de 28 milliards ont été investis en France en immobilier d'entreprise. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Malgré des volumes en retrait, les bureaux sont restés la classe d'actif privilégiée. Les interrogations liées à la crise sanitaire et aux nouveaux modes de travail, ont conduit à une certaine prudence des investisseurs sur le marché tertiaire. Plus sélectifs, leurs

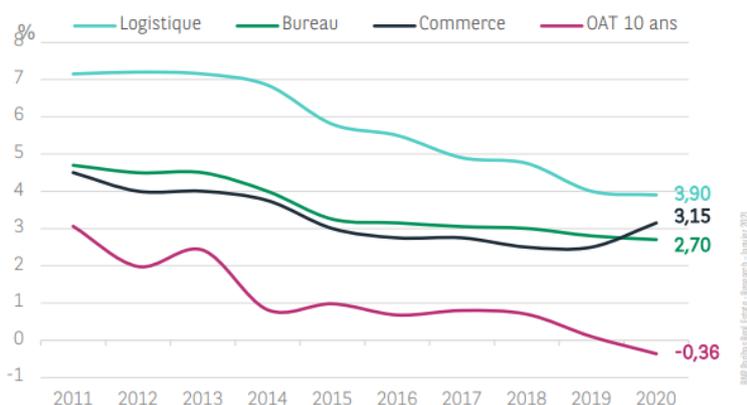
critères se portent davantage sur la qualité des locataires, la durée restante du bail ou encore l'état locatif. Malgré des niveaux de prix élevés, ces derniers sont friands des actifs sécurisés et défensifs.

Sur le segment du retail, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît fondamentalement remis en question. Néanmoins, même si le contexte apparaît incertain, cette classe d'actif a montré une certaine résistance. Les commerces en pieds d'immeuble ont totalisé près de la moitié des volumes, tirés notamment par les différentes cessions de Monoprix, ou encore des actifs situés sur les artères prime (rue du Faubourg Saint Honoré, avenue des Champs Elysées ou encore le boulevard Saint Germain).

L'engouement pour les locaux d'activités et la logistique, déjà très fort, s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la supply chain et l'accélération de la montée en puissance de e-commerce. Le taux prime a poursuivi sa compression, atteignant désormais 3,75%, soit le plus attractif en Europe.

Sources : BNP Paribas Real Estate et CBRE Research

Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans



FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE

Le marché français de l'investissement en immobilier de santé a connu un 1^{er} semestre 2020 calme avec seulement 120 millions d'euros d'investissements. Avec un 2nd semestre nettement plus dynamique, notamment grâce aux cessions de plusieurs portefeuilles, l'année 2020 s'achève finalement sur un volume d'investissement proche de 890 millions d'euros (+11 % en un an). Le nombre de transactions est quant à lui demeuré relativement stable d'une année sur l'autre, à un niveau élevé (20).

Les cliniques, d'ordinaire majoritaires dans les investissements, le sont restées en 2020 avec 8 transactions totalisant plus de 626 millions d'euros. Cette performance est en grande partie liée aux cessions de 3 portefeuilles de plus de 100 millions d'euros : le réseau de cliniques psychiatriques INICEA, un portefeuille de 3 cliniques

MCO externalisées par VIVALTO, et l'acquisition par LNA SANTE du groupe CLINIQUE DEVELOPPEMENT, détenteur de 830 lits SSR. Avec un nombre de transactions équivalent, les EHPAD totalisent quant à eux 242 millions d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2020. Ce segment a été principalement animé par les opérateurs, avec notamment l'acquisition par DOMUSVI du groupe LES MATINES, et celle par KORIAN d'un portefeuille de 5 maisons de retraite pour 67 millions d'euros.

On notera, en 2020, le poids important des opérateurs dans les investissements. Ces derniers totalisent en effet 496 millions d'euros d'acquisitions, soit 55 % de l'activité. Ces investissements leur permettent de compléter leur offre de soins, que ce soit avec de nouvelles activités (KORIAN, avec INICEA, crée une branche santé mentale en France), d'améliorer leur couverture géographique (DOMUS VI avec CLINIQUE DEVELOPPEMENT), ou de se diversifier (LNA SANTE avec CLINIQUE DEVELOPPEMENT). Suivent les SCPI/OPCI qui totalisent près de 185 millions d'euros, investis très majoritairement en cliniques.

Depuis leur correction en 2018, les taux de rendement prime sont restés stables pour les meilleures cliniques SSR, à 4,50 %, et les cliniques MCO, à 5,00 %. En revanche, les EHPAD ont vu leur taux prime se comprimer en 2020 pour tomber à 4,00 %. Des taux inférieurs ont néanmoins été observés à Paris, en première couronne ou dans les centres villes de grandes métropoles.

Les perspectives

Le marché français de l'immobilier de santé a clos l'année 2020 sur un volume de près de 900 millions d'euros, très légèrement supérieur à la moyenne des performances observées depuis 2012. Cette performance est toutefois liée en grande partie à des acquisitions réalisées par des opérateurs dans une logique de diversification. En effet, la demande des investisseurs pour les actifs de santé français demeure extrêmement forte, mais le déficit de produits et les taux bas actuellement observés en France ont poussé certains d'entre eux à se tourner vers d'autres marchés européens, afin de trouver des relais de croissance au marché français.

Pour autant, le patrimoine immobilier détenu par les opérateurs et les groupes de cliniques demeure important et constitue un véritable levier de croissance, assurant encore un potentiel d'externalisations pour les prochaines années. Ces opérations, ajoutées aux VEFA, de plus en plus nombreuses pour répondre aux besoins importants de structures, et aux transactions générées par le mouvement de consolidation des opérateurs, permettent d'envisager des volumes d'investissement relativement élevés sur le marché français de la santé dans les années à venir. Encore faut-il que les opérateurs acceptent d'alimenter le marché en opérant des arbitrages.

III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

INTRODUCTION

Au 31 décembre 2020, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son troisième 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 2020 de 13 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2020 de 21,9 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au 4^{ème} trimestre 2020 avec l'acquisition d'une maison médicale située dans le centre-ville d'Avignon.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à plus de 97% et a permis la distribution de revenu à hauteur de 56,1 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,10%.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2021

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 cœur : des maisons de consultation à proximité de lieux d'hospitalisation, situées dans des centres urbains en région.

Suite à la crise sanitaire, la société de gestion porte une attention particulière au suivi de l'encaissement des loyers de votre SCPI. Elle agit en responsabilité vis à vis de ses locataires pour les accompagner au mieux tout en préservant l'intérêt des associés.

Toutefois, votre SCPI compte tenu de son orientation de gestion et de sa stratégie d'investissement devrait être moindrement touchés par les effets de la crise liée au COVID 19.

Les taux d'encaissement des loyers en 2020 demeurent à des niveaux élevés. Au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement moyen du patrimoine détenu par la SCPI Foncière des Praticiens était supérieur à 99%.

L'année 2021 sera l'occasion de renforcer à nouveau l'engagement social et sociétal de la SCPI en la proposant au label « Investissement Socialement Responsable » (ISR). Ce chantier mené par nos équipes depuis le 1^{er} trimestre 2021, est l'occasion de faire reconnaître par un tiers indépendant la stratégie globale de la SCPI, à savoir : contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge.

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
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €	12 978 900 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638	11 799
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086	19 885
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €	11 445 030 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €	1 533 870 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0

Suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2019, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 50 000 000 €.

En 2020, 11 799 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Foncière des Praticiens a acquis, en date du 19 novembre 2020, une maison médicale située en centre-ville d'Avignon, pour un montant de 2,2 M€.

L'immeuble a bénéficié d'une extension en 2007 et développe une surface de 1020 m² loués à plus de 92% à 13 locataires dont une pharmacie ainsi que plusieurs cabinets médicaux (kinésithérapie, rhumatologie, neurologie, radiologie...).

Maison médicale Avignon

Date d'acquisition	le 19/11/2020
Adresse	2 rue Blaise de Pagan - Avignon (84)
Type d'actif	Maison médicale à usage de locaux de consultation et pharmacie.
Surface	1 020 m ²
Prix d'acquisition AEM *	2,2 M€

* Le prix d'acquisition AEM ("Actes en Mains") correspond au prix d'acquisition de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement et taxes hors commission d'investissement.



- 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 2020, la SCPI Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 642 185 € dont 261 264 € de loyers des actifs détenus par la SCPI et 380 921 € provenant de sa filiale.

- o Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu directement et indirectement par la SCPI est de 96,28 % correspondant à 239 m² vacants.

- o Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique de la SCPI Foncière des Praticiens, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 96,28 % à fin 2020. Le taux d'occupation financier global 2020 atteint 97,21 %.

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 Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Maison médicale - Annecy : départ d'un locataire le 31/01/2020 (60 m²). Ce local a été reloué le 01/04/2020.

Post-clôture un congé a été délivré à effet du 22/10/2021 (34 m²).

Centre-médico sportif – Saint Grégoire : départ d'un locataire le 06/03/2020 (148 m²), une cellule de 152 m² a été reloué le 22/10/2020.

Maison médicale – Avignon : aucun mouvement sur la période.

- 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 :

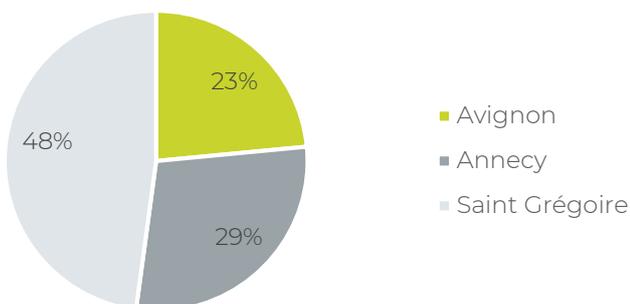
- gros travaux (article 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2020, il a été constitué un plan de travaux sur la maison médicale d'Avignon. Les deux autres immeubles à l'actif étant considérés neufs, il n'a pas été constitué de plan de travaux.

o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2020, la SCPI détient trois actifs répartis comme suit :

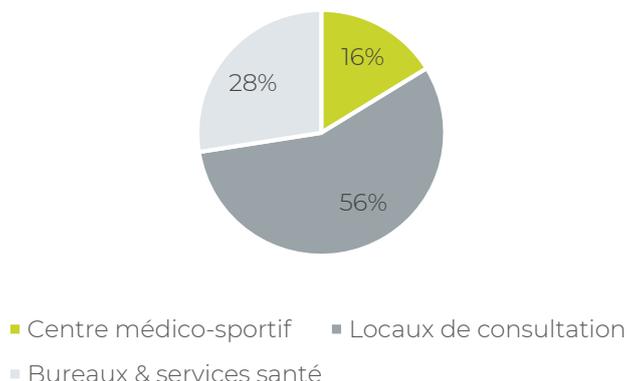
Répartition géographique des actifs



Répartition des locataires



Typologie des surfaces



Les informations relatives aux locataires et aux surfaces ne sont pas présentées en quote-part de détention concernant la SCI.

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 2020 détenu directement et indirectement ressort à 12 077 797 € hors droits, soit une augmentation de 45% depuis le 31 décembre 2019.

Endettement

Au 31 décembre 2020, la société n'a pas d'endettement.

La SCPI Foncière des Praticiens est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, à hauteur de 15 % maximum de la valeur comptable globale des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer) pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 04/10/2017. A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier maximum au sens de la directive AIFM calculé selon la méthode de l'engagement, s'élèverait à 1,18.

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 €)	2018	2019	2020
Valeur comptable	3 453 972,37 €	8 169 572,75 €	20 186 702,30 €
Valeur de réalisation	3 653 972,37 €	8 425 171,83 €	20 935 943,57 €
Valeur de reconstitution	3 910 707,76 €	8 933 022,98 €	23 328 981,97 €
Valeurs de la société pour une part (en €)	2018	2019	2020
Valeur comptable	1 001,73 €	1 010,34 €	1 015,17 €
Valeur de réalisation	1 059,74 €	1 041,95 €	1 052,85 €
Valeur de reconstitution	1 134,20 €	1 104,75 €	1 173,19 €

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).

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 31/12/2020.

Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de 56,08 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 5,10% en 2020.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Distributions	2020
1 ^{er} trimestre	14,02 €
2 ^{ème} trimestre	14,02 €
3 ^{ème} trimestre	14,02 €
4 ^{ème} trimestre	14,02 €
Total de la distribution	56,08 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,10%

Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

Au cours du 1^{er} trimestre 2021 la SCPI Foncière des Praticiens a acquis au travers d'une filiale détenue à 99,9% un ensemble immobilier situé au nord de Lyon, à Rillieux-la-Pape, à usage principal d'hôpital et de bureaux classé « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » pour un montant de 13 950 000 € hors droits.

L'ensemble immobilier a été livré en 2017 et développe une surface de 4 850 m² intégralement loués à 5 locataires dont un hôpital psychiatrique de jour et un service de santé du travail interentreprises de la métropole lyonnaise.

Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 / 12/2018	31 / 12/2019	31 / 12/2020
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	124 244,11	235 122,05	261 264,33
Autres produits	-161,80	0,00	0,00
Produits des participations contrôlées (2)	0,00	0,00	380 921,00
sous-total	124 082 €	235 122 €	642 185 €
Charges immobilières (3)	-1 503,89	9 202,55	-3 634,11
Frais généraux	-48 440,69	-59 009,39	-108 294,96
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (4)	0,00	0,00	-246,21
Provisions pour charges non récupérables	-6 818,60	-5 207,53	-1 943,84
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00
RESULTAT COMPTABLE	67 319 €	180 108 €	528 066 €
Résultat comptable par part moyen en jouissance	46,68	52,46	73,96
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-41,25	-52,19	-56,08
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	0,00	0,00	0,00
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31 / 12	-	0,27	12,39

(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 €)

ÉVOLUTION DU CAPITAL	31 / 12/2017	31 / 12/2018	31 / 12/2019	31 / 12/2020
Nombre d'associés	13	35	85	303
Nombre de parts	1 015	3 448	8 086	19 885
Capital social nominal	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €	19 288 450 €
Capitaux collectés	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €	21 665 788 €
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0	0
Demande de retraits en sus pens	0	0	0	0

Evolution du prix de la part (en €)

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en €)	1 056	1 056	1 100	1 100
Dividende versé au titre de l'année	38,21	56,10	56,08	
Rentabilité de la part (en %) (1)	3,62%	5,10%	5,10%	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,00	0,27	12,39	

(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 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020	
	En € HT.	En % du total des revenus	En € HT.	En % du total des revenus	En € HT.	En % du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes et produits divers	35,99		68,49		89,94	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,00		0,00	
TOTAL DES REVENUS	35,99 €	100,00%	68,49 €	100,00%	89,94 €	100,00%
CHARGES						
Commission de gestion	4,63		4,29		3,23	
Autres frais de gestion	8,76		12,89		11,66	
Charges locatives non récupérées	2,41		-1,16		0,79	
Sous total CHARGES EXTERNES	15,81	43,9%	16,02	23,4%	15,68	17,4%
Charges financières	0,65		0,00		0,00	
Amortissement net						
* patrimoine						
* autres						
Provisions nettes					0,31	
Sous total CHARGES INTERNES	0,65	2%	0,00	2%	0,31	0%
TOTAL DES CHARGES	16,46	45,7%	16,03	45,7%	15,98	17,8%
RESULTAT COURANT	19,52 €	54,25%	52,46 €	54,25%	73,96 €	82,23%
Charges exceptionnelles						
Produits exceptionnels						
RESULTAT EXCEPTIONNEL						
RESULTAT	19,52 €	54,25%	52,46 €	54,25%	73,96 €	82,23%
dont :						
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	19,52		52,19		56,08	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	19,52		52,19		56,08	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)	- €		0,27 €		12,31 €	
REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)	- €		0,27 €		12,39 €	

(*) Depuis l'origine de la société

Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2019	Variation	2020
Fonds collectés	8 168 649 €	11 889 474 €	20 058 124 €
Capital	7 843 420,00	11 445 030,00	19 288 450,00
Primes nettes de souscription / fusion	325 229,32	444 444,36	769 673,68
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	-8 075 162,60	-3 255 336,87	-11 330 499,47
Investissements financier	0,00	0,00	0,00
Dépôt et cautionnement	19 944,99	1 181,31	21 126,30
Divers	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	113 432 €	8 635 319 €	8 748 751 €

IV. 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 2020 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	253 339 €
Autres charges déductibles	-32 145 €
Revenus ou déficits parts SCI	41 8 236 €
Revenu net	639 430 €
Revenu net par part	89,55 €
Personnes morales	
Bénéfice /Perte comptable	528 066 €
Réintégration	173 111 €
Déductions	-380 921 €
Résultat fiscal	320 256 €
Revenu net par part	44,85 €

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2020 et d'impôt sur la fortune immobilière 2021 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2021
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	586,89 €
Valeur IFI - Non résident	586,89 €

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 à la clôture du premier exercice.

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	4		0	0	4
Montant total des factures concernées H.T.	18 104,34 €		0,00 €	0,00 €	18 104,34 €
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	8,63%	0,00%	0,00%	0,00%	1,39%

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	14				14
Montant total des factures concernées H.T.	16 406,40				16 406,40
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	6,28%	0,00%	0,00%	0,00%	6,28%

V. GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Contrôle interne

Un collaborateur dédié à temps plein est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI). Les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, au sein de Foncière Magellan sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Foncière Magellan 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 100.000 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 2021, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 2.113 K€ pour 35 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 86 % et de rémunérations variables à hauteur de 14 %. 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 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.

VI. 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 l'objet social – ajout d'une nouvelle classe d'actifs
 - Modification corrélative de l'article 2 des Statuts
- Augmentation du capital social maximum de 50 000 000 euros à 150 000 000 euros
 - Modification corrélative de l'article 6.3 des Statuts
- Remplacement de la consultation préalable obligatoire du Conseil de Surveillance pour l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier par une information préalable
 - Modification corrélative de l'article 9.1 des Statuts

1. Modification de l'objet social – ajout d'une nouvelle classe d'actifs

A l'effet de permettre à votre SCPI de poursuivre son développement et se positionner sur des nouvelles classes d'actifs en lien avec le secteur médical et notamment les établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences séniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

En conséquence, nous vous proposons de modifier l'article 2 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) de locaux à usage de bureaux ou de commerces liés à ces activités.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</p> <p>Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Elle peut, en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>	<p>La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences séniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.</p> <p>Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</p> <p>Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Elle peut, en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p>

2. Augmentation du capital social maximum de 50 000 000 euros à 150 000 000 euros

Compte tenu de la croissance de la collecte de capitaux enregistrée, le capital social de la société est susceptible d'atteindre la limite fixée dans ses statuts à 50 000 000 €.

Il apparait donc nécessaire de relever ce seuil afin de poursuivre le développement de la SCPI et ses investissements futurs.

En conséquence, la Société de Gestion propose de porter le capital social maximum de 50 000 000 € à 150 000 000 €.

Si cette proposition reçoit votre approbation, il conviendra de modifier l'article 6.3 des statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>« ARTICLE 6.3 Augmentation de capital »</p> <p>[...]</p> <p>Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>[...]</p>	<p>« ARTICLE 6.3 Augmentation de capital »</p> <p>[...]</p> <p>Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (150 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>[...]</p>

3. Remplacement de la consultation préalable obligatoire du Conseil de Surveillance pour l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier par une information préalable

Compte tenu de la croissance à venir de votre SCPI, elle sera amenée dans le future à procéder à une ou plusieurs acquisitions dans des délais restreints afin d'utiliser la collecte disponible.

Actuellement, les Statuts de la société imposent de consulter préalablement le Conseil de Surveillance avant de procéder à toute nouvelle acquisition, étant précisé que cet avis est purement consultatif ne saurait engager la Société de Gestion.

Le formalisme lié à la réunion d'un Conseil de Surveillance avant chaque acquisition est de nature à ralentir les processus de négociation avec les Vendeurs et/ou peut amener la société à manquer une opportunité.

Afin de fluidifier le fonctionnement de votre société et ne pas entraver la bonne marche de celle-ci, nous vous proposons de remplacer l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance avant une acquisition ou une cession par la faculté pour la Société de Gestion d'informer le Conseil par tout moyen notamment par mail et sous le format qu'elle jugera adéquate (fiche de synthèse, document de présentation) lors de l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier.

Cette modification n'entraîne aucune conséquence en termes d'informations de votre Conseil dans la mesure où la Société de Gestion continuera d'informer les membres du

Conseil de Surveillance de l'opération d'acquisition ou de cession lors des réunions périodiques.

Il en est de même pour les associés qui seront informés des acquisitions ou cessions de l'exercice dans le rapport annuel communiqué aux associés ou le cas échéant les bulletins d'information.

En conséquence, nous vous proposons de modifier l'article 9.1 comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>[...]</p> <p>Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquérir ou vendre tous immeubles de la SCPI ; - contracter, au nom de la SCPI, des emprunts. 	<p>[...]</p> <p>Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :</p> <p>— acquérir ou vendre tous immeubles de la SCPI ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - contracter, au nom de la SCPI, des emprunts.

Le reste de l'article serait inchangé.

*LA SOCIETE DE GESTION
FONCIERE MAGELLAN*

VII. RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

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

I - Introduction

A titre liminaire, nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2020 est le troisième exercice social de votre SCPI.

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 Constitutive en date du 04 Octobre 2017.

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 2020.

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

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

b) Activité

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni en dernier lieu le 17 Mai 2021 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2021.

Il s'est également réuni le 20 Mai 2019 en vue d'être consulté sur les modifications statutaires adoptées par l'Assemblée générale du 24 Juin 2019.

En raison du contexte sanitaire, la réunion du premier semestre a été décalée au 29 Juin 2020 au cours duquel nous avons été consultés sur le rapport annuel et les propositions de modifications statutaires.

Il nous a également 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 2020 s'élève à 12 978 900 euros, correspondant à la souscription de 11 799 parts sociales.

b) Patrimoine au 31 décembre 2020

Au 31/12/2020, le patrimoine de votre SCPI est constitué de deux maisons de consultation médicale, situées à Annecy et Avignon, et des parts d'une société civile immobilière détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire. La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 12 077 797 € au 31/12/2020.

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

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition au cours de l'exercice d'une maison médicale située à Avignon.

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

d) Activité immobilière

Le montant des loyers facturés s'élève à 642 185 euros (perçu directement et indirectement).

Le taux d'occupation physique est de 95,75 %.

Le taux d'occupation financier est de 97,21 %.

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 2020 :

- valeur comptable : 20 186 702,30 €, soit 1 015,17 € par part,
- valeur de réalisation : 20 935 943,57 €, soit 1 052,85 € par part,
- valeur de reconstitution : 23 328 981,97 €, soit 1 173,19 € 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 528 066,21 €.

Un acompte sur dividende d'un montant de 400 411,02 € a été versé en quatre acomptes sur dividendes : en avril 2020, en juillet 2020, en octobre 2020 et en janvier 2021.

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 127 655,19 € ainsi porté à la somme de 128 578,62 €.

IV – Perspective 2021

L'attractivité croissante de la SCPI Foncière des Praticiens permettra en 2021 de poursuivre son programme d'investissement et de diversifier son patrimoine immobilier.

La société de gestion mène un atelier de travail visant à faire attribuer à la SCPI le label ISR : Investissement Socialement Responsable.

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 L.214-

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 - Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 15% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

VII – Résolutions extraordinaires et modification des Statuts

La Société de Gestion a proposé plusieurs modifications statutaires portant sur un élargissement de l'objet social et la suppression de la procédure d'avis préalable du Conseil de Surveillance en vue d'une acquisition ou une cession d'un actif.

L'exposé des motifs est rappelé dans le rapport spécial de la Société de Gestion auquel nous vous renvoyons pour de plus amples explications.

Concernant la modification de l'objet social : le Conseil note que cette modification permettra à la société de diversifier davantage ses actifs.

Le Conseil émet donc un avis favorable à l'adoption de cette modification.

Concernant l'augmentation du capital social maximum : le Conseil approuve la proposition de la Société de Gestion de porter le capital social maximum de 50 000 000 euros à 150 000 000 afin de lui permettre de poursuivre son développement.

Concernant le remplacement de l'avis consultatif préalable par une information du Conseil : le Conseil approuve la volonté de la société de gestion de simplifier et fluidifier la procédure en vue de l'acquisition ou la cession d'un actif.

Le Conseil rappelle en effet que compte tenu de la situation du marché, il est important que la société puisse être réactive face aux potentiels vendeurs.

Le Conseil note par ailleurs que la Société de Gestion continuera de lui délivrer les informations relatives aux acquisitions et cessions d'actifs dans le cadre des réunions du Conseil et que son droit d'information n'est donc pas diminué.

Le Conseil émet donc un avis favorable à l'adoption de cette modification.

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,

VIII. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A la Société de gestion,

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 2020, 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 :

Comme précisé dans les notes « Immobilisations locatives » et « Immobilisations financières » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, 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 oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

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.

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 et 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.

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 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. 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 oeuvre 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 9 juin
2021

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, 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 ainsi que des motifs justifiant de l'intérêt pour la société de gestion 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 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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

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.

Convention déjà approuvées par l'assemblée générale

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, 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 6,5% du montant HT des loyers facturés et des produits financiers nets (taux qui est passé à 8,5% à partir du 17/11/2020, date de publication au BALO des modifications statutaires), soit 23 076,78 euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Le changement de taux de la commission de gestion a déjà été approuvé à la 10ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juillet 2020.

Commissions de souscription

Au terme de l'exercice 2020, les commissions de souscription perçues par FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI s'élèvent à 927 729 euros HT, correspondant à 6% (puis 8% à partir du 17/11/2020, date de publication au BALO des modifications statutaires) du montant des souscriptions.

Le passage du taux de commission de souscription à 8% a déjà été approuvé à la 10ème résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juillet 2020.

Le Commissaire aux
comptes Mazars

Paris La Défense, le 9 juin
2021

IX. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2020

Comptes annuels

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31 / 2/2020		31 / 2/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
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)	5 250 000,00	5 870 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 1	5 250 000,00	5 870 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-1 943,84	-	0,00	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	0,00	-
sous-total 2	-1 943,84	-	0,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	6 080 499,47	6 207 796,90	4 875 162,60	4 930 761,68
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
sous-total 3	6 080 499,47	6 207 796,90	4 875 162,60	4 930 761,68
TOTAL I - Placements immobiliers	11 328 555,63	12 077 796,90	8 075 162,60	8 330 761,68
Immobilisations financières				
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	-	0,00	-
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
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
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	21 596,50	21 596,50	8 107,77	8 107,77
Provisions pour dépréciation des créances	-246,21	-246,21	0,00	0,00
Autres créances	168 778,25	168 778,25	30 269,58	30 269,58
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	84 822,06	84 822,06	0,00	0,00
Créances Fiscales	87 746,61	87 746,61	30 269,58	30 269,58
Associés opération sur capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	-3 790,42	-3 790,42	0,00	0,00
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 2	190 128,54	190 128,54	38 377,35	38 377,35
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	9 398 212,38	9 398 212,38	228 386,99	228 386,99
sous-total 3	9 398 212,38	9 398 212,38	228 386,99	228 386,99
TOTAL III - Actifs d'exploitation	9 588 340,92	9 588 340,92	266 764,34	266 764,34
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-22 961,62	-22 961,62	-19 944,99	-19 944,99
Dettes d'exploitation	-343 574,69	-343 574,69	-99 444,80	-99 444,80
Dettes diverses	-366 262,58	-366 262,58	-52 964,40	-52 964,40
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-3 789,91	-3 789,91	-1 383,54	-1 383,54
Locataires créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-362 472,67	-362 472,67	-51 580,86	-51 580,86
Créditeurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-732 798,89	-732 798,89	-172 354,19	-172 354,19
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	2 604,64	2 604,64	0,00	0,00
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	2 604,64	2 604,64	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	20 186 702,30		8 169 572,75	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		20 935 943,57		8 425 171,83

(*) 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

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS COMPTE DE RESULTAT (en euros)	31 / 12 / 2020		31 / 12 / 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	261 264,33		235 122,05	
Charges facturées	95 548,16		63 882,91	
Produits des participations contrôlées	380 921,00		0,00	
Produits annexes	0,00		0,00	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	143 044,14		0,00	
Total I -Produits immobiliers		880 777,63		299 004,96
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	95 548,16		63 882,91	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00		0,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	148 653,25		-3 995,02	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	2 573,44		-3 995,02	
Commissions et honoraires	145 019,14		0,00	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	1 060,67		0,00	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
Total II -Charges immobilières		244 201,41		59 887,89
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		636 576,22		239 117,07
Produits d'exploitation				
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	946 381,50		373 594,50	
Autres produits	1,33		0,90	
Total I -Produits d'exploitation		946 382,83		373 595,40
Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	23 076,78		14 741,54	
Charges d'exploitation de la société	101 894,86		60 729,73	
Honoraires	56 793,40		48 074,86	
Frais assemblée et de conseils	13 872,90		350,00	
Services bancaires	1 210,64		829,87	
Cotisations et contributions	30 017,92		11 475,00	
Diverses charges d'exploitation	927 731,15		357 128,56	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	1 943,84		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	246,21		0,00	
Total II -Charges d'exploitation		1 054 892,84		432 599,83
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-108 510,01		-59 004,43
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	0,00		0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Total I -Produits financiers		0,00		0,00
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	0,00		4,96	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Total II -Charges financières		0,00		4,96
Résultat financier C = (I-II)		0,00		-4,96
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Total I -Produits exceptionnels		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Total II -Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)		0,00		0,00
Résultat net A+B+C+D		528 066,21		180 107,68

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	7 843 420,00		11 445 030,00	19 288 450,00
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
sous-total 1 - Capital	7 843 420,00		11 445 030,00	19 288 450,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	843 468,00		1 533 870,00	2 377 338,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-518 238,68		-1 089 425,64	-1 607 664,32
sous-total 2 - Prime d'émission	325 229,32		444 444,36	769 673,68
Écarts de réévaluation				
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		-	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00	923,43	923,43
sous-total 3 - Autres capitaux propres	0,00	0,00	923,43	923,43
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	180 107,68	-180 107,68	528 066,21	528 066,21
Acomptes sur distribution	-179 184,25	179 184,25	-400 411,02	-400 411,02
sous-total 4 - Résultat	923,43	-923,43	127 655,19	127 655,19
TOTAL GÉNÉRAL	8 169 572,75	923,43	12 018 052,98	20 186 702,30

En 2020, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 400 411 € et incluent pour 260 952 € les acomptes du T1, T2 et T3 2020 qui ont été versés au 31 décembre 2020 et l'acompte du T4 2020 (139 459 €) qui a été versé en 2021 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

Faits caractéristiques de l'exercice :

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs. Au 31 décembre 2020, le taux de recouvrement moyen du patrimoine de la SCPI est supérieur à 99%.

Depuis le 17 novembre 2020, la SCPI a été doté du statut de fonds de partage.

La SCPI Foncière des Praticiens a acquis en date du 19 novembre 2020 une maison médicale située à Avignon pour un montant de 2 050 000 € hors droits.

Règles et méthodes comptables :

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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 1 943,84 € a été enregistrée au 31 décembre 2020. Elle ne concerne que la maison médicale d'Avignon (acquisition le 19/11/2020), les autres actifs en portefeuille étant neufs.

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 2020 la Société de Gestion a perçu 927 729 € 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.
- 0,25 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2020 la Société de Gestion a perçu 23 076,78 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI Immofi St Grégoire correspond à 2,50% 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 1er trimestre 2021 la SCPI Foncière des Praticiens a acquis au travers d'une filiale détenue à 99,9% un ensemble immobilier situé au nord de Lyon, à Rillieux-la-Pape, à usage principal d'hôpital et de bureaux classé « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » pour un montant de 13 950 000 € hors droits.

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-20		31-déc-19	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Clinique	5 250 000,00	5 870 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
TOTAL	5 250 000,00	5 870 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Titres et créances de participations contrôlées				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	6 207 796,90	4 875 162,60	4 930 761,68
Avances en compte courant	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	6 080 499,47	6 207 796,90	4 875 162,60	4 930 761,68

Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	74000 - ANNECY	30/05/2018		Maison médicale	1 245	3 700 000	66 600	3 766 600	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Maison médicale	84000 - AVIGNON	19/11/2020		Maison médicale	1 020	2 170 000	149 730	2 319 730	2 050 000,00	-	2 050 000,00
TOTAL SCPI 2020 (direct)					2 265	5 870 000	216 330	6 086 330	5 250 000	0	5 250 000
TOTAL SCPI 2019 (direct)					1 245	3 400 000	61 200	3 461 200	3 200 000	0	3 200 000
SCI ImmoFi St Grégoire	St Grégoire (56)	2019		Titres de participations		6 207 797	310 390	6 518 187			-
TOTAL SCI					0	6 207 796,9	310 389,845	6 518 186,745	0	0	0
TOTAL SCPI 2020 (indirect)					0	6 207 797	310 390	6 518 187	0	0	0
TOTAL SCPI 2019 (indirect)						4 930 762	246 538	5 177 300			0
TOTAL SCPI 2020 (direct et indirect)					2 265	12 077 797	526 720	12 604 517	5 250 000	0	5 250 000
TOTAL SCPI 2019 (direct et indirect)					1 245	8 330 762	307 738	8 638 500	3 200 000	0	3 200 000

Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Plan gros entretien au 01/01/2020						0
%	100%	80%	60%	40%	20%	
Stock Provision au 01/01/2020						0
Dotation au 31/12/2020	-1 943,84					-1 943,84
Reprise au 31/12/2020						0,00
Provision GE au 31/12/2020	-1 943,84	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 943,84

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 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2020
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 200 000,00	2 050 000,00	0,00	5 250 000,00
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00		0,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	4 875 162,60	1 205 336,87		6 080 499,47
Frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
sous-total 2	8 075 162,60	3 255 336,87	0,00	11 330 499,47
Immobilisations financières				
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	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	8 075 162,60	3 255 336,87	0,00	11 330 499,47

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	5 872 673	- 103 507	111 304	5 880 470	-	6 080 499	6 207 797
Total	5 872 673	- 103 507	111 304	5 880 470	-	6 080 499	6 207 797

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2020
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	8 107,77	21 301,05			21 301,05
Locataires douteux	0,00	295,45			295,45
Dépréciation des créances	0,00	-246,21			-246,21
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	30 269,58	87 746,61			87 746,61
Associés opération sur capital	0,00	0,00			0,00
Syndic	0,00	0,00			0,00
Autres débiteurs	0,00	81 031,64			81 031,64
TOTAL	38 377,35	190 128,54		0,00	190 128,54

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et 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 01/01/2020	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2020
		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	-19 944,99	-997,33	-21 127,30	-836,99	-22 961,62
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-99 444,80	-343 574,69			-343 574,69
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-51 580,86	-362 472,67			-362 472,67
Dettes fiscales	-1 383,54	-3 789,91			-3 789,91
Autres dettes diverses	0,00				0,00
TOTAL	-172 354,19	-710 834,60	-21 127,30	-836,99	-732 798,89

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Variations		Situation de clôture au 31/12/2020
(en euros)		+	-	
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	228 386,99	9 169 825,39		9 398 212,38
Total	228 386,99	9 169 825,39	0,00	9 398 212,38

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	8 086	11 799	0	19 885
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	7 843 420,00 €	11 445 030,00 €	- €	19 288 450,00 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	7 843 420,00	11 445 030,00			-	19 288 450,00
Prime d'émission	843 468,00	1 533 870,00			-	2 377 338,00
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 518 238,68	-			- 1 089 425,64	- 1 607 664,32
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-			-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Report à nouveau	-	923,43			-	923,43
Complément distribution 2018	-	-			-	-
Résultat et part distribuée	923,43		528 066,21	- 400 411,02	- 923,43	127 655,19
Total	8 169 572,75					20 186 702,30

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	63 882,91	95 548,16
Total	63 882,91	95 548,16
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	0,00	143 044,14
- Remboursement assurance	0,00	0,00
Total	0,00	143 044,14

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Détail des charges immobilières		
-Charges ayant leur contrepartie en produits	63 882,91	95 548,16
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	-6 551,71	0,00
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	2 556,69	2 573,44
Total	-3 995,02	2 573,44
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	0,00	0,00
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	0,00	1 975,00
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	143 044,14
- Honoraires divers	0,00	0,00
Total	0,00	145 019,14
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	0,00	851,66
- Taxe sur les ordures ménagères	0,00	209,01
- Taxe sur les bureaux	0,00	0,00
- Autres taxes	0,00	0,00
Total	0,00	1 060,67

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	357 126,00	927 729,00
- Charges liées aux acquisitions	3 849,70	0,00
- Charges diverses	12 618,80	18 652,50
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
Autres produits	0,90	1,33
Total	373 595,40	946 382,83

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	118,27	0,00
- informations associés	231,73	13 872,90
- Frais d'assemblée	0,00	0,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	0,00	0,00
Total	350,00	13 872,90
Détail des commissions et honoraires		
- Commissions de la société de gestion	14 741,54	23 076,78
- Frais d'actes et de contentieux	187,36	0,00
- Honoraires d'expertise	140,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	31 279,00	28 250,00
- Honoraires d'acquisition	3 849,70	0,00
- Honoraires divers	12 618,80	28 543,40
Total	62 816,40	79 870,18
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	11 475,00	12 950,00
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	17 067,92
- Impôts étranger	0,00	0,00
-Frais bancaires	829,87	1 210,64
Total	12 304,87	31 228,56
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	0,00	0,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
- Commission sur les souscriptions	357 126,00	927 729,00
- Autres charges de gestion courante	2,56	2,15
Total	357 128,56	927 731,15
- Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	1 943,84
- Dépréciation des créances douteuses	0,00	246,21
Total	0,00	2 190,05

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	355 027,38	8,50%	23 076,78
Souscriptions (2)	12 978 900	8,00%	927 729,00
Acquisition	-	1,00%	0,00

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

(2) Le taux a été modifié en cours d'année. Le taux mentionné correspond au taux effectif au 31/12/2020.

Détail des produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	4,96	0,00
- Agios	0,00	0,00
Total	4,96	0,00
RESULTAT FINANCIER	-4,96	0,00

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2020
Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

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		191 634,48		950 805,78		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 381k€ sur la période concernent des remontées de prime d'émission de la filiale Immofi Saint-Grégoire qui est détenue à 50% par la SCPI.

X. TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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 2020,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2020,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2020 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 2020,
- 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,

ORDRE DU JOUR A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'objet social – ajout d'une nouvelle classe d'actifs
 - Modification corrélative de l'article 2 des Statuts
- Augmentation du capital social maximum de 50 000 000 euros à 150 000 000 euros
 - Modification corrélative de l'article 6.3 des Statuts
- Remplacement de la consultation préalable obligatoire du Conseil de Surveillance pour l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier par une information préalable
 - Modification corrélative de l'article 9.1 des Statuts
- Pouvoir en vue des formalités

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

1^{ère} 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^{ème} 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^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- du résultat du dernier exercice clos de 528 066,21 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 400 411,02 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 127 655,19 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 128 578,62 €.

4^{ème} 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 : 20 186 702,30 €, soit 1 015,17 € par part,
- valeur de réalisation : 20 935 943,57 €, soit 1 052,85 € par part,
- valeur de reconstitution : 23 328 981,97 €, soit 1 173,19 € par part,

5^{ème} 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 2020.

6^{ème} 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 2020.

7^{ème} 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^{ème} résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2021 pour un montant maximum de 12 000 euros dont la répartition sera effectuée de la manière suivante :

- 500 euros par membre et par présence physique 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.

9^{ème} résolution : Election des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale rappelle :

- qu'en application de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de Surveillance,
- que l'article 11.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 16 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par ledit article ;
- que le Conseil de Surveillance est actuellement composé de 8 membres ;
- et, après avoir pris acte de l'arrivée à terme des mandats des 8 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI
- - Société BATRIMONIAL
 - Société BCHOLDING
 - Société BELLE-CROIX
 - M. Emmanuel DELAUNAY
 - M. Patrick FREMANGER
 - M. Jean-Philippe INIGUES
 - Société KER ALDEN
 - Société PETIT CŒUR
- décide, conformément à l'article 11.2 des Statuts, que le nombre de poste de membres du Conseil de surveillance à pourvoir sera fixé à 12 ;
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes à pourvoir, les candidats figurant sur la liste dressée en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Candidats élus :

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

11^{ème} résolution : Modification de l'objet social – ajout d'une nouvelle classe d'actifs

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'approuver la modification de l'objet social en vue d'élargir la liste des actifs que la société peut détenir à l'ensemble des biens immobiliers ayant un lien avec le secteur médical et tel qu'il résulte de la nouvelle rédaction de l'article 2 des Statuts.

En conséquence, elle décide de modifier l'article 2 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
----------------------	--------------------

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) de locaux à usage de bureaux ou de commerces liés à ces activités.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.

Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

12^{ème} résolution : Augmentation du capital social maximum de 50 000 000 euros à 150 000 000 euros

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 50 000 000 euros, à 150 000 000 euros et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit l'article 6.3 – Augmentation de capital

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>« ARTICLE 6.3 Augmentation de capital »</p> <p>[...]</p> <p>Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>[...]</p>	<p>« ARTICLE 6.3 Augmentation de capital »</p> <p>[...]</p> <p>Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (150 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>[...]</p>

Le reste de l'article est inchangé.

13^{ème} résolution : Remplacement de la consultation préalable obligatoire du Conseil de Surveillance pour l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier par une information préalable

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de supprimer la consultation préalable du Conseil de Surveillance en vue de l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier et prend acte que la Société de Gestion aura la faculté d'informer le Conseil par tout moyen notamment par mail et sous le format qu'elle jugera adéquate (fiche de synthèse, document de présentation) lors de l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier.

En conséquence, elle décide de modifier l'article 9.1 comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>[...]</p> <p>Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquérir ou vendre tous immeubles de la SCPI ; - contracter, au nom de la SCPI, des emprunts. 	<p>[...]</p> <p>Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquérir ou vendre tous immeubles de la SCPI; - contracter, au nom de la SCPI, des emprunts.

Le reste de l'article est inchangé.

14^{ème} 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

LISTE DES CANDIDATS - RENOUELEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé des 8 membres suivants :

- Société BATRIMONIAL
- Société BCHOLDING
- Société BELLE-CROIX
- M. Emmanuel DELAUNAY
- M. Patrick FREMANGER
- M. Jean-Philippe INIGUES
- Société KER ALDEN
- Société PETIT CŒUR

Les membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI ont été nommés lors de l'Assemblée Générale Constitutive du 4 Octobre 2017.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de surveillance afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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 2020.

Il est actuellement composé de 8 membres, étant précisé que le nombre de membre du Conseil de Surveillance ne peut être inférieur à 7 et supérieur à 16 conformément à l'article 11.1 des Statuts.

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	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
Société BATRIMONIAL (représentée par Pierrick BATAIL)	27/09/1951	Radiologue - Centre Imagerie Les Cèdres Saint-Malo (35)	Membre du comité de surveillance	90	0
Patrick FREMANGER	29/01/1957	Retraité. Médecin Anesthésiste Réanimateur clinique Mégival à Saint Aubin sur Scie (76)	Membre du comité de surveillance	118	0
Jean-Philippe INIGUES	04/09/1964	Chirurgien ORL	Membre du comité de surveillance	90	0
Société KER ALDEN (représentée par Eric DUPONT BIERRE)	05/01/1972	Chirurgien digestif, administrateur Vivalto Santé	Membre du comité de surveillance	135	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
AAAZ (représentée par Marie-Bérangère TROADEC)	09/11/1976	Professeur des Universités - Praticien Hospitalier Faculté de médecine de Brest, Université de Bretagne Occidentale CHU Brest, INSERM U1078 Génétique, génétique chromosomique, cancérologie, oncohématologie	N/A	10	0
Jérôme DARGENT	24/08/1959	Médecin libéral Polyclinique Lyon-Nord Rillieux (69)	N/A	20	0

Société FAMILIALE RIVATION (représentée par Franck RIVATON)	04/02/1954	Médecin radiologue	N/A	100	0
Société G4 (représentée par Thierry GROSSET)	03/09/1965	Radiologue	N/A	358	0
SASU NORET (représentée par Philippe NORET)	11/05/1964	Médecin Anato-mo-Pathologiste. Ouest Pathologie Rennes	N/A	120	0
Société 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	N/A	455	0
Perrine PICHON	18/09/1975	Docteur en Médecine, spécialité Endocrinologie	N/A	47	0
Société VIVALTO (représentée par Guillaume CAILLE)	27/10/1987	Directeur Général de Vivalto SAS	N/A	474	0