

SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Période analysée :** avril à juin 2024 | **Période de validité :** juillet à septembre 2024

*Depuis sa création, la Foncière des Praticiens accompagne les professionnels de la santé dans leurs besoins immobiliers. La vocation d'utilité sociale et territoriale de votre SCPI demeure un de ses fondements, tout en apportant aux investisseurs un patrimoine mutualisé et résilient, ainsi qu'un objectif de distribution de revenus stable, supérieur à 5%.*





## PERFORMANCE & VALEUR DES PARTS

**157 282 681 €**

CAPITALISATION

**5,40 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
2023 <sup>(1)</sup>

**14,02 €** brut par part

DIVIDENDE 2T 2024

**1 100 €** par part  
PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 104,27 €** par part  
VALEUR DE RECONSTITUTION  
AU 30.06.2024

**974,04 €** par part  
VALEUR DE REALISATION  
AU 30.06.2024

**1 012 €** par part  
VALEUR DE RETRAIT



## PATRIMOINE IMMOBILIER

**97,63 %**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**4,71 ans**

WALB <sup>(2)</sup>

**1,03 %**

EMPRUNTS BANCAIRES <sup>(3)</sup>



## COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

**4 836 449 €**

NOUVEAUX CAPITAUX  
COLLECTES

**393**

RETRAITS DE PARTS

**0**

PARTS EN ATTENTE DE  
RETRAIT

(1) Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

(2) La WALB est la durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances (hors immeubles en cours de construction).

(3) Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement bancaire direct ou indirect de la SCPI et l'actif brut de la SCPI.



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chères associées, Chers associés,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Foncière des Praticiens a reçu **un avis favorable au renouvellement du label ISR. Un gage de qualité accordé à son processus d'investissement et de gestion durable.**

La stratégie exclusivement Best In Progress (amélioration continue) menée ces 3 dernières années par nos équipes de gestion a permis la réalisation de plans d'amélioration sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI minimisant ainsi son impact environnemental et offrant aux acteurs de la santé et aux patients une meilleure qualité de travail et d'accueil.

Pour ce second cycle, Foncière des Praticiens adopte une stratégie à la fois Best In Progress et Best In Class, s'engageant à poursuivre les plans d'améliorations sur certains de ses actifs et à maintenir les performances de ses actifs Best In Class. Une ambition qui s'incarne par des plans d'actions visant la sobriété énergétique, la mobilité douce et l'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité.

**Vous pouvez retrouver l'ensemble des actions menées par votre SCPI dans le rapport de gestion ESG qui vient d'être publié.**

Une réévaluation des valeurs d'expertise du patrimoine de votre SCPI a été réalisée au 30 juin 2024. Elle fait à nouveau apparaître **une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription (+0,39%), confirmant ainsi la cohérence et le maintien du prix de la part.**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024, la Foncière des Praticiens a enregistré une collecte nette de 4,4 millions d'euros portant sa capitalisation à 157,3 millions d'euros au 30 juin 2024. En parallèle l'équipe acquisition de Foncière Magellan a déployé 5,2 millions d'euros dans une maison d'accueil spécialisée pour personnes en situation d'handicap mental en Belgique. L'actif est loué par un bail en état futur d'achèvement de 25 ans à la société INQHAS, Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé. Vous trouverez plus de détails sur cette acquisition en page 7.

L'Assemblée Générale de votre SCPI s'est par ailleurs tenue à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024. Lors de cette réunion l'ensemble des résolutions ont été approuvées et  **votre Conseil de Surveillance a été renouvelé en intégralité.** Il est désormais composé de 11 membres. Nous remercions vivement les associés qui se sont présentés ou représentés.

La distribution au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 est stable et s'élève à 14,02 euros par part.  
La prochaine distribution aura lieu au mois d'octobre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance !

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan



## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE



**14,02€**

Dividende brut de fiscalité étrangère



**5,40%**

Taux de distribution 2023<sup>1</sup>

	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>ème</sup> trimestre 2024
<b>Revenus distribués</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>
dont revenus fonciers	11,06 €	10,14 €	11,51 €	12,27 €
dont revenus financiers	2,96 €	3,88 €	2,51 €	1,75 €
<b>Date de versement</b>	<b>31/10/2023</b>	<b>30/01/2024</b>	<b>30/04/2024</b>	<b>30/07/2024</b>
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé <sup>2</sup>	2,04 €	1,26 €	-	-
Dividende brut de fiscalité étrangère	16,06 €	15,28 €	14,02 €	14,02 €

## MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL



**1 100 €**

Prix de souscription



**1 012 €**

Valeur de retrait



**2 319**

Nombre d'associés



**4 397**

Nombre de parts souscrites ce trimestre



**393**

Nombre de parts en retrait



**0**

Parts en attente de retrait

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre toutes les demandes de retrait ont pu être compensées par les nouvelles parts souscrites. Aucune part n'est donc en attente de retrait au 30 juin 2024.

	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024
<b>Nombre d'associés</b>	2 010	2 120	2 222	2 319
<b>Nombre de parts</b>	130 760	135 333	138 980	142 984
<b>Capital social nominal</b>	126 836 755 €	131 273 236 €	134 811 069 €	138 694 728 €
<b>Capitaux collectés</b>	143 877 483 €	149 332 045 €	153 829 120 €	158 665 569 €

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

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

<sup>2</sup> L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## L'ESSENTIEL



**21**

ACTIFS  
EN DÉTENTION DIRECTE  
OU INDIRECTE



**86**

LOCATAIRES



**52 569 m<sup>2</sup>**



**2 183 348 €**

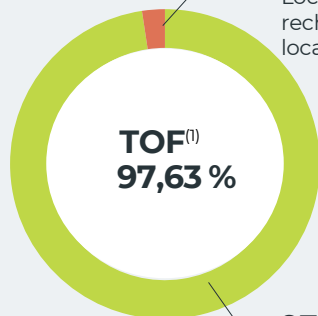
LOYERS ET AUTRES PRODUITS  
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

## SITUATION LOCATIVE

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

**0 m<sup>2</sup>**  
ENTRÉES

**269 m<sup>2</sup>**  
SORTIES



**2,37%**

Locaux vacants en  
recherche de  
locataire

**97,63%**

Locaux occupés

**4,71 ans**  
WALB<sup>(2)</sup>

**1 129 m<sup>2</sup>**  
SURFACES VACANTES

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

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier

(2) WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)

**48%**



**Lieux de soins, de traitement et de consultation :**

hôpital, clinique court et moyen séjour sanitaire, pôle de santé...

**35%**



**Locaux d'accompagnement**

**et de rééducation :** structure d'accueil spécialisée,  
accompagnement non médicalisé, centre de formation...

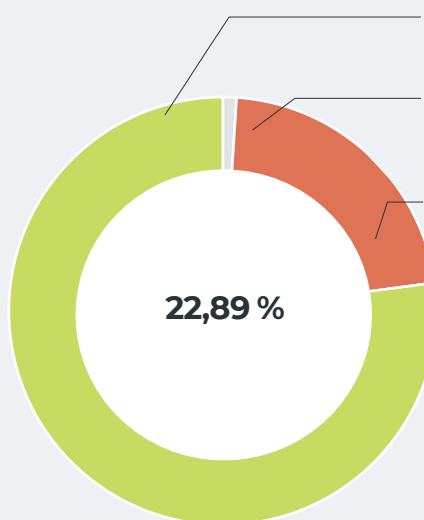
**17%**



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

## DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)



**77,11%**

Valeur de réalisation

**1,03%**

Emprunts  
bancaires

**21,86%**

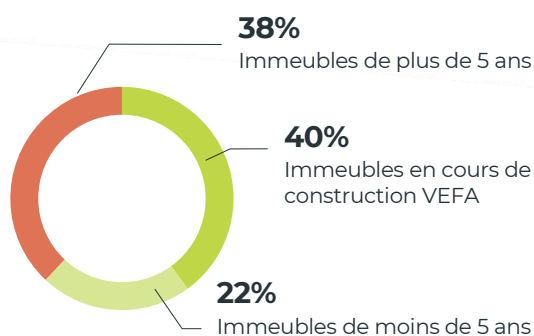
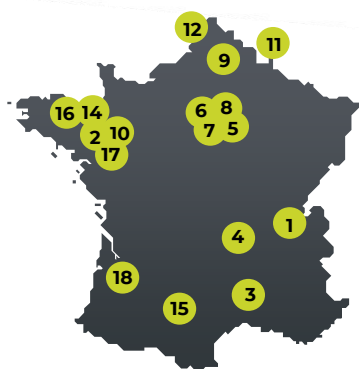
VEFA ou autres  
acquisitions  
payables à  
terme

**22,89 %**



## LE PATRIMOINE EN DÉTAIL

Photo non contractuelle



TYPOLOGIE	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Locataires / Activités	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <small>hors droits et taxes</small>	Valeur d'expertise 30.06.2024 <small>hors droits et taxes</small>	Variation %
18- Centre de recherche	Pessac (33)	3 488 VEFA	Fineheart	février 2024	4 510 000 €	4 520 000 €	0,22%
17- Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698 VEFA	Office Santé	décembre 2023	1 969 600 €	2 112 000 €	7,23%
16- Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	septembre 2023	760 000 €	760 000 €	0%
15- Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	septembre 2023	1 000 000 €	1 000 000 €	0%
14- Centre de santé	Saint-Malo (35)	950 VEFA	Office Santé, Vivalto Santé	août 2023	2 636 000 €	2 640 000 €	0,15%
OPPCI PREIM CARE * (0,26%) 90% cliniques MCO, PSY, SSR 10% long séjour	95% France, 3% Portugal, 2% Espagne	5 130	Elsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian...	juin 2023	9 200 000 €	8 943 504 €	-2,79%
12- Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars 2023	3 750 000 €	3 650 000 €	-2,67%
11- 4 maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	18 000 VEFA	INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé)	mars 2023 avril 2024	31 390 493 €	37 019 004 €	17,93%
10- Hôpital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	décembre 2022	3 401 150 €	3 417 000 €	0,47%
9- Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	octobre 2022	19 608 620 €	17 100 000 €	-12,79%
8- Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre médico-dentaire	septembre 2022	9 400 000 €	7 600 000 €	-19,15%
7- Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	décembre 2021	2 725 000 €	2 550 000 €	-6,42%
6- Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	octobre 2021	3 178 000 €	3 200 000 €	0,69%
5- Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil dédié à l'autisme	juin 2021	6 436 000 €	7 200 000 €	11,87%
4- Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hôpital psychiatrique, Agemetra...	mars 2021	13 950 000 €	12 640 000 €	-9,39%
3- Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	novembre 2020	2 050 000 €	1 850 000 €	-9,76%
2- Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens	novembre 2019	5 959 273 €	6 000 000 €	0,68%
1- Maison médicale	Anancy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai 2018	3 200 000 €	3 600 000 €	12,50%
<b>TOTAL</b>		<b>52 569</b>			<b>125 124 136 €</b>	<b>125 801 508 €</b>	<b>0,54%</b>

\* participation indirecte.

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



## MAISON D'ACCUEIL SPECIALISEE | BELGIQUE

**Date d'acquisition :** avril 2024 | **Surface :** 4 500 m<sup>2</sup>

**Typologie :** maison d'accueil spécialisée pour personnes en situation d'handicap mental

**Date de construction :** vente en état futur d'achèvement

**Livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2026

**Prix d'acquisition :** 15 000 000 € HT HD le prix sera libéré au fur et à mesure de la construction (5 199 120 € décaissé à la réitération)

**Date d'acquisition :** avril 2024

**Localisation :** située en Wallonie, à Froidchapelle

**Locataire :** INQHAS, Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé

**Loyer annuel HT HC :** 900 000 €

**Bail :** en état futur d'achèvement d'une durée de 25 ans fermes

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'une opération globale et vient compléter la première tranche du portefeuille acquise en mars 2023.



Photo non contractuelle

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

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre désormais la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements.

Foncière Magellan s'engage pour la SCPI à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs.

Les objectifs fixés se déclinent selon les trois piliers ESG comme suit :



## OBJECTIF SOCIAL

Foncière des Praticiens a vocation à constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs : des lieux de soins et de consultation, des locaux d'accompagnement ou de rééducation, et des locaux supports au secteur de la santé.

**Apporter  
une réponse au manque  
d'infrastructures  
de santé publiques**

**Créer  
un parcours de santé et  
d'accompagnement  
fluide et performant**

**en contribuant  
à l'un des 2 critères  
suivants :**

**Amélioration  
du maillage territorial**  
avec des actifs en région  
Dans les zones déficitaires  
en infrastructures médicales  
et sociales permettant de  
faciliter l'accès aux soins de tous  
et à tout âge.

**Participation au  
développement  
de locaux multi-praticiens**  
avec des actifs permettant  
un regroupement des praticiens  
pour offrir une complémentarité  
de soins.



## OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

**Suivre et atténuer dans le temps de la  
contribution au changement climatique**

en mesurant et en maîtrisant les consommations  
énergétiques et les émissions de gaz à effet de  
serre de nos actifs sous gestion.



## OBJECTIF DE GOUVERNANCE

**Apporter des améliorations continues**

afin d'être toujours au plus près des besoins et  
attentes des praticiens (consultations régulières  
notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées...)

Pour conclure, l'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et de maîtriser le patrimoine diversifié de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.





## NOTRE GRILLE D'ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

La SCPI Foncière des Praticiens s'est dotée d'une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Elle est utilisée pour chacun des immeubles lors de l'acquisition et mise à jour tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

**La grille est composée de 44 critères répartis selon les 3 piliers E, S et G (liste non exhaustive) :**

### ENVIRONNEMENTAUX

performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité.

### SOCIÉTAUX

mobilité, services proposés et accessibilité, santé/ sécurité, confort/bien-être des occupants, spécificités d'usages.

### GOVERNANCE

résilience face au changement climatique, économie circulaire, achats responsables, enquête de satisfaction des preneurs.

**Lors de la constitution de votre SCPI, Foncière Magellan a fait le choix de proposer une SCPI qui soit naturellement orientée sur la réponse à des problématiques sociales.**

C'est pourquoi, dans la note globale du fonds, la note des critères liés au pilier S est pondérée à 50 % (maximum autorisé par le label ISR Immobilier), à 30 % pour les critères du pilier E et 20 % pour les critères du pilier G.

**La note seuil du fonds a été définie à 54/100.**

### À PARTIR DE CELLE-CI, DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS SONT DÉFINIES

#### Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil.

Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;

#### Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

À la date du 30/06/2024 trois actifs de la Foncière des Praticiens sont au-dessus de la note seuil du fonds. Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Foncière Magellan pour votre SCPI et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Un comité ISR est effectué semestriellement par Foncière Magellan pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration.

Chaque année, un reporting vous sera adressé détaillant l'évaluation ESG des 5 actifs ayant la meilleure note, celle des 5 actifs ayant la plus mauvaise note, ainsi que celle des actifs avec la valeur vénale la plus élevée, et un suivi sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.



# SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Société de gestion : Foncière Magellan

N° agrément : GP 140 000 48

N° Siren : 521 913 772 RCS Paris

Date agrément AMF : 19 décembre 2014

## CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement

Capital : Variable

Date de création : 04 octobre 2017

N° Visa AMF : 19-04

Date de délivrance : 12 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital maximum statuaire : 500 000 000 €

Dépositaire : Société Générale

Évaluateur immobilier : BPCE Expertises

Commissaire aux Comptes : Mazars

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

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

### PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Valeur nominale : 970 €

Prime d'émission de 130 €, dont 105,60 € TTC de commission de souscription

Soit un prix de souscription de 1 100 €

### COMMISSION DE SOUSCRIPTION

9,60% TTC

### COMMISSION DE GESTION

10,20% TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets

### COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS

3% HT (soit 3,60% TTC) maximum de l'actif immobilier acquis ou cédé

### CONDITION DE CESSION

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

### CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.

La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

*L'ensemble des modalités de souscription, conditions d'accès et de sortie sont détaillées dans la note d'information.*

### FISCALITÉ

Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

### REVENUS FONCIERS

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

### PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %,
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

### DÉCLARATION DES REVENUS ET IFI

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