

SCPI
FONCIÈRE DES
PRATICIENS /**BULLETIN TRIMESTRIEL
D'INFORMATION**

Période analysée : octobre à décembre 2024 | **Période de validité :** janvier à mars 2025

Depuis sa création, la SCPI 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

164 987 161 €

CAPITALISATION

5,50 %

TAUX DE DISTRIBUTION
2024 ⁽¹⁾

18,44 € brut par part

DIVIDENDE 4T 2024

1 100 € par part

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 083,47 € par part

VALEUR DE RECONSTITUTION
AU 31.12.2024 ⁽²⁾

958,18 € par part

VALEUR DE REALISATION
AU 31.12.2024 ⁽²⁾

1 012 € par part

VALEUR DE RETRAIT



PATRIMOINE IMMOBILIER

97,44 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

4,61 ans

WALB ⁽³⁾

1,79 %

EMPRUNTS BANCAIRES ⁽⁴⁾



COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

6 070 911 €

NOUVEAUX CAPITAUX
COLLECTES

765

RETRAITS DE PARTS

0

PARTS EN ATTENTE DE
RETRAIT

(1) Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2024, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1^{er} janvier 2024.

(2) Valeurs estimées susceptibles d'ajustements.

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

(4) 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



BILAN 2024 : DES RESULTATS SOLIDES POUR VOTRE SCPI

Suite à notre dernière communication, nous tenions à vous rappeler que, dans le cadre du développement du groupe MAGELLIM, votre société de gestion Foncière Magellan a changé de nom et est devenue MAGELLIM REIM le 3 février dernier. Ce changement de nom n'a aucun impact sur le suivi de vos investissements ou sur l'accès à votre espace dédié. Les supports de votre SCPI (site internet, plaquettes...) évolueront dans ce cadre courant du 1^{er} trimestre.

Pour ce dernier bulletin d'information de l'exercice 2024, nous sommes ravis de vous annoncer que votre SCPI a su démontrer une nouvelle fois **sa résilience et sa performance** dans un contexte de marché des SCPI contrasté. **Ses fondamentaux solides et ses résultats en hausse témoignent de la pertinence de sa stratégie de gestion prudente.**

Son résultat en progression permet d'afficher :

- **Un taux de distribution sur l'année de 5,50 %, en hausse par rapport à 2023** et dépassant les 5% pour la **6^{ème} année consécutive.**
- **Un report à nouveau de 50 jours, en hausse de plus de 25 %** par rapport à l'exercice 2023, renforçant ainsi les capacités de distribution future.

La campagne d'expertise menée en fin d'année fait ressortir une valeur de reconstitution proche du prix de souscription. **La valeur globale du patrimoine par rapport aux prix d'acquisition reste cohérente.** Si certaines lignes du portefeuille ont enregistré des ajustements à la baisse, les acquisitions récentes (2023-2024) ont apporté une contribution positive, reflet de la qualité des actifs sélectionnés et des conditions d'acquisition favorables.

Sur le 4^{ème} trimestre, votre SCPI a **poursuivi son développement avec l'acquisition en VEFA d'un centre de santé à Evreux**, loué dans le cadre de **baux fermes de 12 ans à l'Hôpital Privé Pasteur et à un centre de médecine nucléaire** pour un montant de 3,3 M€ HD, portant les nouveaux investissements sur l'année 2024 à 16,9 M€, sur la base d'un **taux de rendement moyen à l'acquisition à 6,10%.**

La SCPI termine l'année sans parts en attente de retrait, illustrant la fluidité du marché des parts.

Au final, votre SCPI confirme une nouvelle fois la pertinence de son positionnement dans l'immobilier de santé et le choix d'une **gestion prudente et raisonnée, lui permettant d'afficher de bons résultats.**

La Foncière des Praticiens aborde donc 2025 avec confiance, soutenue par de nombreux projets immobiliers visant à enrichir son patrimoine de nouveaux lieux de santé. Les capitaux collectés continueront à soutenir notre mission : améliorer le parcours de soins sur l'ensemble des territoires français et européens.

Dans la continuité de nos performances solides, nous avons le plaisir de vous annoncer **la réduction du délai de jouissance de votre SCPI, qui passera de 6 mois à 4 mois à compter du 14 février 2025** pour toutes les nouvelles souscriptions. Cette évolution stratégique reflète la stabilité financière de votre SCPI, la qualité de son portefeuille d'actifs et témoigne également de notre engagement à offrir des solutions d'investissement toujours plus performantes et adaptées aux attentes des épargnants.

Nous sommes également fiers de vous informer que **MAGELLIM REIM reversera plus de 40 000 € aux associations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage** au titre de l'année 2024 : l'ARSEP, l'Institut Vivalto Santé et France Tutelle.

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

Steven PERRON

Président de MAGELLIM REIM

DISTRIBUTION ET PERFORMANCE

**18,44€**

Dividende brut de fiscalité étrangère

**5,50%**Taux de distribution 2024¹

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^{ème} trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2024	4 ^{ème} trimestre 2024
Revenus distribués	14,02 €	14,02 €	14,02 €	13,34 €
dont revenus fonciers	11,51 €	12,27 €	10,16 €	10,92 €
dont revenus financiers	2,51 €	1,75 €	3,86 €	2,42 €
Date de versement	30/04/2024	30/07/2024	30/10/2024	30/01/2025
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ²	-	-	-	5,10 €
Dividende brut de fiscalité étrangère	14,02 €	14,02 €	14,02 €	18,44 €

MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 100 €**

Prix de souscription

**1 012 €**

Valeur de retrait

**2 559**

Nombre d'associés

**5 519**

Nombre de parts souscrites ce trimestre

**765**

Nombre de parts en retrait

**0**

Parts en attente de retrait

Au cours du 4^{ème} trimestre toutes les demandes de retrait ont pu être compensées par les nouvelles parts souscrites. Aucune part n'est donc en attente de retrait au 31 décembre 2024.

	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024	31/12/2024
Nombre d'associés	2 222	2 319	2 421	2 559
Nombre de parts	138 980	142 984	145 234	149 988
Capital social nominal	134 811 069 €	138 694 728 €	140 876 928 €	145 488 678 €
Capitaux collectés	153 829 120 €	158 665 569 €	162 597 729 €	168 668 640 €

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

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

² 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



23

ACTIFS
EN DÉTENTION DIRECTE
OU INDIRECTE



84

LOCATAIRES



56 291 m²



1 917 109 €

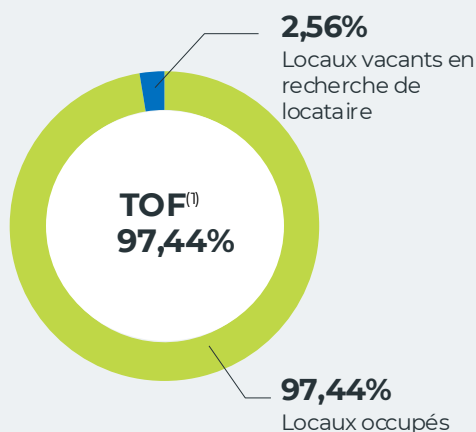
LOYERS ET AUTRES PRODUITS
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

SITUATION LOCATIVE

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

120,72 m²
ENTRÉES

69,85 m²
SORTIES



4,61 ans
WALB⁽²⁾

1 447 m²
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)

47%



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...

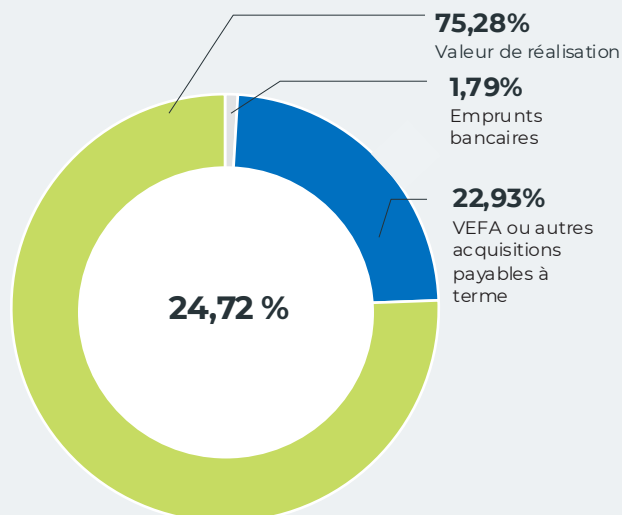
18%



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

DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

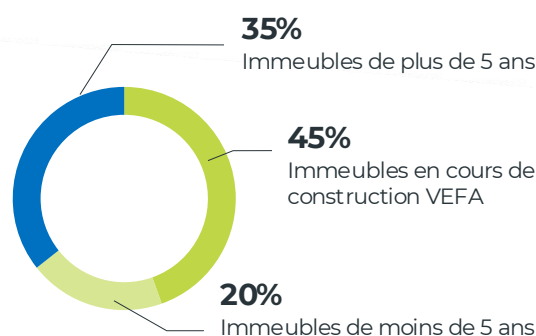
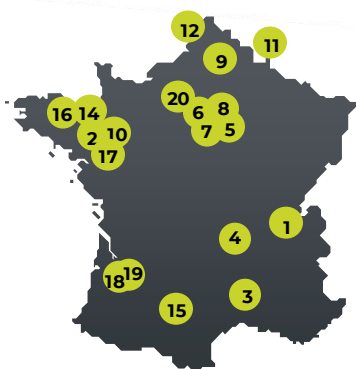
(en % de la valeur vénale du patrimoine)





LE PATRIMOINE EN DÉTAIL

Photo non contractuelle



TYPLOGIE	Localisation	Surface (m²)	Locataires / Activités	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits et taxes	Valeur d'expertise 31.12.2024 hors droits et taxes	Variation %
20- Centre de santé	Evreux (27)	915	Médecine nucléaire Vivalto Santé	décembre 2024	992 825 €	999 000 €	0,62%
19- Centre de santé *	Bordeaux (33)	2 807	NFU Santé	juillet 2024	2 702 000 €	2 674 000 €	-1,04%
18- Centre de recherche	Pessac (33)	3 488 VEFA	Fineheart	février 2024	7 892 500 €	8 120 000 €	2,88%
17- Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698 VEFA	Office Santé	décembre 2023	2 338 900 €	2 470 000 €	5,61%
16- Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	septembre 2023	760 000 €	760 000 €	0,00%
15- Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	septembre 2023	1 000 000 €	1 000 000 €	0,00%
14- Centre de santé	Saint-Malo (35)	950 VEFA	Office Santé, Vivalto Santé	août 2023	2 965 500 €	2 970 000 €	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 €	9 080 400 €	-1,30%
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	35 567 625 €	39 869 392 €	12,09%
10- Hôpital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	décembre 2022	3 401 150 €	3 442 500 €	1,22%
9- Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	octobre 2022	19 608 620 €	16 900 000 €	-13,81%
8- Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre médico-dentaire	septembre 2022	9 400 000 €	7 500 000 €	-20,21%
7- Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	décembre 2021	2 725 000 €	2 500 000 €	-8,26%
6- Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	octobre 2021	3 178 000 €	3 220 000 €	1,32%
5- Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil dédié à l'autisme	juin 2021	6 436 000 €	7 100 000 €	10,32%
4- Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hôpital psychiatrique, Agemetra...	mars 2021	13 950 000 €	12 540 000 €	-10,11%
3- Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	novembre 2020	2 050 000 €	1 900 000 €	-7,32%
2- Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens	novembre 2019	5 959 273 €	6 350 000 €	6,56%
1- Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai 2018	3 200 000 €	3 690 000 €	15,31%
TOTAL		56 291			137 077 393 €	136 735 292 €	-0,25%

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



CENTRE DE SANTE | EVREUX

Date d'acquisition : décembre 2024 | **Surface :** 915 m²

Typologie : centre de santé

Date de construction : vente en état futur d'achèvement

Livraison : 4^{ème} trimestre 2025

Prix d'acquisition : 3 309 418 € HT HD le prix sera libéré au fur et à mesure de la construction (992 825 € décaissé à la réitération)

Date d'acquisition : décembre 2024

Localisation : à proximité immédiate de l'Hôpital Privé Pasteur, Evreux (27)

Locataires : Hôpital Privé Pasteur, médecine nucléaire

Loyer annuel HT HC : 226 426 €

Bail : en état futur d'achèvement d'une durée de 12 ans fermes



Ce centre de santé viendra renforcer l'écosystème de soins local, tout en bénéficiant de la proximité des commodités du centre-ville. Les locaux seront occupés notamment par un laboratoire de biologie médicale et une structure spécialisée en médecine nucléaire.

Photo non contractuelle

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

**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.

MAGELLIM REIM 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.

GOUVERNANCE

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

Lors de la constitution de votre SCPI, MAGELLIM REIM 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 31/12/2024 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 MAGELLIM REIM 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 MAGELLIM REIM 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 : MAGELLIM REIM

N° agrément : GP 140 000 48

N° Siren : 521 913 772 RCS Paris

Date agrément AMF : 19 décembre 2014

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement

Capital : Variable

Date de création : 04 octobre 2017

N° Visa AMF : 19-04

Date de délivrance : 12 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital maximum statuaire : 500 000 000 €

Dépositaire : Société Générale

Évaluateur immobilier : BPCE Expertises

Commissaire aux Comptes : Mazars

Classification SFDR : article 8

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^{er} 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^{er} 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

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