

SCPI

# FONCIÈRE DES PRATICIENS.

BULLETIN TRIMESTRIEL  
D'INFORMATION

31/12/2025



**Période analysée** : octobre à décembre 2025 | **Période de validité** : janvier à mars 2026

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.  
L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.



# LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

## UN BILAN 2025 SOLIDE POUR VOTRE SCPI

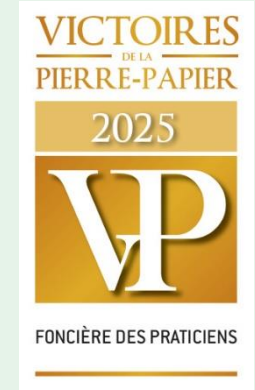
Pour ce dernier bulletin d'information de l'exercice 2025, nous sommes ravis de vous confirmer **un taux de distribution de 5,50%\*** pour 2025, positionnant ainsi votre SCPI au-delà des **5%\* de performance pour la 7ème année consécutive**.

Malgré un contexte de marché prudent et particulièrement concentré, votre SCPI clôture également l'année avec une **collecte nette supérieure à 7 M€**, sans parts en attente de retrait, illustrant la confiance des investisseurs sur la stratégie complémentaire 100% santé de votre SCPI.

Au cours de cette fin d'année, la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à la **livraison de trois actifs en France et en Belgique** : un centre de recherche situé à Pessac, un centre de santé situé à Evreux et une maison d'accueil spécialisée située à Philippeville (Belgique). Ces livraisons s'accompagnent de **baux fermes de longue durée** permettant **d'augmenter significativement la WALB\*\*** de votre SCPI, passant de 4 à 7 ans.

\*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\*\*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances



Nous sommes également fiers de vous informer que **MAGELLIM REIM reversera plus de 35 000 € à des organismes engagés dans le secteur de la santé**, sélectionnés dans le cadre du fonds de partage de votre SCPI au titre de l'année 2025 : **l'ARSEP, l'Institut Vivalto Santé**, acteur majeur de l'hospitalisation en Europe pour la **recherche clinique, l'innovation** et la **formation médicale**, et **France Tutelle**, association œuvrant **en faveur des aidants et des protecteurs familiaux**.

L'année 2026 s'inscrira dans la continuité des actions engagées, avec une attention particulière portée au suivi du patrimoine et à la bonne exécution des opérations en cours. Les capitaux collectés continueront de soutenir notre mission : améliorer le parcours de soins sur l'ensemble des territoires français et européens.

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



**Steven PERRON**  
Président de MAGELLIM REIM

# L'ESSENTIEL ●

Au 31/12/2025

## Une stratégie d'utilité sociale et territoriale

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

## Collecte et marché des parts



**2 859**

Associés



**172 M€**

Capitalisation



**3,8 M€**

Capitaux collectés ce trimestre

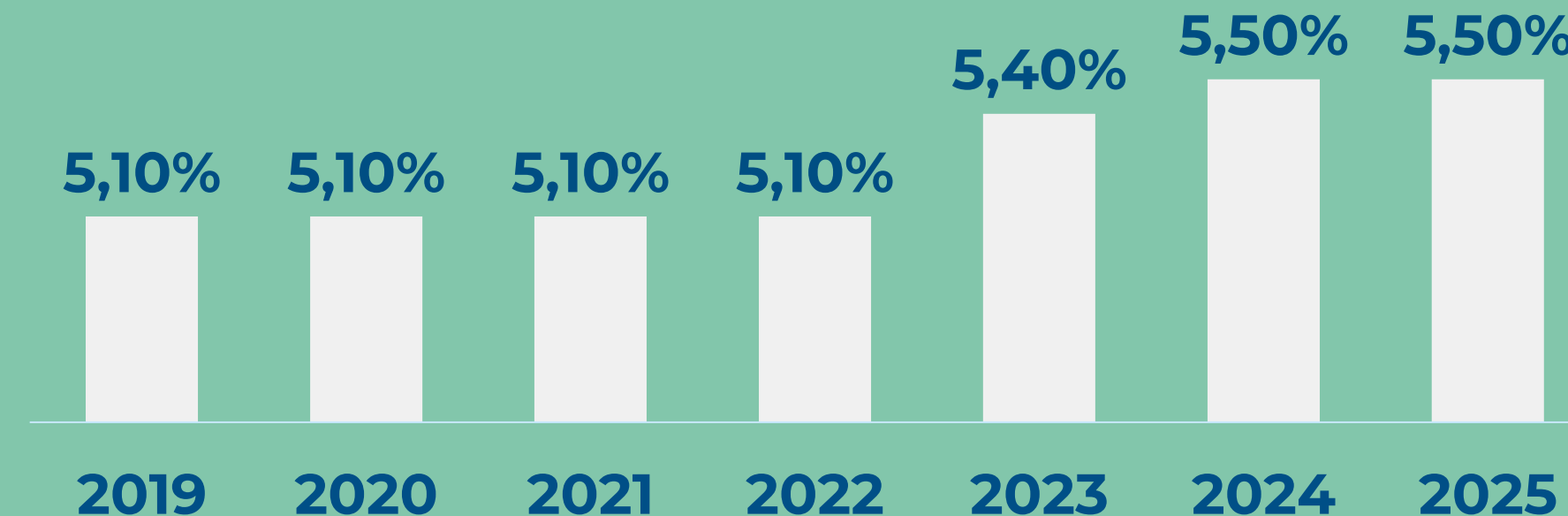


**15,52 €**

Dividende brut de fiscalité par part

## Performances

**Une 7<sup>ème</sup> année consécutive à + de 5% de Taux de distribution\***



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

## Patrimoine immobilier

**23**

Actifs immobiliers

**97,15%**

Taux d'occupation financier

**7,06 ans**

WALB\*\*



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

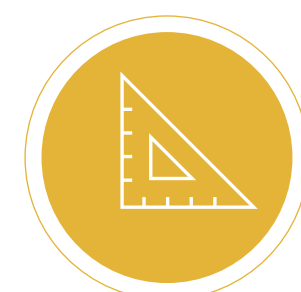
Un patrimoine diversifié en France et en Belgique



**23**  
Actifs de santé



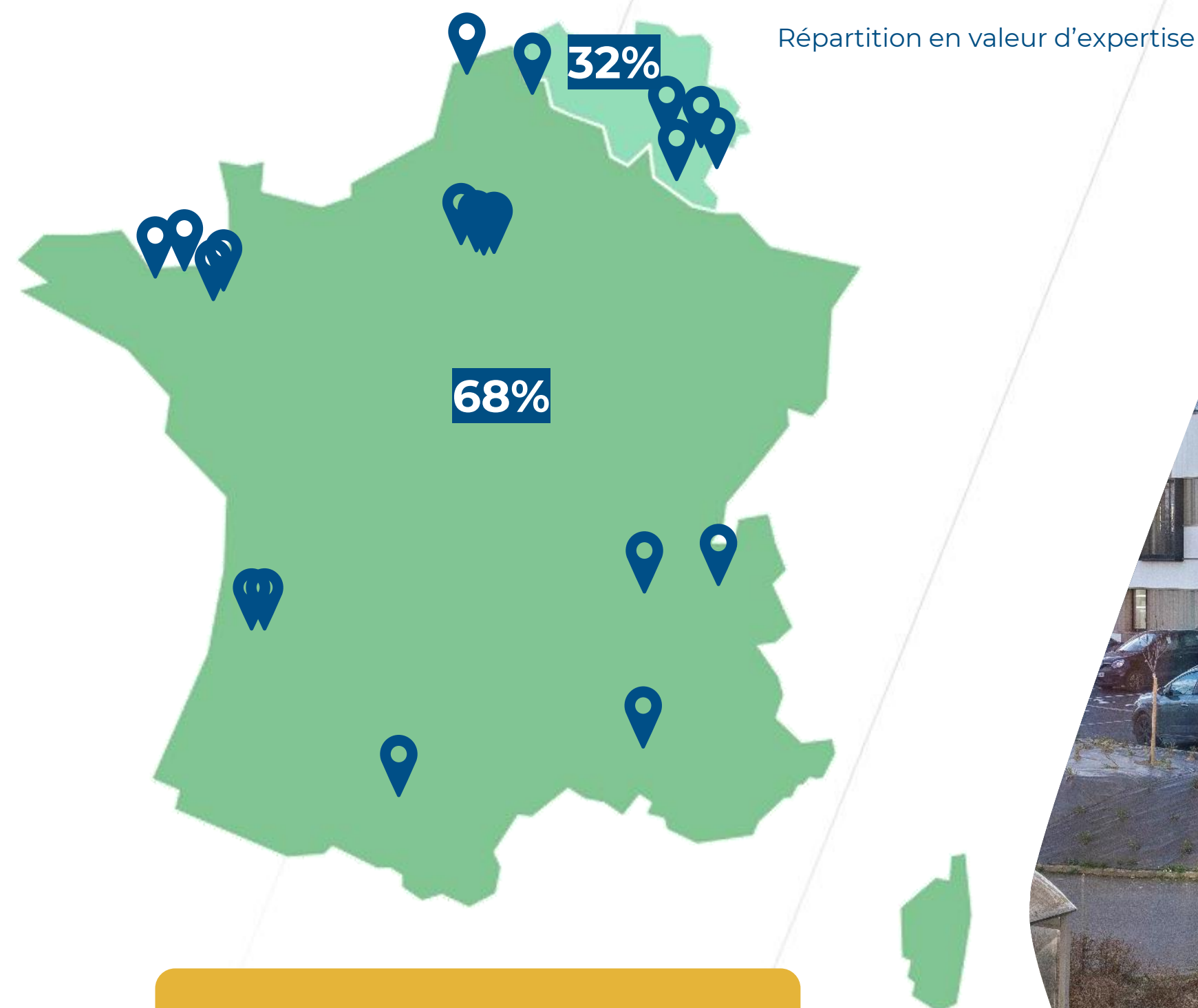
**81**  
Locataires



**56 584 m<sup>2</sup>**  
Surface du  
patrimoine



**97,15%**  
Taux d'occupation  
financier



Découvrir tous les actifs

Chiffres au 31/12/2025





# LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

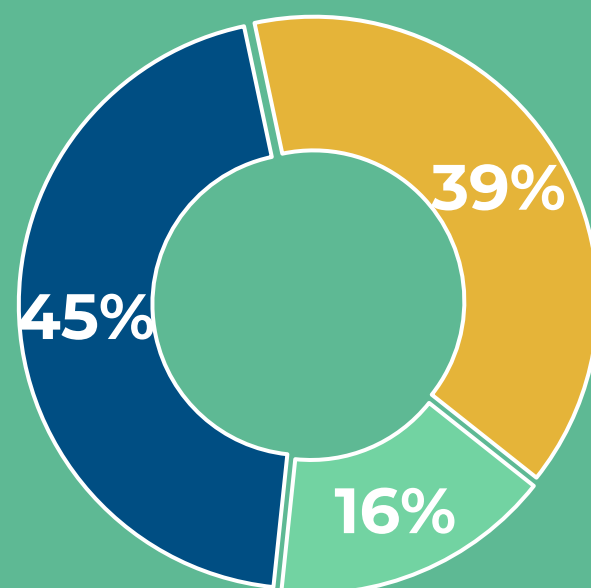
Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale au 31/12/2025)

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

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



### Locaux d'accompagnement et rééducation :

Structure d'accueil  
spécialisée,  
accompagnement non  
médicalisé, centre de  
formation...

### Locaux supports au secteur de la santé :

Laboratoires de  
recherche, life  
sciences...

25%

Immeubles de  
**moins de 5 ans**

37%

Immeubles de  
**plus de 5 ans**

38%

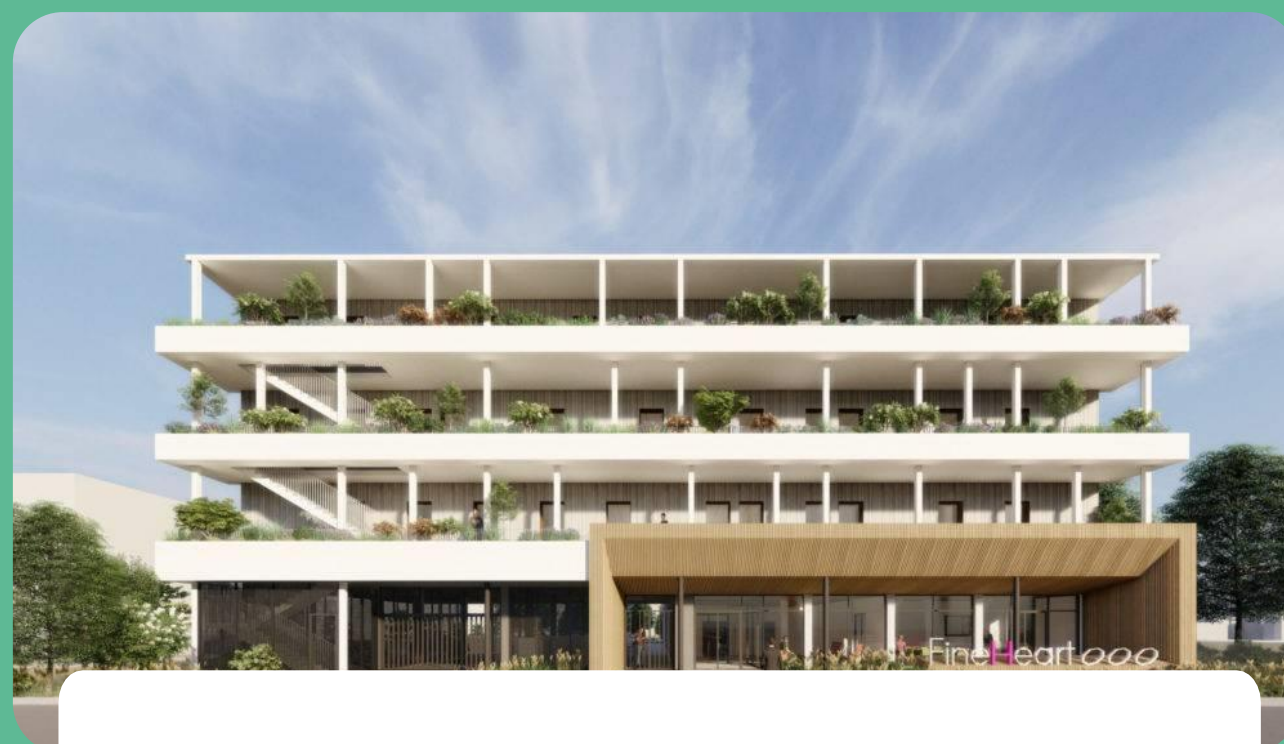
Immeubles  
**en cours de  
construction  
VEFA**

(en valeur vénale)





# LES DERNIÈRES LIVRAISONS.



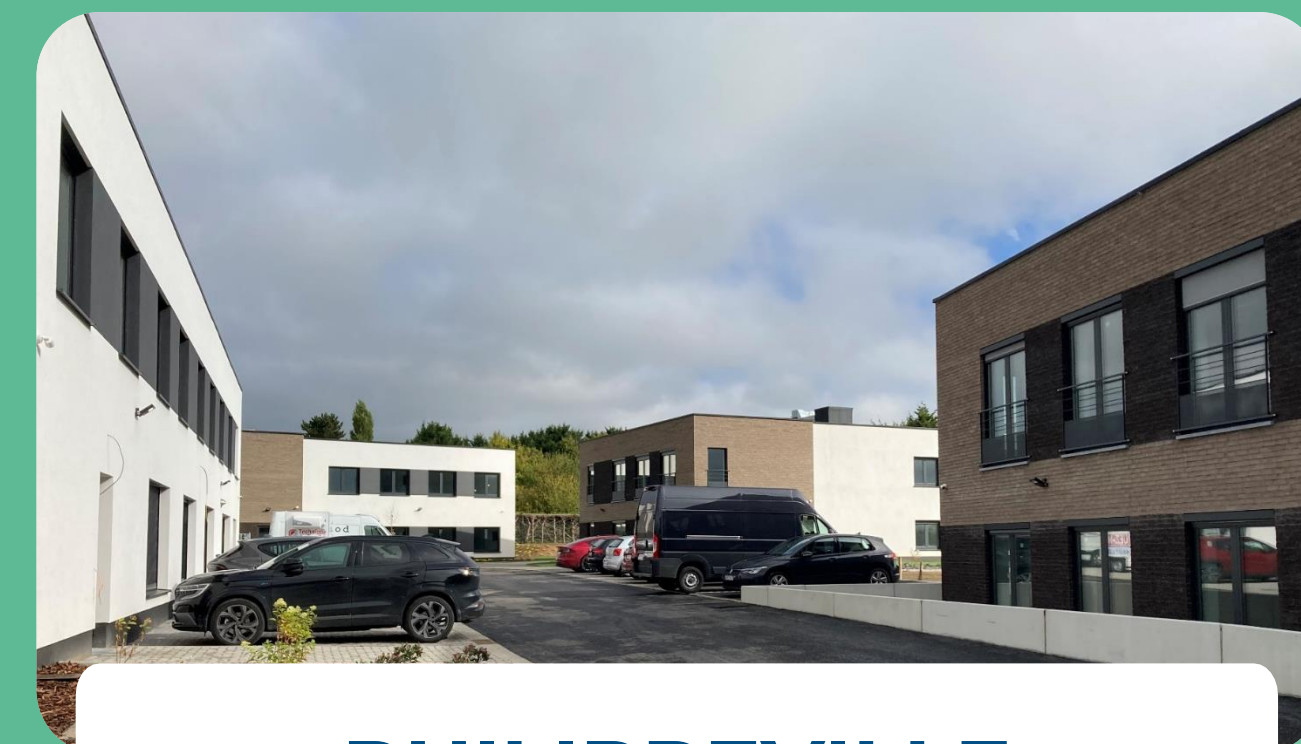
## PESSAC

- **Date de livraison** : octobre 2025
- **Localisation** : au sein de Bordeaux Inno Campus qui regroupe des entreprises spécialisées dans le domaine de la santé et l'innovation
- **Prix d'acquisition** : 11 275 000€ HT HD
- **Surfaces** : 3 380 m<sup>2</sup>
- **Locataires** : Fineheart
- **Loyer annuel** : 706 719 € HT HC
- **Bail** : 9 ans fermes



## EVREUX

- **Date de livraison** : novembre 2025
- **Localisation** : à proximité immédiate de l'Hôpital Privé Pasteur, Evreux (27)
- **Prix d'acquisition** : 3 745 000 € HT HD
- **Surfaces** : 1084 m<sup>2</sup>
- **Locataires** : Hôpital Privé Pasteur (Groupe Vivalto), Centre d'imagerie Scintigraphie Rouennais (médecine nucléaire), Laboratoire de biologie médicale Cerballiance
- **Loyer annuel** : 256 066 € HT HC
- **Baux** : 9 ans fermes (Cerballiance) et 12 ans fermes

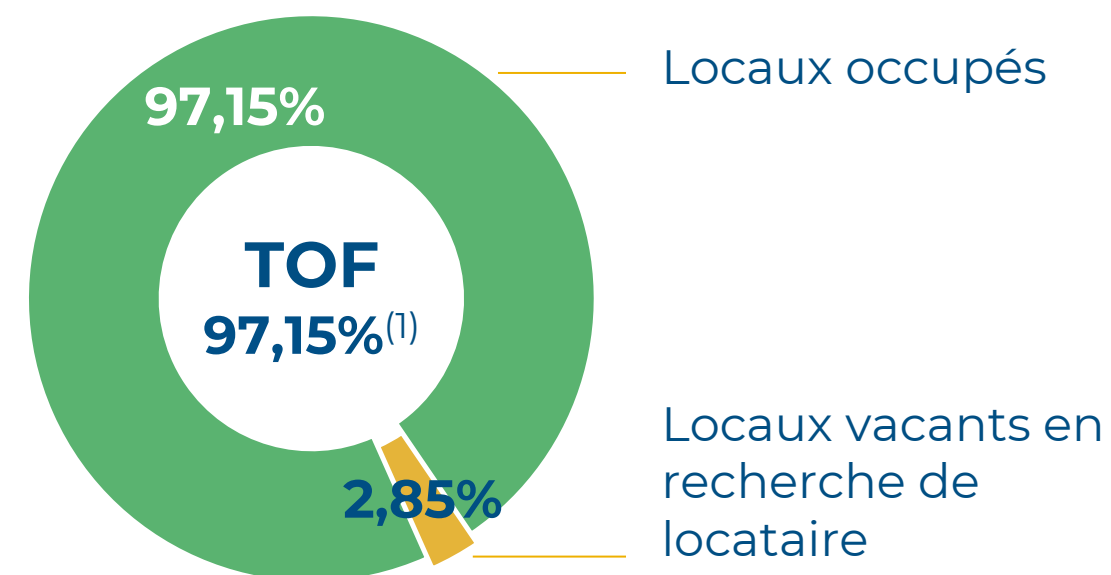


## PHILIPPEVILLE

- **Date de livraison** : décembre 2025
- **Localisation** : Philippeville (Belgique)
- **Prix d'acquisition** : 15 800 000€ HT HD
- **Capacité d'accueil** : 80 résidents
- **Locataires** : Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé
- **Loyer annuel** : 900 000 € HT HC
- **Bail** : 25 ans fermes



# SITUATION LOCATIVE.



## LES MOUVEMENTS LOCATIFS au 31/12/2025

Entrées : 38 m<sup>2</sup>  
Sorties : 105 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 1 735 m<sup>2</sup>

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



**2 450 889 €**

Loyers et autres produits encaissés sur le trimestre



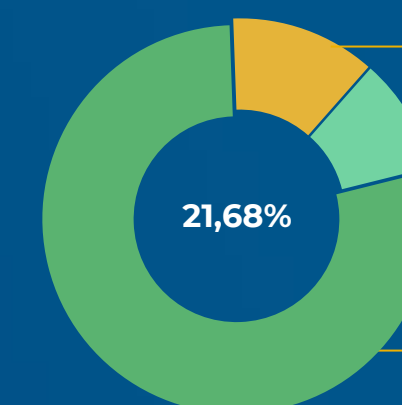
**7,06 ans**

WALB<sup>(2)</sup>

## DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)

Au 31/12/25



12,07%  
VEFA ou autres acquisitions payables à terme

9,61%  
Emprunts bancaires

78,32%  
Valeur de réalisation

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

# DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION DU CAPITAL.

## Distribution et performance en 2025



15,52 €

Dividende brut de fiscalité étrangère



5,50%

Taux de distribution (1)  
2025



5,50%

Performance globale annuelle (2)

	1er trimestre 2025	2ème trimestre 2025	3ème trimestre 2025	4ème trimestre 2025
Revenus distribués	14,02 €	14,02 €	14,02 €	14,01 €
- dont revenus fonciers	10,21 €	10,96 €	9,37 €	11,90 €
- dont revenus financiers	3,81 €	3,06 €	4,65 €	2,11€
Date de versement	30/04/2025	31/07/2025	31/10/2025	31/01/2026
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé (3)	-	1,48 €	1,44 €	1,51 €
Dividende brut de fiscalité étrangère	14,02 €	15,50 €	15,46 €	15,52 €

## Marché des parts et évolution du capital en 2025



2 859

Associés



3 459

Parts souscrites ce trimestre



1 049

Parts retirées ce trimestre



0

Parts en attente de retrait

Au cours du 4<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 31 décembre 2025.

Date	Nombre d'associés	Nombre de parts	Capital social nominal	Capitaux collectés
31/03/2025	2 604	150 136	145 631 614 €	171 559 833 €
30/06/2025	2 686	150 777	146 253 381 €	175 712 530 €
30/09/2025	2 768	153 711	149 099 408 €	179 407 073 €
31/12/2025	2 859	156 121	151 437 014 €	183 211 768 €

### Valeurs de référence au 31/12/2025

923,25€

Valeur de réalisation par part (4)

1 100 €

Prix de souscription par part

1 049,35 €

Valeur de reconstitution par part (4)

1 012 €

Valeur de retrait par part

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<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.

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

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

4. Valeurs estimées susceptibles d'ajustements



# UNE SCPI LABELLISÉE



La SCPI Foncière des Praticiens a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021. Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. 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.

# CARACTÉRISTIQUES.

Au 31/12/25

**1 100 €**

prix de souscription

**4 mois**

Délai de jouissance (depuis le 14 février 2025)

**8 à 12 ans**

Durée de placement recommandée

**Versements programmés**

Parlez-en avec votre conseiller

## Frais

**9,60 %<sup>TTC</sup>**

Commission de souscription

**10,20 %<sup>TTC</sup>**

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

**3,60 %<sup>TTC maximum</sup>**

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

**1,20 %<sup>TTC maximum</sup>**

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

**360 €<sup>TTC</sup>**

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

**1,20 %<sup>TTC</sup>**

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

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



# AVERTISSEMENTS

**Risque de perte en capital**

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

**Risque de liquidité**

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

**Risque de marché**

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

**Risque de durabilité**

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

**Risque lié aux objectifs extra-financiers**

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

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

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

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

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

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

**SRI 3/7\***  
**Profil de  
risque**

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



**SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

Société de gestion : MAGELLIM REIM

N° agrément : GP 140 000 48

N° Siren : 521 913 772 RCS Paris Date

agrément AMF : 19 décembre 2014

**CARACTÉRISTIQUES**

SCPI : spécialisée de rendement

Capital : Variable

Date de création : 04 octobre 2017

N° Visa AMF : 19-04

Date de délivrance : 12 avril 2019

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital maximum statuaire :

500 000 000 €

Dépositaire : Société Générale

Évaluateur immobilier : BPCE Expertises

Commissaire aux Comptes : Forvis Mazars

Classification SFDR : article 8

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

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum 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 €

**CONDITION DE CESSIION**

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

**CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS**

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

**FISCALITÉ**

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

**REVENUS FONCIERS**

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

**PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS**

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 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 1er 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.

Société de Gestion de Portefeuille SAS  
au capital de 500 000 € - RCS PARIS n°  
521 913 772 Siège social : 44 avenue de  
Villiers - 75017 Paris SOCIÉTÉ DE  
GESTION Agrément AMF N°GP 140 000  
48 du 19/12/2014