



SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS /

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période analysée : janvier à mars 2024 | **Période de validité :** avril à juin 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%.



*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.*



PERFORMANCE & VALEUR DES PARTS

152 878 532 €

CAPITALISATION

5,40 %

TAUX DE DISTRIBUTION
2023 ⁽¹⁾

14,02 € brut par part

DIVIDENDE 1T 2024

1 100 € par part

PRIX DE SOUSCRIPTION

1 102,93 € par part

VALEUR DE RECONSTITUTION
AU 31.12.2023 ⁽²⁾

970,46 € par part

VALEUR DE REALISATION
AU 31.12.2023 ⁽²⁾

1 012 € par part

VALEUR DE RETRAIT



PATRIMOINE IMMOBILIER

98,21 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

4,93 ans

WALB ⁽³⁾

1,11 %

EMPRUNTS BANCAIRES ⁽⁴⁾



COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

4 497 075 €

NOUVEAUX CAPITAUX
COLLECTES

441

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^{er} janvier 2023.

(2) Ces valeurs seront soumises au prochain Conseil de Surveillance, et pour approbation à la prochaine assemblée générale.

(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



Chères associées, Chers associés,

Au cours du 1^{er} trimestre 2024, la valeur de reconstitution de la Foncière des Praticiens a pu être calculée sur la base des valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. Elle fait apparaître une valeur supérieure au prix de souscription (+0,27%), permettant de maintenir le prix de la part.

Votre SCPI aura encore une fois démontré la pertinence de son positionnement immobilier sur la santé et du choix d'une gestion prudente et raisonnée lui permettant d'afficher de très bons résultats. **La hausse du taux de distribution en 2023, le maintien du niveau de report à nouveau et du prix de la part sont autant d'éléments permettant à votre SCPI d'aborder 2024 avec confiance.** De nombreux projets immobiliers sont par ailleurs actuellement à l'étude pour venir enrichir son patrimoine de nouveaux lieux de santé. Les capitaux collectés seront indispensables pour continuer à soutenir sa mission visant à fluidifier le parcours de soins et lutter contre la désertification médicale sur les territoires français et plus largement européens.

Au 1^{er} trimestre 2024, la Foncière des Praticiens a enregistré une collecte de 4,5 millions d'euros portant sa capitalisation à 152,9 millions d'euros au 31 mars 2024.

Au cours du trimestre, l'équipe investissement de Foncière Magellan a déployé pour le compte de votre SCPI environ 3,4 millions d'euros dans un centre de recherche situé en périphérie de Bordeaux, à Pessac, loué à une medtech spécialisée dans la conception de dispositifs médicaux innovants dans le domaine de la cardiologie. Vous trouverez plus de détails sur cette acquisition en page 7.

La distribution au titre du 1^{er} trimestre 2024 est stable et s'élève à 14,02 euros par part. La prochaine distribution aura lieu au mois de juillet 2024.

Nous avons, en outre, le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a obtenu 2 nouveaux prix : le Trophée d'Or du Revenu des **meilleures SCPI 2024 spécialisées**, et les Victoires de la Pierre-Papier du magazine Gestion de Fortune pour la « **Meilleure SCPI à capital variable : Santé et Education** » démontrant l'attrait pour cette SCPI.

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 2023¹

	2 ^{ème} trimestre 2023	3 ^{ème} trimestre 2023	4 ^{ème} trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024
Revenus distribués	14,02 €	14,02 €	14,02 €	14,02 €
dont revenus fonciers	10,79 €	11,06 €	10,14 €	11,51 €
dont revenus financiers	3,23 €	2,96 €	3,88 €	2,51 €
Date de versement	31/07/2023	31/10/2023	30/01/2024	30/04/2024
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ²	-	2,04 €	1,26 €	-
Dividende brut de fiscalité étrangère	14,02 €	16,06 €	15,28 €	14,02 €

MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 100 €**

Prix de souscription

**1 012 €**

Valeur de retrait

**2 222**

Nombre d'associés

**4 088**

Nombre de parts souscrites ce trimestre

**441**

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 2023.

	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023	31/03/2024
Nombre d'associés	1 911	2 010	2 120	2 222
Nombre de parts	125 535	130 760	135 333	138 980
Capital social nominal	121 769 038 €	126 836 755 €	131 273 236 €	134 811 069 €
Capitaux collectés	138 051 388 €	143 877 483 €	149 332 045 €	153 829 120 €

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

**20**ACTIFS
EN DÉTENTION DIRECTE
OU INDIRECTE**87**

LOCATAIRES

**48 069 m²****1 914 114 €**LOYERS ET AUTRES PRODUITS
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

SITUATION LOCATIVE

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

0 m²

ENTRÉES

78 m²

SORTIES

1,79%Locaux vacants en
recherche de
locataire**TOF⁽¹⁾
98,21%****98,21%**

Locaux occupés

4,93 ansWALB⁽²⁾**860 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)

53%**Lieux de soins, de traitement et de consultation :**

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

28%**Locaux d'accompagnement****et de rééducation :** structure d'accueil spécialisée,
accompagnement non médicalisé, centre de formation...**19%****Locaux supports au secteur de la santé :**
laboratoires de recherche, life sciences...

DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)

78,18%

Valeur de réalisation

1,11%Emprunts
bancaires**20,71%**VEFA ou autres
acquisitions
payables à
terme**21,82 %**



LE PATRIMOINE EN DÉTAIL

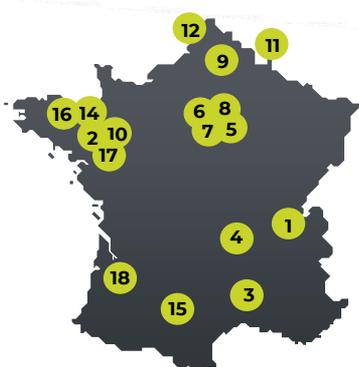
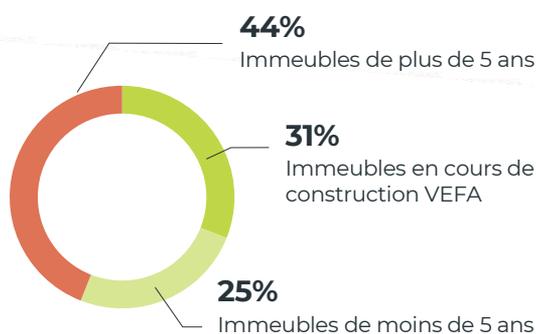


Photo non contractuelle



TYPOLOGIE	Localisation	Surface (m ²)	Locataires / Activités	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <small>hors droits et taxes</small>	Valeur d'expertise 31.12.2023 <small>hors droits et taxes</small>	Variation %
18- Centre de recherche	Pessac (33)	3 488 VEFA	Fineheart	février 2024	3 382 500 €	3 390 000 €	0,22%
17- Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698 VEFA	Office Santé	décembre 2023	1 477 200 €	1 584 000 €	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	1 482 750 €	1 485 000 €	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 €	9 453 586 €	2,76%
12- Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars 2023	3 750 000 €	3 750 000 €	0%
11- 3 maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	13 500 VEFA	INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé)	mars 2023	20 806 485 €	24 799 513 €	19,19%
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 €	17 300 000 €	-11,77%
8- Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre médico-dentaire	septembre 2022	9 400 000 €	7 800 000 €	-17,02%
7- Maison médicale	Cergy (95)	968	Muti-praticiens	décembre 2021	2 725 000 €	2 680 000 €	-1,65%
6- Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	octobre 2021	3 178 000 €	3 300 000 €	3,84%
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 €	2 000 000 €	-2,44%
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%
TOTAL		48 069			111 766 978 €	112 159 099 €	0,35%

* 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 RECHERCHE | PESSAC (33)**

Date d'acquisition : février 2024 | **Surface :** 3 488 m²

Typologie : centre de recherche

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

Livraison : 3^{ème} trimestre 2025

Prix d'acquisition : 11 275 000 € HT HD

Date d'acquisition : février 2024

Localisation : parc Canteranne à Pessac situé au sein de Bordeaux Inno Campus qui regroupe des entreprises spécialisées dans le domaine de la santé et de l'innovation

Locataire : Fineheart, medtech spécialisée dans la conception de dispositifs médicaux innovants dans le domaine de la cardiologie

Loyer annuel HT HC : 666 150 €

Bail : en état futur d'achèvement d'une durée de 9 ans fermes

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

L'immeuble regroupera sur un même site les installations pour la production industrielle du FLOWMAKER®, intégrant 3 salles blanches, un centre d'usinage, les laboratoires de tests de validation, son centre de R&D et l'ensemble de ses services. Le futur bâtiment vise la certification BREEAM Very Good et un niveau de performance énergétique conforme à la réglementation RE2020.


A healthier life with every beat



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 31/03/2024 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.

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 statutaire : 500 000 000 €

Dépositaire : Société Générale

Évaluateur immobilier : BPCE Expertises

Commissaire aux Comptes : Mazars



SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire 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

1% HT (soit 1,20 % TTC) 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

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.