

SCPI
FONCIÈRE DES
PRATICIENS /

**BULLETIN TRIMESTRIEL
D'INFORMATION**

Période analysée : juillet à septembre 2024 | **Période de validité** : octobre à décembre 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

159 757 341 €

CAPITALISATION

5,40 %

TAUX DE DISTRIBUTION
2023 ⁽¹⁾

14,02 € brut par part

DIVIDENDE 3T 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

97,24 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

4,48 ans

WALB ⁽²⁾

0,96 %

EMPRUNTS BANCAIRES ⁽³⁾



COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

3 932 160 €

NOUVEAUX CAPITAUX
COLLECTES

1 325

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) 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



DE SOLIDES INDICATEURS ET UN TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL EN HAUSSE, PREVU ENTRE 5,40% ET 5,55% POUR 2024*.

Malgré un marché de la SCPI à deux vitesses, la SCPI Foncière des Praticiens poursuit son dynamisme et affiche de solides indicateurs au 30/09 : une collecte nette positive de 2,5 M€, un taux d'occupation financier de 97%, un prix de la part stable et inférieur à la valeur de reconstitution, et la poursuite de la diversification de son patrimoine avec de nouvelles acquisitions.

Au vu de ce contexte positif, nous avons le plaisir de vous annoncer une augmentation du taux de distribution pour 2024 qui devrait se situer **entre 5,40% et 5,55%*** et **positionnerait votre SCPI avec une performance au-delà de 5% pour la 6^{ème} année consécutive.**

Si la résilience de votre SCPI s'explique bien sûr par sa thématique immobilière corrélée aux forts besoins en matière de santé, elle provient également des axes de gestion privilégiés ces derniers mois visant à s'ajuster au nouveau cycle immobilier et à en tirer profit pour les trimestres à venir.

Nous poursuivons ainsi l'acquisition d'immeubles en VEFA ou récents, assortis de baux très longs. Cette stratégie vise non seulement **une meilleure résilience du patrimoine en termes de valeur** mais également une meilleure maîtrise des charges. Nous avons renforcé la part de notre portefeuille à l'Europe, notamment en Belgique, qui représente désormais près de 30%. Nous avons également consolidé nos partenariats avec des intervenants de premier plan dans le domaine de la santé, à l'instar d'Office Santé et de NFU Santé.

Sur le 3^{ème} trimestre, votre SCPI a **poursuivi son développement avec l'acquisition en VEFA d'un pôle de santé** à Bordeaux, loué dans le cadre d'un **bail ferme de 12 ans à NFU Santé.**

NFU Santé conçoit des pôles de santé et de prévention nouvelle génération, rassemblant les différents acteurs de la chaîne de soins au sein d'un écosystème collaboratif, optimisant ainsi la coordination des parcours de soins au travers d'un projet médical et scientifique éprouvé.

Cette nouvelle acquisition renforce le positionnement de votre SCPI dont l'objectif est double :

- **créer pour les praticiens un espace fonctionnel**, intégrant entre autres un projet médical, une délégation des tâches, une coordination des parcours, une utilisation de l'IA et une mutualisation des secrétariats pour plus d'efficacité.
- **offrir aux patients un parcours de soins efficaces, sur mesure et rassurant, accompagné de généralistes, spécialistes et paramédicaux**, et un suivi patient optimisé qui permet d'éviter l'errance médicale.

Enfin, nous sommes fiers de vous annoncer que l'historique de performance et la stratégie de la SCPI Foncière des Praticiens ont de nouveau été récompensés par le Top d'Or 2024 « moins de 10 ans » dans la catégorie SCPI Thématiques décerné par le média Tout Sur Mes Finances.

Nous vous remercions de votre confiance !

Steven PERRON

Président de Foncière Magellan

** L'objectif présenté est une estimation des performances futures. Il ne constitue pas une promesse de rendement.*



DISTRIBUTION ET PERFORMANCE



14,02€

Dividende brut de fiscalité étrangère



5,40%

Taux de distribution 2023¹

	4 ^{ème} trimestre 2023	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^{ème} trimestre 2024	3 ^{ème} trimestre 2024
Revenus distribués	14,02 €	14,02 €	14,02 €	14,02 €
dont revenus fonciers	10,14 €	11,51 €	12,27 €	10,16 €
dont revenus financiers	3,88 €	2,51 €	1,75 €	3,86 €
Date de versement	30/01/2024	30/04/2024	30/07/2024	30/10/2024
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé ²	1,26 €	-	-	-
Dividende brut de fiscalité étrangère	15,28 €	14,02 €	14,02 €	14,02 €

MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL



1 100 €

Prix de souscription



1 012 €

Valeur de retrait



2 421

Nombre d'associés



3 575

Nombre de parts souscrites ce trimestre



1 325

Nombre de parts en retrait



0

Parts en attente de retrait

Au cours du 3^{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 30 septembre 2024.

	31/12/2023	31/03/2024	30/06/2024	30/09/2024
Nombre d'associés	2 120	2 222	2 319	2 421
Nombre de parts	135 333	138 980	142 984	145 234
Capital social nominal	131 273 236 €	134 811 069 €	138 694 728 €	140 876 928 €
Capitaux collectés	149 332 045 €	153 829 120 €	158 665 569 €	162 597 729 €

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



22

ACTIFS
EN DÉTENTION DIRECTE
OU INDIRECTE



83

LOCATAIRES



55 376 m²



1 976 067 €

LOYERS ET AUTRES PRODUITS
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

SITUATION LOCATIVE

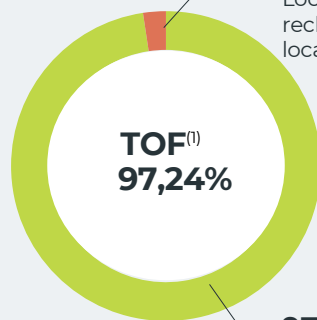
LES MOUVEMENTS LOCATIFS

0 m²

ENTRÉES

368 m²

SORTIES



2,76%

Locaux vacants en
recherche de
locataire

97,24%

Locaux occupés

4,48 ans

WALB⁽²⁾

1 498 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...

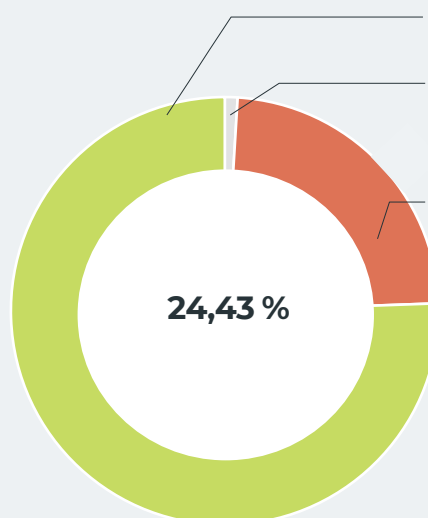
18%



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

DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS

(en % de la valeur vénale du patrimoine)



75,57%

Valeur de réalisation

0,96%

Emprunts
bancaires

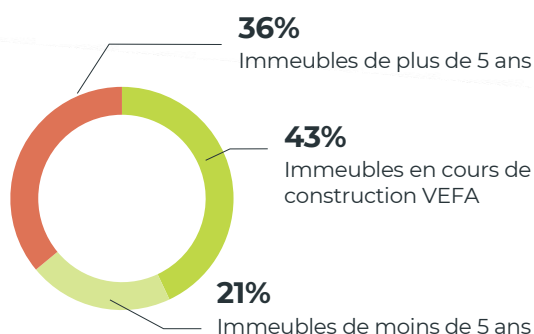
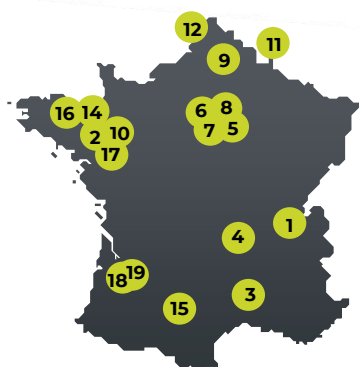
23,47%

VEFA ou autres
acquisitions
payables à
terme



LE PATRIMOINE EN DÉTAIL

Photo non contractuelle



TYPLOGIE	Localisation	Surface (m ²)	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 %
19- Pôle de santé	Bordeaux (33)	2 807	NFU Santé	Juillet 2024	2 026 500 €	2 026 500 €	0%
18- Centre de recherche	Pessac (33)	3 488 VEFA	Fineheart	février 2024	6 201 250 €	6 215 000 €	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	33 425 756 €	39 398 954 €	17,87%
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%
TOTAL		55 376			130 877 149 €	131 902 958 €	0,78%

* participation indirecte.

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

PÔLE DE SANTE | BORDEAUX

Date d'acquisition : juillet 2024 | **Surface** : 2 807 m²

Typologie : pôle de santé

Date de construction : vente en état futur d'achèvement

Livraison : 4^{ème} trimestre 2025

Prix d'acquisition : 13 510 000 € HT HD le prix sera libéré au fur et à mesure de la construction (2 026 500 € décaissé à la réitération)

Date d'acquisition : juillet 2024

Localisation : au cœur de la ZAC Bastide Niel à Bordeaux (33)

Locataire : NFU Santé

Loyer annuel HT HC : 785 960 €

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



Ce pôle de santé regroupera un service de radiologie, un laboratoire d'analyses et des bureaux de consultation à destination des praticiens de médecine générale et de médecine spécialisée. Situé sur la rive droite de Bordeaux, l'immeuble sera mitoyen de la clinique ophtalmologique et accessible par ligne A du tramway située à une centaine de mètres.

L'immeuble répondra aux plus hauts standards de la réglementation environnementale grâce à une conception durable du bâtiment, privilégiant une production axée sur des énergies renouvelables (pose de panneaux solaires, branchement au réseau de chaleur urbain, récupération des calories issues des équipements techniques) et une gestion intelligente des équipements techniques par la mise en place d'une GTB.

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 30/09/2024 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

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

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.