



RAPPORT ANNUEL 2022



SCPI
FONCIÈRE DES
PRATICIENS /

FONCIÈRE
MAGELLAN

Chères associées, Chers associés,

L'année 2022 a été jalonnée de défis, que ce soit d'un point de vue économique avec l'inflation et la hausse brutale des taux d'intérêts qui l'accompagne, géopolitique avec le déclenchement de la guerre en Ukraine, et sanitaire avec la sortie de crise Covid 19. Malgré cela votre SCPI a réussi à déployer sa stratégie avec succès et affiche un taux de distribution stable depuis la 4^{ème} année consécutive, à 5,10% !

En effet, la Foncière des Praticiens a enregistré une collecte nette record en 2022 de plus de 54 millions d'euros. La barre symbolique des 100 millions d'euros de capitalisation a été franchie en fin d'année, preuve de la confiance des épargnants.

Notre équipe investissement a déployé pour le compte de la Foncière des Praticiens près de 34 millions d'euros en 2022 réparti sur 3 immeubles : un hôpital de jour, un laboratoire de recherche et un centre médico-dentaire. Le niveau de trésorerie de votre SCPI a permis de poursuivre son développement au 1^{er} trimestre 2023 avec plus de 22 millions d'euros investis. La politique sélective d'acquisition que nous menons permet de disposer de fonds propres à investir et offre à la Foncière des Praticiens un avantage concurrentiel pour saisir les opportunités à venir.

Du côté de la gestion du patrimoine, le travail de nos équipes a permis d'atteindre un taux de recouvrement des loyers supérieur à 99% et d'améliorer le taux d'occupation financier à 97,71 % en moyenne sur l'année. Nous poursuivons par ailleurs le plan d'action mis en place dans le cadre du label ISR avec l'objectif principal de contribuer à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement, tout en améliorant le maillage territorial d'infrastructures médicales et de locaux multi-praticiens.

Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer que Foncière Magellan a reversé plus de 41 000 € aux 3 associations et fondations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage de votre SCPI : France Tutelle, la Fondation ARSEP pour l'aide à la recherche sur la sclérose en plaques et l'Institut Vivalto Santé.

Au nom de toute l'équipe de Foncière Magellan, nous vous remercions de votre confiance.



Steven PERRON

Président de Foncière Magellan



SOMMAIRE

I.	ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE.....	5
II.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	7
III.	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	11
IV.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	22
V.	GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	24
VI.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	27
VII.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	31
VIII.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022	36
IX.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	51
X.	ANNEXE SFDR.....	59

ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement

Catégorie : spécialisée

Nature : SCPI à capital variable

Siège social : 6, rue Colbert 44000 NANTES

Date de création : 4 octobre 2017

Visa AMF : n°19-04 du 12 avril 2019

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 150 000 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

AAAZ (Marie-Bérengère TROADEC)

SC FAMILIALE RIVATON (Franck RIVATON)

G4 (Thierry GROSSET)

Jérôme DARGENT

Jean Philippe INIGUES

KER ALDEN (Éric DUPONT-BIERRE)

NOTRE DAME DU CÉNACLE (Thien-Nga NGO-ROCABOY)

Patrick FREMANGER

Perrine PICHON

SASU NORET (Philippe NORET)

SC BATRIMONIAL (Pierrick BATAIL)

VIVALTO (Guillaume CAILLE)

SOCIÉTÉ DE GESTION

FONCIERE MAGELLAN, Société par actions simplifiée au capital de 500 000 €
3, rue Anatole de la Forge, 75017 Paris

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS

61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES

50, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

29 boulevard Haussmann, 75008 Paris

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2022

Données de performance

Distribution 2022 **56,08 €**

Taux de distribution 2022 **5,10%**

Données financières

Prix de souscription	1 100,00 €	1 496	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 49 502 parts
Valeur de retrait	1 012,00 €	associé	
Valeur de réalisation	1 007,42 €	94 607	
Valeur de reconstitution	1 131,73 €	parts	
Capital social	91 768 883 €	Capitalisation	Parts en attente de retrait
		104 067 807 €	0

Données immobilières - Chiffres clés au 31/12/2022

Nombre d'immeuble	10	Taux d'occupation financier	98,34%	Loyers encaissés direct ou indirectement 3 170 526 €
Surface totale	21 985 m²	WALB *	5,34 ans	
Surface vacante	431 m²			
Placements immobiliers	65 794 193 €			

* WALB : durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochains breaks

Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	3 407 325 €
dont loyers des immeubles détenus directement	1 438 557 €
Résultat	2 624 337 €
Résultat par part **	58,29 €

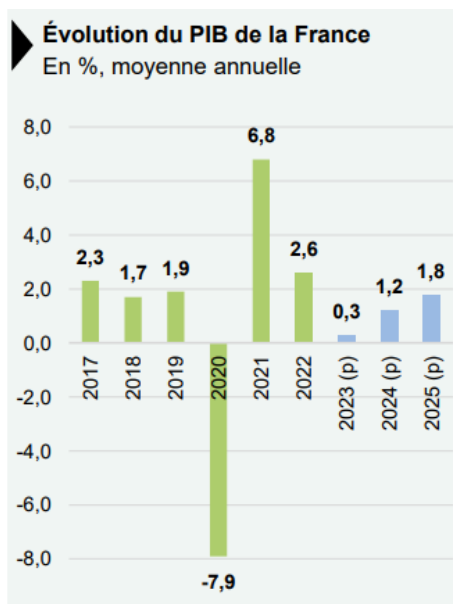
** résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

CONTEXTE ECONOMIQUE

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison de la guerre entre la Russie et l'Ukraine, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation, ou encore de la recrudescence des contaminations au Covid19 en Chine. Si les craintes de récession s'éloignent peu à peu pour la zone euro, un fort ralentissement de l'activité y est toutefois attendu. Après + 5,3 % en 2022, le PIB de la zone euro devrait ainsi croître d'environ 0,5 % seulement en 2023, avant de regagner en vigueur en 2024 (+ 1,9 %). Quant aux prix à la consommation, ils atteignent 9,2 % à fin 2022 (après 5,0 % un an auparavant) et devraient rester à un niveau élevé en 2023 (6,3 %) avant de diminuer en 2024 (3,4 %). L'inflation est plus ou moins importante selon les pays européens. Celle-ci est comprise entre 10 et 20 % voire plus dans la plupart des pays d'Europe Centrale et de l'Est, est proche de 10 % en Allemagne ou aux Pays-Bas mais est bien plus modérée en Espagne (5,5 %).

En 2022 en France, l'activité a été pénalisée par la détérioration de l'économie internationale. Cependant, l'effet de rattrapage post-Covid a tout de même permis de PIB de croître de 2,6 % sur l'ensemble de 2022. En 2023, les conséquences de la détérioration du climat économique international et la hausse des prix auront un impact plus important sur



Source : Banque de France / (p) projections

la hausse des prix de l'énergie et des coûts salariaux, ce qui pèsera sur les capacités d'investissement des entreprises.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

28,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2022 en France. Le marché de l'investissement de 2022 s'est inscrit en continuité de l'année 2021 (+1,4%), et en léger retrait par rapport à la moyenne décennale (-4%).

Les rythmes d'investissement ont néanmoins été atypique. En effet, après des volumes d'investissement importants au T2 (7,8 Mds €) et T3 (8,3 Mds €), seulement 6,3 Mds € ont été investis au T4, soit -43% par rapport à la moyenne décennale du dernier trimestre (11 Mds €).

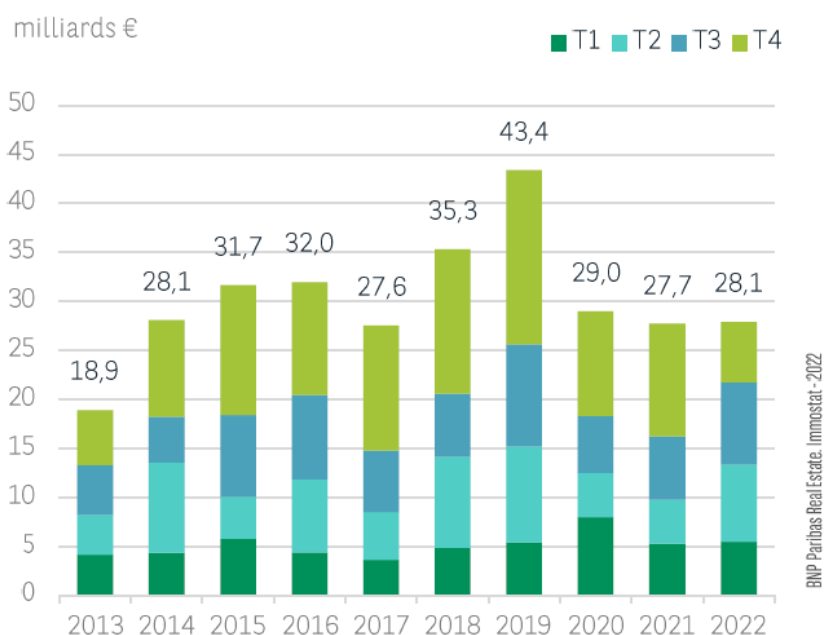
La remontée des taux d'intérêt, ayant resserré les conditions de financement a fortement participé au freinage de l'investissement au T4 2022.

Si le bureau reste la classe d'actifs dominante en termes d'investissement, l'érosion de sa part dans l'investissement total poursuit sa progression, avec 49,5% (13,9 Mds €) en 2022 contre 65 % (18,9 Mds €) en 2020.

Cette réduction du marché de l'investissement bureaux reflète la progression relative des marchés de l'investissement logistique (16,8% et 4,7 Mds d'euros) et du commerce (19,9% et 5,5 Mds d'euros), qui réalisent une performance appréciable en 2022.

Investissement en immobilier d'entreprise

Toutes classes d'actifs - 2022



FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE

Près d'1,4 milliard d'euros ont été investis en immobilier de santé en France en 2022, un volume relativement stable d'une année sur l'autre (+2 %) et nettement supérieur à la moyenne décennale (+50 %). Le marché français est donc resté particulièrement dynamique malgré un début d'année marqué par l'affaire ORPEA. Si cette performance est liée à plusieurs portefeuilles d'envergure, elle repose également sur un nombre historiquement élevé de transactions (37 vs 20 en moyenne), confirmant la profondeur de ce marché.

Tous les segments de marché ont progressé d'une année sur l'autre, à l'exception des transactions d'un montant compris entre 100 et 300 millions qui, avec 2 transactions contre 3 l'an dernier, voient leur performance reculer de 56 % sur un an. Le segment des transactions de plus de 300 millions affiche en revanche une hausse de 20 % d'une année sur l'autre grâce à une transaction de plus de 400 millions d'euros. On note également de fortes progressions pour les transactions d'un montant inférieur à 20 millions d'euros (+54 %) et celles d'un montant compris entre 20 et 50 millions d'euros qui, avec près de 243 millions d'euros, voient leur résultat plus que doubler d'une année sur l'autre.

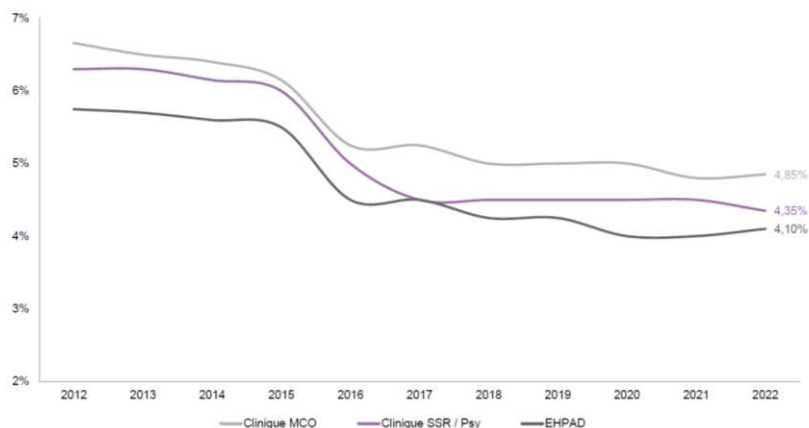
L'année 2022 a été essentiellement animée par des portefeuilles comprenant plusieurs typologies de produits (566 millions d'euros). Les transactions ayant concerné exclusivement des cliniques totalisent quant à elles 307 millions d'euros, tandis que les EHPAD cumulent 424 millions d'euros d'investissements. On notera par ailleurs le poids important des maisons de santé/cabinets médicaux dans les engagements ; ces derniers totalisent en effet 94 millions d'euros en 2022 contre seulement 16 millions d'euros en 2020 et 2021.

Le marché est resté très largement animé par les investisseurs français en 2022. Les SCPI/OPCI ont concentré l'essentiel de l'activité (90 % des montants investis).

A l'instar des autres classes d'actifs, les taux de rendement prime des actifs de santé ont connu une décompression fin 2022 en lien avec l'accélération de la hausse des rendements obligataires et le durcissement des coûts de financement. En hausse de 10 points de base, les taux se positionnent désormais à 4,10 % pour les EHPAD, 4,35 % pour les cliniques SSR et 4,85 % pour les établissements MCO. Des taux inférieurs peuvent néanmoins être observés à Paris, en première couronne ou dans les centres-villes de grandes métropoles.

Les taux de rendement en immobilier de santé

Une décompression de 10 points de base sur l'ensemble des typologies d'actifs fin 2022



PERSPECTIVES

Comme anticipé, le tassement observé en tout début d'année sur le marché français de l'investissement en immobilier de santé n'a été que temporaire car en partie lié à l'affaire ORPEA. L'activité s'est redressée pour finir avec un 4^{ème} trimestre particulièrement dynamique avec plus de 840 millions d'euros investis. Les investisseurs ont ainsi confirmé une nouvelle fois leur intérêt pour cette classe d'actifs portée par des évolutions démographiques fortes, des taux de remplissage importants, des taux de rendement plus élevés, et qui représente un potentiel de diversification.

A l'instar de la FED, la BCE va poursuivre son durcissement monétaire avec une hausse de ses taux directeurs et une réduction de la taille de son bilan. Les taux de rendement devraient ainsi connaître une nouvelle hausse dans les mois à venir.

D'après la synthèse de la DRESS sur l'état de santé de la population française publiée en septembre 2022, les besoins en structures de santé vont s'accroître dans les années à venir. En effet, la part de personnes âgées de 65 ans ou plus, qui a augmenté de près d'un quart en l'espace de 10 ans pour passer de 17 % en 2012 à 21 % en 2022, devrait atteindre 28 % dans 30 ans. L'espérance de vie continue d'augmenter, après une baisse en 2020 liée à l'épidémie de Covid-19. En 2021, l'espérance de vie était ainsi de 79,3 ans pour les hommes et de 85,4 ans pour les femmes. Néanmoins, si l'espérance de vie en France figure parmi les plus élevées à l'échelle européenne, le nombre d'années vécues en bonne santé reste inférieur à ceux constatés dans plusieurs pays. De plus, de récents travaux montrent une évolution moins favorable de l'espérance de vie en bonne santé au cours des dernières années par rapport aux décennies précédentes. D'après l'INSEE, le nombre de personnes âgées en perte d'autonomie, qui s'établissait à 2,5 millions en 2015, pourrait atteindre 4 millions en 2050, soit 16,4 % des seniors. Par ailleurs, de fortes inégalités sont à déplorer concernant l'accès aux soins et ces dernières sont amenées à s'accroître. Enfin, cette synthèse met en évidence une forte hausse des troubles dépressifs, en particulier chez les personnes de 15 à 35 ans.

Le patrimoine immobilier détenu par les opérateurs de santé demeure important, assurant encore un potentiel d'externalisations pour les prochaines années. Des opportunités pourraient également émaner du secteur privé à but non lucratif et des hôpitaux publics, via des ventes, des cessions de baux ou des sale & leasebacks, générant des transactions d'envergure.

Sources: JLL, BNP Paribas Real Estate et Knight Frank



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

INTRODUCTION

Au 31 décembre 2022, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son cinquième exercice social.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers, Foncière Magellan met son expertise et ses équipes au service de la SCPI Foncière des Praticiens pour la mise en œuvre de sa politique d'investissement et de gestion du patrimoine immobilier.

La SCPI, initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé, est ouverte à la commercialisation au grand public depuis avril 2019 afin de diversifier la cible de ses souscripteurs et de renforcer ses capacités d'acquisition. Soutenue par les réseaux partenaires de Foncière Magellan, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette en 2022 de 54,5 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2022 de 104,1 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au cours de l'année 2022 avec l'acquisition de 3 actifs : un centre médico-dentaire situé en Ile de France, un laboratoire loué à une société biopharmaceutique leader dans la découverte de médicament, situé au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe sur le Parc Eurasanté de Lille, et un hôpital de jour loué au Groupe Vivalto Santé, situé à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint Grégoire.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à plus de 98% et a permis la distribution de revenu en 2022 à hauteur de 56,1 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,10%.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2023

L'objectif poursuivi par la société de gestion pour votre SCPI est de faire croître la collecte de nouveaux capitaux afin de lui permettre de poursuivre son programme d'investissement et ainsi de diversifier son patrimoine immobilier tout en respectant les engagements ESG.

Les actifs recherchés seront pour l'essentiel conforme à sa stratégie d'investissement : des lieux de consultation en cœur de ville ou à proximité de centre d'hospitalisation, des locaux d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des actifs loués à des entreprises dans le domaine de la recherche médicale.

L'année 2023 permettra de consolider le portefeuille immobilier de la SCPI en France et en zone euro. Nous poursuivrons le travail d'asset management sur le patrimoine, notamment par la réalisation des plans d'actions ESG nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du label ISR.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

L'ouverture du capital au public a fait l'objet d'une publication au BALO en date du 29 novembre 2017. La souscription a été ouverte à compter de cette date et réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé. En avril 2019, avec l'accord de l'ensemble des associés, il a été décidé d'ouvrir le capital social à l'ensemble des investisseurs grand public.

Marché des parts	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €	12 978 900 €	27 845 500 €	54 452 207 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638	11 799	25 314	49 502
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 607
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €	11 445 030 €	24 554 668 €	47 925 766 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €	1 533 870 €	3 290 832 €	6 526 441 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0	0	0	94
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0

Suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2021, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 150 000 000 €.

En 2022, 49 502 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

En 2022, la Foncière des Praticiens a réalisé l'acquisition de 3 actifs (directs et indirects) pour un montant total de 33,8 millions d'euros frais et droits inclus.

Typologie	Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (m²)	Locataires / Activités	Prix d'acquisition frais et droits inclus
Hopital de jour *	déc.-22	Saint-Grégoire (35)	6 boulevard de la Boutière	968	CHP Saint-Grégoire	3,5 M€
Laboratoire de recherche	oct.-22	Loos - Lille (59)	Pôle Eurasanté - Avenue Eugène Avinée	6 536	Genfit	21,1 M€
Centre de santé	sept.-22	Villiers sur Marne (94)	2 rue Paul Gauguin	1 913	Centre dentaire et esthétique	9,6 M€

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



Photos non contractuelles

o Arbitrages de l'exercice

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

Gestion du patrimoine

o Loyers facturés et encaissés

En date du 31 décembre 2022, la Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 3 170 525 € dont 1 438 557 € de loyers et indemnités locatives des actifs détenus par la SCPI et 1 731 969 € provenant de ses filiales.

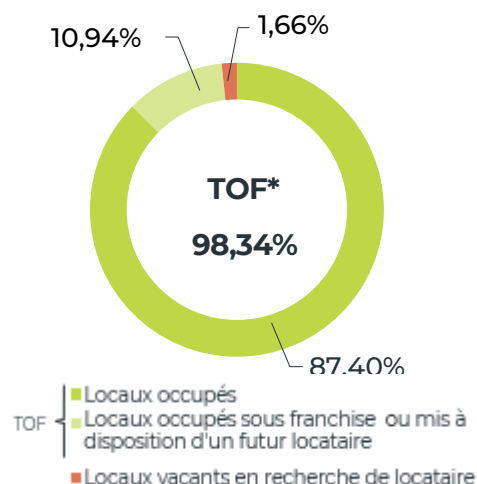
o Vacance du patrimoine

Surfaces vacantes au 31/12/2022			
Type d'actif	Ville	Surface vacante en m ²	Loyer annuel potentiel
Maison médicale	Avignon (84)	73	14 600 €
Maison médicale	Cergy (95)	358	53 700 €
Total		431	68 300 €

o Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier* 2022 est de 98,34 % dont 10,94 % de locaux occupés sous franchise de loyer.

Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.



o Congés délivrés

Congés 2022			
Type d'actif	Ville	Surface libérée en m ²	Prise d'effet
Maison médicale	Cergy (95)	28	10/02/2022
Maison médicale	Avignon (84)	18	31/03/2022
Maison médicale	Cergy (95)	120	27/04/2022
Maison médicale	Cergy (95)	19	30/04/2022
Maison médicale	Annecy (74)	36	23/05/2022
Maison médicale	Cergy (95)	16	30/11/2022
Total		237	

- o Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Relocations 2022			
Type d'actif	Ville	Surface relouée en m ²	Prise d'effet
Maison médicale	Avignon (84)	18	01/04/2022
Maison médicale	Avignon (84)	28	01/07/2022
Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	75	03/10/2022
Maison médicale	Annecy (74)	36	01/11/2022
Total		157	

- o Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

- o Travaux sur le patrimoine

La société n'a pas réalisé de travaux sur l'exercice. Un plan pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) peut être établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices. Il indique notamment pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (article 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2022, il a été constitué un plan de travaux sur la maison médicale d'Avignon.

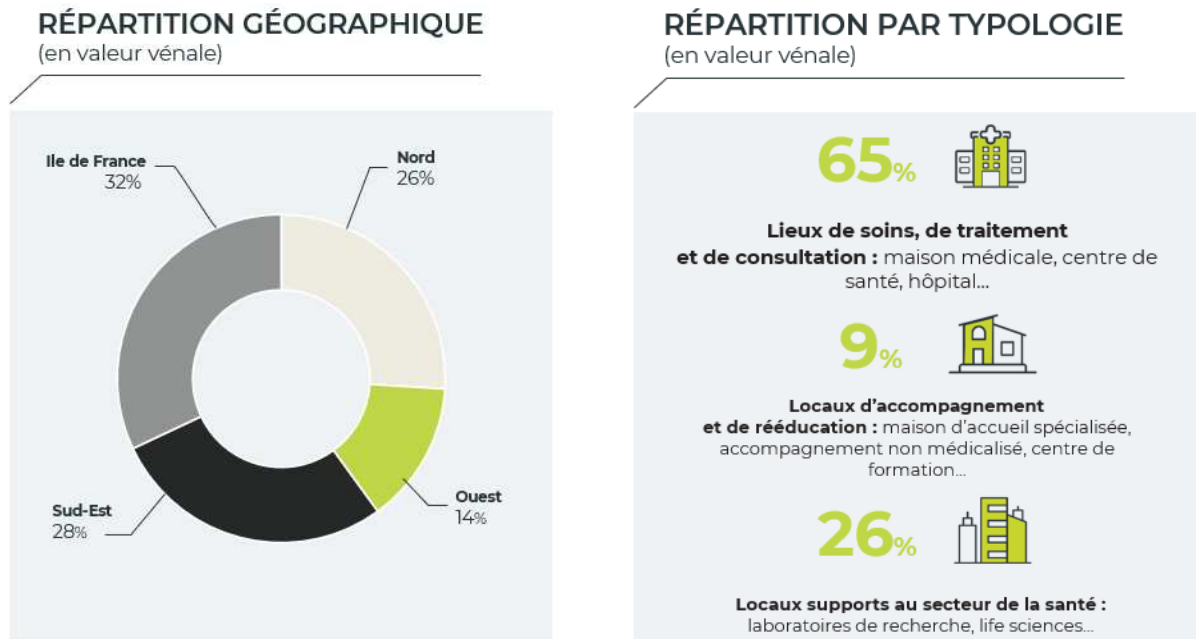
- o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2022, la SCPI détient dix actifs :

Typologie	Localisation	Surface (m ²)	Locataires / Activités	Date d'acquisition	Note ESG actuelle	Note ESG cible
Hopital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	déc.-22	42	56
Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	oct.-22	31	58
Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre dentaire et esthétique	sept.-22	33	59
Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	déc.-21	38	60
Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	oct.-21	40	59
Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil / Dédié à l'autisme	juin-21	36	60
Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hopital psychiatrique, Agemetra...	mars-21	46	65
Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	nov.-20	39	59
Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens...	nov.-19	46	62
Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai-18	43	58
Total		21 985				

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

Au 31 décembre 2022, le patrimoine est réparti comme suit :



Par transparence et en quote-part de détention.

Expertises

La société BPCE Expertises Immobilières, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 4 octobre 2017, a procédé à la valorisation des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2022 détenu directement et indirectement ressort à 70 767 000 € hors droits.

La valeur vénale du patrimoine à périmètre constant augmente de 0,94% entre 2021 et 2022.

Endettement

L'endettement	31/12/2022
Valeur d'expertise 2022 (inclus par transparence les filiales)	70 767 000 €
Dettes au 31/12/2022 (analyse par transparence)	943 500 €
Ratio d'endettement (15% maximum)	1,33%
Effet de levier méthode de l'engagement (1,18 maximum)	1,01
Ratio dettes et autres engagements	3,48%

Valeurs de la SCPI Foncière des Praticiens

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)	2019	2020	2021	2022
Valeur comptable	8 169 573	20 186 702	45 251 861	96 242 191
Valeur de réalisation	8 425 172	20 935 944	47 769 679	95 309 203
Valeur de reconstitution	8 933 023	23 328 982	53 793 899	107 070 050
Valeurs de la société pour une part (en €)	2019	2020	2021	2022
Valeur comptable	1 010,34	1 015,17	1 001,17	1 017,28
Valeur de réalisation	1 041,95	1 052,85	1 056,87	1 007,42
Valeur de reconstitution	1 104,75	1 173,19	1 190,15	1 131,73

La **valeur comptable** correspond à la valeur du patrimoine figurant dans le bilan de la SCPI. Elle correspond au prix d'achat des bâtiments (ou prix de construction) majorée de la valeur nette des autres actifs.

La **valeur de réalisation** correspond à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs.

La **valeur de reconstitution** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution du patrimoine à l'identique.

Les frais d'acquisition des immeubles et des titres de sociétés immobilières sont estimés en tenant compte d'une reconstitution à l'identique du patrimoine, à savoir tenant compte du schéma actuel de détention des actifs (en direct ou par l'intermédiaire d'une société immobilière).

o Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part est fixé depuis le 25 avril 2019 à 1 100 €. Il comprend la valeur nominale des parts pour 970 € et une prime d'émission destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés, d'un montant de 130 €, tenant compte d'une commission de souscription de 8% HT, soit 9,60 % TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission pour la recherche de capitaux et la recherche d'investissement.

o Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 1 012 € au 31/12/2022.

Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de 56,08 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 5,10% en 2022.

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division entre le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et la quote-part de plus-values distribuées) et le prix de part acquéreur moyen de l'année.

Distributions	2022
1er trimestre	14,02 €
2ème trimestre	14,02 €
3ème trimestre	14,02 €
4ème trimestre	14,02 €
Total de la distribution	56,08 €
Taux de distribution	5,10%

Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

Au cours du 1^{er} semestre 2023 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition de quatre immeubles :

- Une maison médicale situé à Sangatte, à l'ouest de Calais, pour un montant de 4 millions d'euros. L'immeuble est loué à une dizaine de praticiens et développe une surface de 1 800 m².
- Un portefeuille de trois maisons d'accueil spécialisées situées en Belgique, en état futur d'achèvement pour un montant total de 48 M€. Le prix d'acquisition sera versé au fur et à mesure de l'avancée des constructions. Chaque immeuble d'une capacité de 80 lits accueillera des personnes présentant des troubles mentaux. Ces sites sont loués par des baux fermes de 25 ans à la société INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé).

Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Produits				
Produits de l'activité immobilière (1)	235 122,05	261 264,33	448 184,02	1 438 556,57
Autres produits	0,00	0,00	30 726,24	0,00
Produits des participations contrôlées (2)	0,00	380 921,00	1 070 099,25	1 819 074,75
sous-total	235 122,05	642 185,33	1 549 009,51	3 257 631,32
Charges immobilières (3)	9 202,55	-3 634,11	-58 232,65	-134 931,62
Frais généraux	-59 009,39	-108 294,96	-280 832,86	-455 277,41
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (4)	0,00	-2 190,05	-19 380,00	-19 380,00
Provisions pour charges non récupérables	-5 207,53	0,00	-13 942,97	-23 704,85
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTAT COMPTABLE	180 107,68	528 066,21	1 176 621,03	2 624 337,44
Résultat comptable par part moyen en jouissance	52,46	73,96	62,86	58,29
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-52,19	-56,08	-55,96	-56,00
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31/12	0,27	12,39	8,93	5,56

(1) loyers et produits annexes de gestion locative

(2) Produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) pour une part portée en jouissance pour une année

Evolution du capital (en €)

ÉVOLUTION DU CAPITAL	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Nombre d'associés	13	35	85	303	768	1496
Nombre de parts	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 607
Capital social nominal	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €	19 288 450 €	43 843 118 €	91 768 884 €
Capitaux collectés	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €	21 665 788 €	49 511 288 €	103 963 495 €
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0	0	0	94
Demande de retraits en suspens	0	0	0	0	0	0

Evolution du prix de la part (en €)

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier (en €)	1 056	1 056	1 100	1 100	1 100	1 100
Dividende versé au titre de l'année	38,21	56,10	56,08	56,08	56,08	
Rentabilité de la part (en %) (1)	3,62%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,00	0,27	12,39	8,93	5,56	

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année.

Evolution du résultat par part (en €)

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021		EXERCICE 2022	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes et produits divers	68,49		89,94		82,76		70,42	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,00		0,00		1,93	
TOTAL DES REVENUS	68,49	100,00%	89,94	100,00%	82,76	100,00%	72,36	100,00%
CHARGES								
Commission de gestion	4,29		3,23		6,94		5,59	
Autres frais de gestion	12,89		11,66		6,16		3,83	
Charges locatives non récupérées	-1,16		0,79		4,89		4,04	
Sous total CHARGES EXTERNES	16,02	43,94%	15,68	23,40%	17,99	21,74%	13,47	18,62%
Charges financières	0,00		0,00		0,87		0,17	
Amortissement net								
* patrimoine								
* autres			0,31		1,04		0,43	
Provisions nettes								
Sous total CHARGES INTERNES	0,00	1,81%	0,31	1,81%	1,91	2%	0,60	1%
TOTAL DES CHARGES	16,03	45,7%	15,98	45,7%	19,90	24,0%	14,07	19,4%
RESULTAT COURANT	52,46	54,25%	73,96	54,25%	62,86	75,96%	58,29	80,56%
Charges exceptionnelles								
Produits exceptionnels								
RESULTAT EXCEPTIONNEL								
RESULTAT	52,46	54,25%	73,96	54,25%	62,86	75,96%	58,29	80,56%
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	52,19		56,08		55,96		56,00	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	52,19		56,08		55,96		56,00	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)	0,27		12,31		4,47		1,59	
REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)	0,27		12,39		8,93		5,56	

(*) Depuis l'origine de la société

Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2021	Variation	2022
Fonds collectés	44 994 131,09	50 000 285,01	94 994 416,10
Capital	43 843 118,18	47 925 764,78	91 768 882,96
Primes nettes de souscription / fusion	1 151 012,91	2 074 520,23	3 225 533,14
Financements / emprunt	0,00	0,00	0,00
Cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins-value nette de fiscalité sur cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Investissements immobilier	-33 981 861,47	-32 786 024,08	-66 767 885,55
Investissements financier	-2 638,00	-7 026 964,85	-7 029 602,85
Dépôt et cautionnement	39 185,26	-483 846,58	-444 661,32
Divers	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	11 048 816,88	9 703 449,50	20 752 266,38

Activités de la SCPI en matière d'ESG / Taxonomie verte de l'Union Européenne

La SCPI Foncière des Praticiens est classifiée « article 8 » conformément au règlement (UE) 2019/ 2088 dit « Règlement Disclosure ou SFDR » (développé dans la note d'information). La Taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »). Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international. Le Fonds ne prend actuellement aucun engagement en matière d'alignement de son activité avec la Taxonomie européenne.

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

Déclarations fiscales

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes. Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI. Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	4 029 083 €
Frais et charges	-688 075 €
Intérêts des emprunts	-32 039 €
Revenu net	3 308 969 €
Revenu net par part moyenne en jouissance	73,50 €
Personnes morales	
Bénéfice / Perte comptable	2 624 337 €
Réintégrations des résultats fiscaux des filiales	942 481 €
Déductions (dividendes perçus des filiales)	-1 731 969 €
Résultat fiscal	1 834 849 €
Revenu net par part moyenne en jouissance	40,76 €

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2022 et d'impôt sur la fortune immobilière 2023 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2023
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	720,88 €
Valeur IFI - Non résident	719,34 €

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2022 :

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	3	1	1	5	1	11
Montant total des factures concernées H.T.	470 672 €	35 €	903 €	2 795 €	100 €	474 506 €
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	9,02%	0,00%	0,02%	0,05%	0,00%	9,09%

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		61				61
Montant total des factures concernées H.T.		77 673 €				77 673 €
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		8,02%	0,00%	0,00%	0,00%	8,02%

GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Contrôle interne

Un collaborateur dédié à temps plein est responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI). Les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, au sein de Foncière Magellan sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle interne. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Foncière Magellan respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI.

Rémunération du personnel de la société de gestion

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM (2011/61/UE), Foncière Magellan s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédure et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Les sociétés de gestion soumises au régime de la directive AIFM sont tenues de respecter en matière de rémunération variable de leurs collaborateurs identifiés comme preneurs de risque des règles spécifiques qui sont définies par la directive.

Certaines de ces règles ne sont toutefois pas applicables à Foncière Magellan qui peut bénéficier de l'application du principe de proportionnalité, eu égard notamment :

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 150.000 euros.

La rémunération versée par Foncière Magellan est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, les locataires, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 20% à 50% du montant de la rémunération fixe, dont 10 à 30% sur les critères qualitatifs et 10 à 20% sur les critères quantitatifs. En tout état de cause, Foncière Magellan ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices. La politique de rémunération mise en place par Foncière Magellan s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion – agir au mieux des intérêts des clients – et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, Foncière Magellan n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, annuellement et en tant que de besoin.

Au 31 mars 2023, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 3 162 K€ pour 40 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 75 % et de rémunérations variables à hauteur de 25 %. Du fait du nombre réduit de « gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques » le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

La Société de Gestion déclare être couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle pour la gestion de fonds d'investissements alternatifs, conformément à l'article 317-2, IV du RGAMF.

Conseil de Surveillance

La gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés. Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. Les membres du conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante. A l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés. Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Profil de risque

Il est rappelé que les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est comprise entre 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique présente des risques, notamment une absence de rentabilité potentielle et un risque de perte en capital. Ces risques peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI, cet objectif de diversification n'étant pas garanti.

Facteurs de risques :

- **Revenus non garantis et 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 lié à la 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.

La SCPI Foncière des Praticiens pourrait recourir à l'endettement après l'avis préalable du Conseil de Surveillance et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

- **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 au financement par crédit des parts :**

Si le revenu des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Pour plus d'informations sur les risques, se reporter à la note d'information.

RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

I - Introduction

Le capital de votre SCPI a été ouvert au public à compter de l'exercice 2019.

Depuis sa constitution, votre Conseil de Surveillance s'est réuni régulièrement à l'invitation de la Société de Gestion, conformément à la réglementation.

Nous avons reçu de la part de celle-ci les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance.

Nous avons demandé des compléments d'information, notamment concernant l'évolution du capital et la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

Toutes les informations demandées ont été communiquées à votre Conseil de surveillance et largement développées lors de nos réunions.

Les Commissaires aux Comptes ont exercé leurs contrôles et vérification. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions.

II – Activité du Conseil de Surveillance

a) Mandats

Les membres du Conseil de Surveillance ont été renouvelés par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 juin 2021 pour une durée de 3 ans.

b) Activité

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 13 décembre 2022 pour faire le point sur l'activité du deuxième semestre 2022.

Il s'est également tenu le 16 mai 2023 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2023.

Il nous a été donné toutes les informations nécessaires liées au contexte actuel et aux éventuels impacts sur l'activité de la Société.

III – Activité de la Société

a) Capital et marché des parts

Le montant de la collecte pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 54 452 200 euros, correspondant à la souscription de 49 502 parts sociales.

b) Patrimoine au 31 décembre 2022

Au 31/12/2022, le patrimoine de votre SCPI est constitué de :

- trois maisons médicale, situées à Annecy, Avignon et Cergy
- un laboratoire de recherche situé à Loos
- deux centres de santé situés à Massy et à Villiers sur Marne,
- des parts de quatre sociétés civiles immobilières détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, un centre dédié à l'autisme situé à Créteil, un immeuble à usage principal d'hôpital psychiatrique situé au nord de Lyon et un hôpital de jour en cours de construction situé à Saint Grégoire,

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 65 794 193 € au 31/12/2022.

c) Evolutions du patrimoine au cours de l'exercice écoulé

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à 3 acquisitions au cours de l'exercice écoulé :

- un hôpital de jour en cours de construction situé à Saint Grégoire (35), à proximité immédiate du CHP St Grégoire, au travers de sa filiale dénommée 11 Journaux
- un laboratoire de recherche loué à une société biopharmaceutique leader dans la découverte de médicament, situé à Loos (59) au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe sur le Parc Eurasanté de Lille
- un centre médico-dentaire situé à Villiers sur Marne (94)

Aucune cession n'est intervenue au cours de l'exercice.

d) Activité immobilière

Le montant des produits immobiliers s'élève 3 170 526 euros et correspondent pour 1 438 556,57 euros aux loyers encaissés directement par votre SCPI et pour 1 731 969,11 euros aux produits financiers des filiales correspondant aux loyers perçus.

Le taux d'occupation physique est de 98,04 %.

Le taux d'occupation financier est de 98,34 %.

e) Valeurs de parts

Votre conseil de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.

Pour rappel, les valeurs de parts s'élèvent au 31 décembre 2022 :

- valeur comptable : 96 242 191,40 €, soit 1 017,28 € par part,
- valeur de réalisation : 95 309 203,16 €, soit 1 007,42 € par part,
- valeur de reconstitution : 107 070 050,40 €, soit 1 131,73 € par part,

Conformément à l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, ces valeurs seront soumises à votre approbation lors de l'Assemblée Générale.

f) Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net comptable de votre SCPI s'élève à 2 624 337,44 €.

Un montant global d'acompte sur dividende de 2 521 034,53 € a été versé au cours de l'exercice 2022.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion de porter au poste report à nouveau le reliquat s'élevant à la somme de 103 302,91 € ainsi porté à la somme de 361 032,92 €.

IV – Perspective 2023

L'attractivité croissante de la SCPI Foncière des Praticiens permettra en 2023 de poursuivre son programme d'investissement et ainsi de diversifier son patrimoine immobilier. Les actifs recherchés seront pour l'essentiel conforme à sa stratégie d'investissement : des lieux de consultation en cœur de ville ou à proximité de centre d'hospitalisation, des locaux d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des actifs loués à des entreprises dans le domaine de la recherche médicale.

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison notamment du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie qui a débuté le 24 février 2022, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation. Les remontées successives des taux d'intérêts pourraient avoir un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI Foncière des Praticiens.

V – Conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

La Société de Gestion a informé le Conseil de surveillance des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier conclues au cours de l'exercice. Les montants de commissions afférents à ces conventions ont fait l'objet d'un contrôle de notre part et sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

VI - Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, votre SCPI prévoit de recourir à l'endettement bancaire, direct et indirect, dans la limite de 15% maximum de la valeur des actifs immobiliers.

Votre Conseil de Surveillance émet, en tant que de besoin, un avis favorable à la mise en œuvre de cette stratégie de financement.

VII – Résolutions extraordinaires

La Société de gestion propose d'augmenter le capital social maximum de la société pour le porter à 500 000 000 euros.

Compte tenu de la croissance actuelle de la SCPI, votre conseil émet un avis favorable à cette proposition.

La Société de gestion propose de compléter l'objet social de la société pour introduire de manière expresse et formelle, la faculté de pouvoir consentir des garanties sur les actifs détenus notamment dans le cadre des emprunts qu'elle peut être amenée à contracter.

Elle propose également de modifier l'article relatif aux pouvoirs de la Société de gestion afin de préciser formellement que la Société de gestion dispose du pouvoir de constituer des garanties sur ses actifs dans le cadre des emprunts qu'elle peut être amenée à souscrire pour le financement de l'acquisition des biens immobiliers.

La Société de gestion a précisé que cette modification vise à rassurer les établissements bancaires sur la faculté pour la société de consentir de telles garanties.

La demande de garanties de la part des établissements bancaires étant usuel (hypothèque dans le cadre de détention directe ou nantissement de parts dans le cadre de détention indirecte), votre conseil émet un avis favorable à cette proposition qui permettra de faciliter l'obtention d'éventuels prêts par votre SCPI.

VIII – Conclusion

Le projet de résolutions ordinaires et extraordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions pour la confiance témoignée et restons à votre disposition,

Le Conseil de Surveillance,

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Foncière des Praticiens,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif aux droits de mutations et frais d'acquisition.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » et « Immobilisations financières » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces

valeurs actuelles ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant de la SCPI, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

- La note « Changement de méthode comptable » de l'annexe fait état d'un changement de méthode de comptabilisation des droits et frais sur les acquisitions. Ces derniers qui étaient précédemment prélevés sur le compte « prime d'émission » sont désormais enregistrés dans le coût de revient des immobilisations. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables appliqués par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé de ce changement et de la présentation qui en est faite.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiqués dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 2 juin 2023

Jean-Maurice El Nouchi

Associé

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que des motifs justifiant de l'intérêt pour la société de gestion des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

Convention déjà approuvées par l'assemblée générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Mandat de gestion administrative

Au terme du mandat de gérance conclu le 25 avril 2018, la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS a confié à FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI, le mandat d'administrer les immeubles dont elle est propriétaire. La société FONCIERE MAGELLAN assure dans le cadre de ce mandat la location des locaux, la gestion des loyers, les recouvrements, la gestion des travaux et la gestion des assurances.

Pour l'exercice de ce mandat, la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS a versé à FONCIERE MAGELLAN une rémunération égale à 8,50 % du montant H.T. des loyers facturés aux locataires et des produits financiers nets, soit 251 888,05 euros au titre de l'exercice clos en 2022.

Commissions de souscription

Au terme de l'exercice 2022, les commissions de souscription perçues par FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI s'élèvent à 4 348 520,44 € HT, soit 8% du montant des souscriptions.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 2 juin 2023

Jean-Maurice El Nouchi

Associé

35

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2022

ETAT DU PATRIMOINE (eneuros)	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	41 362 705,62	39 300 000,00	9 658 000,00	11 480 000,00
Immobilisations en cours	1 079 809,46	1 079 809,46	0,00	0,00
sous-total 1	42 442 515,08	40 379 809,46	9 658 000,00	11 480 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretien	-40 703,84	-	-21 323,84	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	0,00	-
sous-total 2	-40 703,84	-	-21 323,84	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	24 325 370,47	25 414 384,01	24 323 861,47	24 998 355,60
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
sous-total 3	24 325 370,47	25 414 384,01	24 323 861,47	24 998 355,60
TOTAL I - Placements immobiliers	66 727 181,71	65 794 193,47	33 960 537,63	36 478 355,60
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	-	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	7 029 602,85	7 029 602,85	2 638,00	2 638,00
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	-	0,00	-
TOTAL II - Immobilisations financières	7 029 602,85	7 029 602,85	2 638,00	2 638,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,00	-	0,00	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	336 607,58	336 607,58	81 374,77	81 374,77
Provisions pour dépréciation des créances	-246,21	-246,21	-246,21	-246,21
Autres créances	3 856 447,80	3 856 447,80	802 861,44	802 861,44
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	67 023,24	67 023,24	316,80	316,80
Créances Fiscales	3 565 168,14	3 565 168,14	543 809,08	543 809,08
Associés opération sur capital	2 201,14	2 201,14	0,00	0,00
Débiteurs divers	222 055,28	222 055,28	258 735,56	258 735,56
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 2	4 192 809,17	4 192 809,17	883 990,00	883 990,00
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	21 789 168,02	21 789 168,02	11 470 085,72	11 470 085,72
sous-total 3	21 789 168,02	21 789 168,02	11 470 085,72	11 470 085,72
TOTAL III - Actifs d'exploitation	25 981 977,19	25 981 977,19	12 354 075,72	12 354 075,72
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-444 661,32	-444 661,32	-39 185,26	-39 185,26
Dettes d'exploitation	-851 348,98	-851 348,98	-601 310,42	-601 310,42
Dettes diverses	-2 229 699,05	-2 229 699,05	-428 904,83	-428 904,83
Fournisseurs d'immobilisation	-417 980,82	-417 980,82	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-7 728,05	-7 728,05	-1 220,98	-1 220,98
Locataires créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-1 066 549,78	-1 066 549,78	-390 919,90	-390 919,90
Créditeurs divers	-737 440,40	-737 440,40	-36 763,95	-36 763,95
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-3 525 709,35	-3 525 709,35	-1 069 400,51	-1 069 400,51
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	29 139,00	29 139,00	4 010,26	4 010,26
Autres comptes de régularisation	0,00	-	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	29 139,00	29 139,00	4 010,26	4 010,26
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	96 242 191,40	-	45 251 861,10	-
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)	-	95 309 203,16	-	47 769 679,07

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1er juillet 1971

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022		31/12/2021	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	968 556,57		448 184,02	
Charges facturées	236 799,55		142 594,59	
Produits des participations contrôlées	1 731 969,11		1 070 099,25	
Produits annexes	470 000,00		30 726,24	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		0,00	
Total I -Produits immobiliers		3 407 325,23		1 691 604,10
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	236 799,55		142 594,59	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	67 334,96		36 473,78	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	19 380,00		19 380,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	95 306,51		35 701,84	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	32 552,89		17 447,85	
Commissions et honoraires	54 641,62		0,00	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	8 112,00		18 253,99	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
Total II -Charges immobilières		418 821,02		234 150,21
Résultat de l'activité immobilière				
A = (I-II)		2 988 504,21		1 457 453,89
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	4 348 970,44		2 913 520,59	
Autres produits	3,70		5,19	
Total I -Produits d'exploitation		4 348 974,14		2 913 525,78
Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	251 888,05		129 824,12	
Charges d'exploitation de la société	187 359,40		808 479,62	
Commissions et honoraires d'acquisition	0,00		670 912,67	
Honoraires	118 335,54		45 375,07	
Frais assemblée et de conseils	3 212,88		7 881,73	
Services bancaires	11 362,39		1 595,24	
Cotisations et contributions	54 448,59		82 714,91	
Diverses charges d'exploitation	4 353 525,19		2 239 722,72	
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	0,00		0,00	
Total II -Charges d'exploitation		4 792 772,64		3 178 026,46
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
B = (I-II)		-443 798,50		-264 500,68
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	87 105,64		0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Total I -Produits financiers		87 105,64		0,00
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	7 473,91		16 332,18	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Total II -Charges financières		7 473,91		16 332,18
Résultat financier				
C = (I-II)		79 631,73		-16 332,18
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Total I -Produits exceptionnels		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Total II -Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Résultat exceptionnel				
D = (I-II)		0,00		0,00
Résultat net				
A+B+C+D		2 624 337,44		1 176 621,03

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	43 843 118,18		47 925 764,78	91 768 882,96
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
sous-total 1 - Capital	43 843 118,18		47 925 764,78	91 768 882,96
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	5 668 169,82		6 423 040,67	12 091 210,49
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 517 156,91		-4 348 520,44	-8 865 677,35
sous-total 2 - Prime d'émission	1 151 012,91		2 074 520,23	3 225 533,14
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		-	0,00
Report à nouveau	128 578,62	129 151,39	886 742,38	1 144 472,39
sous-total 3 - Autres capitaux propres	128 578,62	129 151,39	886 742,38	1 144 472,39
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 176 621,03	-1 176 621,03	2 624 337,44	2 624 337,44
Acomptes sur distribution	-1 047 469,64	1 047 469,64	-2 521 034,53	-2 521 034,53
sous-total 4 - Résultat	129 151,39	-129 151,39	103 302,91	103 302,91
TOTAL GÉNÉRAL	45 251 861,10	-	50 990 330,30	96 242 191,40

En 2022, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 2 521 035 € et incluent pour 1 674 155 € les acomptes du T1, T2 et T3 2022 qui ont été versés au 31 décembre 2022 et l'acompte du T4 2022 (846 880 €) qui a été versé en 2023 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

Faits caractéristiques de l'exercice :

La situation économique mondiale s'est progressivement dégradée en 2022 en raison notamment du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie qui a débuté le 24 février 2022, de la crise énergétique et de l'explosion de l'inflation.

Les remontées successives des taux d'intérêts pourraient avoir un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI Foncière des Praticiens.

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à 3 acquisitions au cours de l'exercice écoulé :

- un hôpital de jour en cours de construction situé à Saint Grégoire (35), à proximité immédiate du CHP St Grégoire, au travers de sa filiale dénommée 11 Journaux
- un laboratoire de recherche loué à une société biopharmaceutique leader dans la découverte de médicament, situé à Loos (59) au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe sur le Parc Eurasanté de Lille
- un centre médico-dentaire situé à Villiers sur Marne (94)

Changement de méthode comptable :

Comptabilisation des droits et frais sur les acquisitions :

Les droits d'enregistrement des immeubles et les coûts accessoires à l'acquisition étaient prélevés sur le compte « prime d'émission » jusqu'au 31 décembre 2021.

Le solde résiduel du poste « prime d'émission » n'étant plus suffisant pour poursuivre de manière pérenne cette pratique, la société a décidé de changer de méthode de comptabilisation de ces droits d'enregistrement.

Ces coûts sont enregistrés à compter du 1^{er} janvier 2022 directement au sein des immobilisations du patrimoine immobilier. Ils ne sont donc plus prélevés sur la prime d'émission.

Cette nouvelle méthode a été retenue afin de donner une meilleure information financière, notamment sur le coût complet des actifs détenus par la SCPI.

L'impact de ce changement de méthode comptable d'un montant global de 886 742,38 euros est comptabilisé au 1^{er} janvier 2022 au compte de « report à nouveau » (cf. tableau de variation des capitaux propres).

Règles et méthodes comptables :

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC. La durée de l'exercice comptable est de 12 mois. Les états financiers sont présentés en euros (€).

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Immobilisations locatives :

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu net ou méthode par le rendement, méthode par comparaison et méthode par cash-flows (Discounted Cash-Flow). Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux.

Immobilisations financières

Les titres détenus par la SCPI sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Les titres sont présentés en distinguant les titres contrôlés, les titres non-contrôlés et les comptes courants sur titres :

- Les titres de participation contrôlés sont présentés avec les placements immobiliers dont ils suivent le même traitement comptable.
- Les titres de participation non contrôlés sont présentés en immobilisations financières. Ils suivent les principes généraux du Plan Comptable Général en vigueur.
- Les avances en comptes courants et créances rattachées à ces titres de participation, contrôlés ou non, sont classées en immobilisations financières. Ces éléments peuvent faire l'objet d'une dépréciation le cas échéant.

Créances et dettes :

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires :

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Charges prélevées sur la prime d'émission :

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables :

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens :

En conformité avec le plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretiens.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Une provision d'un montant de 40 704 € a été enregistrée au 31 décembre 2022. Elle ne concerne que la maison médicale d'Avignon.

Commissions de la société de gestion :

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit une rémunération de 9,60% TTC du produit de chaque souscription conformément à l'article 9.3 des statuts.

Sur l'exercice 2022 la Société de Gestion a perçu 4 348 520 € hors taxe de commission de souscription.

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans les conditions prévues par l'article 9.3 des statuts :

- 8,50% HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés et des produits financiers nets de la SCPI.
- 1 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2022 la Société de Gestion a perçu 251 888 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI ImmoFi St Grégoire correspond à 4,50% HT des revenus remontés dans la SCPI puisqu'une commission de 4,00% HT des loyers annuels facturés est perçue par la société de gestion au niveau de la SCI.

Provision pour risques et charges :

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs :

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins-values au niveau des capitaux propres.

Engagements hors bilan :

Ce sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

Événements postérieurs à la clôture :

Au cours du 1^{er} semestre 2023 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition de quatre immeubles :

- Une maison médicale situé à Sangatte, à l'ouest de Calais, pour un montant de 3 750 000 euros hors droits et taxes. L'immeuble est loué à une dizaine de praticiens et développe une surface de 1 800 m².
- Un portefeuille de trois maisons d'accueil spécialisées situées en Belgique, en état futur d'achèvement. Le prix d'acquisition sera versé au fur et à mesure de l'avancée des constructions. Le montant décaissé à l'acquisition est de 22 270 050 € hors droits et taxes. Chaque immeuble d'une capacité de 80 lits accueillera des personnes présentant des troubles mentaux. Ces sites sont loués par des baux fermes de 25 ans à la société INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé).
- En date du 27 mars 2023, la SCPI a été notifiée qu'elle allait faire l'objet d'un contrôle fiscal.

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-22		31-déc-21	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Immeubles	42 442 515,08	40 379 809,46	9 658 000,00	11 480 000,00
TOTAL	42 442 515,08	40 379 809,46	9 658 000,00	11 480 000,00
Titres et créances de participations contrôlées				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	6 215 530,05	6 080 499,47	6 222 127,54
SCI FIREWORKS	14 200 000,00	14 049 667,30	14 200 000,00	14 136 666,68
SCI 22 SAINTE MARIE	4 043 362,00	5 023 406,00	4 043 362,00	4 639 561,39
SC 11 JOURNAUX	999,00	115 498,58	0,00	0,00
SC BELMAS	510,00	10 282,09	0,00	0,00
Avances en compte courant	7 029 602,85	7 029 602,85	2 638,00	2 638,00
TOTAL	31 354 973,32	32 443 986,86	24 326 499,47	25 000 993,60

Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface	Surface en m²	Valeur vénale hors droits (en €)	droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	74000 - ANNECY	30/05/2018			1 224	3 730 000,00	67 140,00	3 797 140,00	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Maison médicale	84000 - AVIGNON	19/11/2020			1 035	2 190 000,00	151 110,00	2 341 110,00	2 050 000,00	-	2 050 000,00
Maison médicale	95000 - CERGY	06/10/2021			968	2 710 000,00	203 250,00	2 913 250,00	2 725 000,00	-	2 725 000,00
Centre de santé	91000 - MASSY	29/10/2021			483	3 000 000,00	54 000,00	3 054 000,00	1 683 000,00	-	1 683 000,00
Centre de santé	94000 - VILLIERS	21/09/2022			1 913	9 190 000,00	163 800,00	9 353 800,00	9 400 000,00	-	9 400 000,00
Laboratoire de recherche	59120 - LODS	27/10/2022			6 536	18 570 000,00	1 285 224,00	19 855 224,00	19 608 620,00	-	19 608 620,00
TOTAL SCPI 2022 (direct)					12 159	39 300 000	1 924 524	41 224 524	38 666 620	0	38 666 620
TOTAL SCPI 2021 (direct)					4 783	11 480 000	470 790	11 950 790	9 658 000	0	9 658 000
SCI ImmoFi St Grégoire	St Grégoire (56)	2019		Titres de participations		6 215 530	310 777	6 526 307	6 080 499		6 080 499,47
SCI Fireworks	Rillieux-la-Pape (69)	22/06/2021		Titres de participations		14 049 667	702 483	14 752 151	14 200 000		14 200 000,00
SCI Sainte Marie	Créteil (94)	30/09/2021		Titres de participations		5 023 406	251 170	5 274 576	4 043 362		4 043 362,00
SC BELMAS	SABELGRIQUE - Siège social à Nantes	31/05/2022		Titres de participations		10 282	514	10 796	510		510,00
SCI 11 Journaux	NANTES	25/11/2022		Titres de participations		115 499	5 775	121 274	999,00		999,00
TOTAL SCI						25 414 384	1 370 719	26 685 103	24 325 370	-	24 325 370
TOTAL SCPI 2022 (indirect)					0	25 414 384	1 270 719	26 685 103	24 325 370	0	24 325 370
TOTAL SCPI 2021 (indirect)					0	24 998 356	1 249 918	26 248 273	24 323 861	0	24 323 861
TOTAL SCPI 2022 (direct et indirect)					12 159	64 714 384	3 195 243	67 909 627	62 991 990	0	62 991 990
TOTAL SCPI 2021 (direct et indirect)					4 783	36 478 356	1 720 708	38 199 063	33 981 861	0	33 981 861

Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Plan gros entretien au 01/01/2022						0
%	100%	80%	60%	40%	20%	
Stock Provision au 01/01/2022						0
Dotations au 31/12/2022	-1 943,84	-19 380,00	-19 380,00			-40 703,84
Reprises au 31/12/2022						0,00
Provision GE au 31/12/2022	-1 943,84	-19 380,00	-19 380,00	0,00	0,00	-40 703,84

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.
Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2022
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	9 658 000,00	29 114 714,76	0,00	38 772 714,76
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	1 079 809,46		1 079 809,46
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	24 323 861,47	1 509,00		24 325 370,47
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	2 589 990,86	0,00	2 589 990,86
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
sous-total 2	33 981 861,47	32 786 024,08	0,00	66 767 885,55
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres de participations	2 638,00	7 026 964,85	0,00	7 029 602,85
sous-total 3	2 638,00	7 029 602,85	2 638,00	7 029 602,85
TOTAL	33 984 499,47	39 815 626,93	2 638,00	73 797 488,40

Tableau de variation des amortissements

Néant

Titres contrôlés

TITRES CONTROLES (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI Immo St Grégoire	5 478 611	- 120 888	86 418	5 444 141	-	6 080 499	6 215 530
SCI Fireworks	13 434 031	- 88 417	188 113	13 533 727	-	14 200 000	14 049 667
SCI Sainte Marie	6 611 015	- 89 815	2 736 696	3 784 504	-	4 043 362	5 023 406
SC 11 JOURNAUX	1 592 751	- 1 243 458	348 710	583	-	510	10 282
SC BELMAS	151 032	-	140 740	10 292	-	999	115 499
Total	27 267 440	- 1 542 578	- 2 951 615	22 773 247	-	24 325 370	25 414 384

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
<u>Locataires et comptes rattachés</u>					
Créances locataires	81 079,32	336 312,13			336 312,13
Locataires douteux	295,45	295,45			295,45
Dépréciation des créances	-246,21	-246,21			-246,21
<u>Autres créances</u>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	543 809,08	3 565 168,14			3 565 168,14
Associés opération sur capital	0,00	2 201,14			2 201,14
Autres débiteurs	258 735,56	222 055,28			222 055,28
Autres créances	316,80	67 023,24			67 023,24
TOTAL	883 990,00	4 192 809,17		0,00	4 192 809,17

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	0,00				0,00
Dépôts de garantie reçus	-39 185,26	-16 223,64	-428 437,68	0,00	-444 661,32
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-601 310,42	-851 348,98			-851 348,98
Dettes sur immobilisations	0,00	-417 980,82			-417 980,82
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-390 919,90	-1 066 549,78			-1 066 549,78
Dettes fiscales	-1 220,98	-7 728,05			-7 728,05
Autres dettes diverses	-36 763,95	-36 763,95			-737 440,40
TOTAL	-1 069 400,51	-2 396 595,22	-428 437,68	0,00	-3 525 709,35

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponi	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Variations		Situation de clôture au 31/12/2022
(en euros)		+	-	
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	11 470 085,72	10 319 082,30		21 789 168,02
Total	11 470 085,72	10 319 082,30	0,00	21 789 168,02

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	45 199	49 408	0	94 607
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	43 843 118,18 €	47 925 764,83 €	- €	91 768 882,96 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	43 843 118,18	47 925 765,71			-	91 768 882,96
Prime d'émission	5 668 169,82	6 423 040,67			-	12 091 210,49
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 4 517 156,91	-			- 4 348 520,44	- 8 865 677,35
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-			-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-		-	-	-
Report à nouveau	128 578,62	886 742,38	129 151,39		-	1 144 472,39
Complément distribution 2020	-	-				-
Résultat et part distribuée	129 151,39	- 129 151,39	2 624 337,44	- 2 521 034,53	-	103 302,91
Total	45 251 861,10					96 242 191,40

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Loyers	448 184,02	968 556,57
Produits des participations contrôlées	1 070 099,25	1 731 969,11
Total	1 518 283,27	2 700 525,68
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	142 594,59	236 799,55
Total	142 594,59	236 799,55
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	30 726,24	470 000,00
Total	30 726,24	470 000,00
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	0,00	0,00
- Remboursement assurance	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Détail des charges immobilières		
- Charges ayant leur contrepartie en produits	142 594,59	236 799,55
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 473,78	67 334,96
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	13 942,97	23 814,75
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	3 504,88	8 738,14
Total	17 447,85	32 552,89
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	0,00	0,00
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	2 385,00	4 005,00
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	668 527,67	0,00
- Honoraires divers	0,00	50 636,62
Total	670 912,67	54 641,62
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	12 170,00	0,00
- Taxe sur les ordures ménagères	5 279,99	0,00
- Taxe sur les bureaux	0,00	0,00
- Autres taxes	804,00	8 112,00
Total	18 253,99	8 112,00

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	2 894 868,09	4 348 520,44
- Charges liées aux acquisitions	0,00	0,00
- Charges diverses	18 652,50	450,00
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
Autres produits	5,19	3,70
Total	2 913 525,78	4 348 974,14

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	-118,27	0,00
- Informations associés	8 000,00	-2 071,12
- Frais d'assemblée	0,00	280,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	0,00	5 004,00
Total	7 881,73	3 212,88
Détail des commissions et honoraires		
- Commissions de la société de gestion	129 824,12	251 888,05
- Frais d'actes et de contentieux	1 818,08	1 454,44
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	33 470,00	44 680,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	10 086,99	72 201,10
Total	175 199,19	370 223,59
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	16 800,00	32 110,79
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	65 914,91	22 337,80
- Impôts étranger	0,00	0,00
- Frais bancaires	1 595,24	11 362,39
Total	84 310,15	65 810,98
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	0,00	5 000,47
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
- Commission sur les souscriptions	2 239 714,92	4 348 520,44
- Autres charges de gestion courante	7,80	4,28
Total	2 239 722,72	4 353 525,19
- Dotations aux provisions d'exploitation	19 380,00	19 380,00
- Dépréciation des créances douteuses	0,00	0,00
Total	19 380,00	19 380,00

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	2 963 388,82	8,50%	251 888,05
Souscriptions	54 348 805,45	8,00%	4 348 520,44
Acquisition	-	1,00%	0,00

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans les statuts.

Détail des produits et charges financières

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	0,00	87 105,64
Total	0,00	87 105,64
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	16 332,18	7 473,91
- Agios	0,00	0,00
Total	16 332,18	7 473,91
RESULTAT FINANCIER	-16 332,18	79 631,73

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2021	31/12/2022
Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Foncière Magellan		560 915,38		4 600 408,49		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 1 731 969 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission des filiales :

- Immofi Saint-Grégoire détenue à 50% par la SCPI
- Fireworks détenue à 100% par la SCPI
- 22 Sainte Marie détenue à 100% par la SCPI

Patrimoine détenu par la SCPI - Direct et indirect		
Liste des actifs	% détention	en quote-part de détention
Surface m²		
ANNECY	100%	1 224 m ²
AVIGNON	100%	1 035 m ²
MASSY	100%	483 m ²
CERGY	100%	968 m ²
LOOS	100%	6 536 m ²
VILLIERS	100%	1 913 m ²
SCI ImmoFi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	2 071 m ²
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	4 858 m ²
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	1 929 m ²
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	
SC BELMAS	99,90%	VEFA
Prix d'acquisition à l'acte hors droit en euros	% détention	en quote-part de détention
ANNECY	100%	3 200 000
AVIGNON	100%	2 050 000
MASSY	100%	1 650 000
CERGY	100%	2 725 000
LOOS	100%	19 608 620
VILLIERS	100%	9 400 000
SCI ImmoFi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	5 884 523
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	13 949 972
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	6 435 839
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	2 999 576
SC BELMAS	99,90%	
Valeurs estimées du patrimoine en euros	% détention	en quote-part de détention
ANNECY	100%	3 730 000
AVIGNON	100%	2 190 000
MASSY	100%	3 000 000
CERGY	100%	2 710 000
LOOS	100%	18 570 000
VILLIERS	100%	9 100 000
SCI ImmoFi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 250 000
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	13 949 972
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	7 849 804
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	1 708 500
SC BELMAS	99,90%	

Financements mis en place en quote-part de détention	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	-	1 243 458	1 243 458
Emprunts affectés à l'exploitation	-		-
Lignes de crédits	-		-
Découverts bancaires			-

	Patrimoine détenu en direct	IMMOPI ST GREGOIRE	FIREWORKS (1)	22 SAINTE MARIE (1)	11 JOURNAUX	BELMAS	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	786 535	424 165	1 106 706	284 928	-	-	1 815 799	2 602 334
Loyers	968 557	433 591	1 109 865	286 099	0	0	1 829 556	2 798 112
Charges non récupérables	-162 641	-9 426	-3 159	-1 171	0	0	-13 757	-176 398
Travaux non récupérables et gros entretien		0	0	0	0	0	0	0
Travaux non récupérables et gros entretien	-19 380	0	0	0	0	0	0	-19 380
Impact des douteux		0	0	0	0	0	0	0
Composants du résultat d'exploitation	26 201	- 242 701	- 431 143	- 162 066	- 322	- 22 438	- 858 670	- 832 469
Commission de gestion de la SGP	-251 888	0	0	0	0	0	0	-251 888
Autres charges d'exploitation	-191 914	-287 900	-775 956	-270 254	-322	-22 438	-1 356 871	-1 548 785
Autres produits d'exploitation	470 004	45 200	344 813	108 188	0	0	498 201	968 205
Composants du résultat financier	79 632	-	-	- 49 645	- 438	- 31 722	- 18 362	- 61 270
Intérêts des emprunts	0	0	0	-29 797	-833	0	-30 631	-30 631
Autres charges financières	-7 474	0	0	-19 848	-694	-29 040	-49 581	-57 055
Produits financiers	87 106	0	0	0	1 089	60 761	61 850	148 956
Composant du résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat exceptionnel	0						0	0
RESULTAT TRANSPARISE	892 368	181 464	675 563	73 217	- 761	9 283	938 766	1 831 135
Distribution complémentaire des filiales								793 203
Résultat de la SCPI								2 624 337

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDRE DU JOUR A TITRE ORDINAIRE

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2022,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2022,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2022 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2022,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Affectation de l'impact du changement de méthode comptable à un compte de réserves indisponibles
- Approbation des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice,
- Autorisation de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation de paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement du mandat de l'expert en évaluation immobilière,
- Pouvoir en vue des formalités.

ORDRE DU JOUR A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Augmentation du capital social maximum – modification corrélative des Statuts
- Modification de l'objet social – modification corrélative des Statuts
- Modification des pouvoirs de la Société de gestion : autorisation de constitution des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts mentionnés à l'article L. 214-101 – modification corrélative des Statuts
- Pouvoir en vue des formalités.

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

1^{ère} résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les rapports établis par la Société de gestion et le Conseil de surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, approuve les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports, et donne quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance de leur mission pour l'exercice écoulé.

2^{ème} résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

3^{ème} résolution : Affectation de l'impact du changement de méthode comptable à un compte de réserves indisponibles

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :
les droits d'enregistrement des immeubles et les coûts accessoires à l'acquisition étaient prélevés sur le compte « prime d'émission » jusqu'au 31 décembre 2021 et ;
qu'il résulte d'un changement de méthode comptable que ces coûts sont enregistrés à compter du 1^{er} janvier 2022 au titre des immobilisations du patrimoine immobilier ;
que l'impact de ce changement de méthode comptable est comptabilisé au 1^{er} janvier 2022 au compte « report à nouveau »,
décide d'affecter le montant des droits et frais enregistrés au 31 décembre 2021 comptabilisé en compte « report à nouveau » et s'élevant à 886 742,38 euros au compte « Autres réserves non distribuables »

4^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 2 624 337,44 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 2 521 034,53 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 103 302,91 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 361 032,92 €.

5^{ème} résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de gestion, à savoir :

- valeur comptable : 96 242 191,40 €, soit 1 017,28 € par part,
- valeur de réalisation : 95 309 203,16 €, soit 1 007,42 € par part,
- valeur de reconstitution : 107 070 050,40 €, soit 1 131,73 € par part,

6^{ème} résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent, et décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

En tant que de besoin, l'Assemblée prend acte qu'aucune plus-value immobilière n'a été distribuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

7^{ème} résolution : Impôt sur les plus-values immobilières

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à procéder au paiement, au nom et pour le compte des seuls associés personnes physiques de la SCPI, de l'imposition des plus-values des particuliers résultant des cessions d'actifs immobiliers qui pourraient être réalisées par la SCPI lors de l'exercice en cours, et autorise en conséquence l'imputation de cette somme sur le montant de la plus-value comptable qui pourrait être réalisée lors de l'exercice en cours,

Elle autorise également la Société de gestion, compte tenu de la diversité des régimes fiscaux existants entre les associés de la SCPI et pour garantir une stricte égalité entre ces derniers, à :

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :
 - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
 - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),
- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

En tant que de besoin, l'Assemblée qu'aucune imposition au titre de plus-value immobilière n'a été payée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

8^{ème} résolution : Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, approuve le montant des rémunérations de la Société de gestion tel que fixé par l'article 9.3 des Statuts et tel que figurant dans les comptes de l'exercice clos.

9^{ème} résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2023 pour un montant maximum de 12 000 euros dont la répartition sera effectuée de la manière suivante :

- 500 euros par membre au Conseil de Surveillance, à l'exclusion de toute consultation écrite du Conseil ;

Il est précisé que le montant global de 12 000 euros constitue un montant maximum et que si :

- cette enveloppe a été consommée au cours de l'exercice, aucune somme complémentaire ne pourra être versée au titre des jetons de présence en cas de réunions supplémentaires du Conseil ;
- cette enveloppe n'a pas été consommée au cours de l'exercice, aucun reliquat ne sera versé aux membres du Conseil ;

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance seront remboursés sur présentation de justificatifs.

10^{ème} résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Foncière Magellan, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 15 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

11^{ème} résolution : Renouvellement de l'expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de renouveler le mandat de BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2027.

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

12^{ème} résolution : Augmentation du capital social maximum – modification corrélative des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide d'augmenter le montant du capital social maximum pour le porter à 500 000 00 euros.

En conséquence, elle décide de modifier l'article 6.3 comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Article 6.3. <u>Augmentation de capital</u> Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CENT CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (150 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. Au-delà de cette limite, ce montant ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...]	Article 6.3. <u>Augmentation de capital</u> Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux. Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQ CENTS MILLIONS D'EUROS (500 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé. Au-delà de cette limite, ce montant ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...]

Le reste de l'article est inchangé.

13^{ème} résolution : Modification de l'objet social – modification corrélative des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide de compléter l'objet social de la société en ajoutant à l'article 2 des Statuts l'alinéa suivant :

« Pour les besoins de son activité, la Société pourra consentir sur ses actifs toutes garanties (garanties réelles ou personnelles, nantissement de parts, nantissement de créances...) nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts à son profit ou au profit des sociétés dans lesquelles elle détient des participations), conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions légales et réglementaires ».

14^{ème} résolution : Modification des pouvoirs de la Société de gestion : autorisation de constitution des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts mentionnés à l'article L. 214-101 – modification corrélative des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide d'autoriser la Société de gestion Foncière Magellan, pour le compte de la

Société, à constituer des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts mentionnés à l'article L. 214-101.

En conséquence, elle décide de modifier 9.1.3 des Statuts comme suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
9.1.3 Pouvoirs de la société de gestion La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social, des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la SCPI. La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : - administrer la SCPI et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; - préparer et réaliser les augmentations de capital ; - agréer tout nouvel associé ; gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ; faire ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; encaisser toutes sommes dues à la SCPI et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ; gérer les liquidités de la SCPI ;	9.1.3 Pouvoirs de la société de gestion La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la SCPI et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social, des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la SCPI. La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs : - administrer la SCPI et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; - préparer et réaliser les augmentations de capital ; - agréer tout nouvel associé ; gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ; faire ouvrir, au nom de la SCPI, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ; encaisser toutes sommes dues à la SCPI et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ; gérer les liquidités de la SCPI ;

embaucher et révoquer tout employé ; contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ; retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ; décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ; exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ; arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ; convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ; faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale. Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés : effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI. En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la SCPI, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer	embaucher et révoquer tout employé ; contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ; retirer auprès de La Poste toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ; décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ; exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ; arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ; convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ; faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs. La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale. Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés : effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI, à l'exception des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de son objet social ou celles de ses filiales(notamment toutes garanties réelles ou personnelles, nantissement de parts, nantissement de créances et/ou et plus
---	--

une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :
contracter, au nom de la SCPI, des emprunts.

généralement toute garantie relative à la mise en place des emprunts mentionnés à l'article L. 214-101

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la SCPI, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

Toutefois, la société de gestion, ne peut, sans l'avis consultatif préalable du Conseil de Surveillance, réaliser les opérations ci-dessous :
contracter, au nom de la SCPI, des emprunts.

15^{ème} résolution : Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'effectuer toutes formalités requises par la loi.

ANNEXE SFDR – CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Dénomination du produit : SCPI Foncière des Praticiens

Identifiant d'entité juridique : 832 911 507

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ ☒ ☐ OUI

- ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __%
- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __%

☒ ☐ ☒ NON

- ☒ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 0 % d'investissements durables
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif social
- Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Notre approche consiste à prendre en compte des critères environnementaux et sociaux. Toutefois ces critères ne contribuent pas substantiellement aux objectifs de la Taxonomie européenne pour la finance verte.

Les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales et sociales promues par la SCPI Foncière des Praticiens sont les suivants :

- Exposition aux énergies fossiles (PAI obligatoire) : 0%
- Inefficiences énergétiques (PAI obligatoire) : 100%
- Consommations énergétiques (PAI supplémentaire) : 235,62 kwhEF/m²
- Emissions de Gaz à Effet de Serre (EGES) : 36,96 kgCO2eq/m²
- Typologies santé des Preneurs : 80%
- Développement des activités de typologies 1 ou 2 : 73%
- Utilité sociale des Preneurs : 19%
- Proximité des transports en commun : 86%

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

L'objectif principal de la SCPI Foncière des Praticiens est de contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge, s'inscrivant ainsi dans l'ODD n°3 santé et bien-être. Cet enjeu social n'est aujourd'hui pas couvert par la taxonomie sur la finance durable de l'Union Européenne.

En l'absence de définition réglementaire, la SCPI Foncière des Praticiens considère que les actifs immobiliers intégrant de la typologie 1, à savoir des lieux de soins, de traitement et de consultation, sont des investissements durables dans des activités non alignées sur la taxonomie de l'Union Européenne.

Les investissements durables en 2022 représentaient 55%.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les investissements durables de la SCPI Foncière des Praticiens ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental dans la mesure où il prend en compte les principales incidences négatives (PAI).

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI Foncière des Praticiens divulgue les 2 PAI obligatoires et 1 PAI supplémentaire au choix parmi ceux applicables aux investissements dans des actifs immobiliers.

Par ailleurs la labellisation ISR de la SCPI Foncière des Praticiens implique d'atténuer les impacts négatifs des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif est la surperformance par rapport au benchmark annuel de l'Observatoire de l'Immobilier Durable pour la classe d'actif concernée. La méthodologie ESG de la SCPI Foncière des Praticiens détaille le système de management ESG de l'investissement à l'arbitrage.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

NA

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE. Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit financier prend en compte les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité à travers :

- Exposition à l'inefficience énergétique prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- La consommation d'énergie prise en compte dans l'évaluation ESG ;
- L'exposition aux énergies fossiles prise en compte dans l'évaluation ESG



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/07/2022 au 31/12/2022

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier	Santé	100 %	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

- Quelle était l'allocation des actifs ?
A ce jour, 100 % des actifs de la SCPI prennent en compte les caractéristiques E/S.
- Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?
Immobilier de santé.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



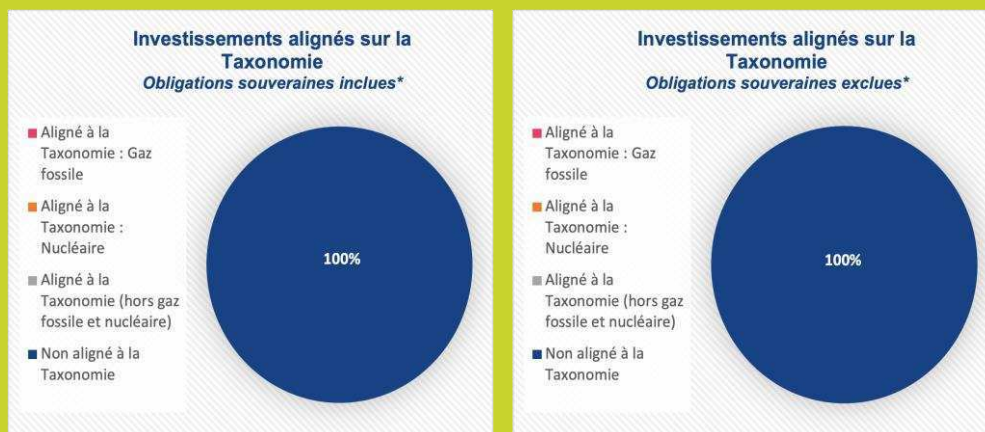
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?



Les activités habilitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en rouge, orange et gris le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?



Ce symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

100% des investissements de la SCPI Foncière des Praticiens ont été réalisés dans le secteur du bâtiment. Celui-ci, par son impact environnemental, fait partie des activités éligibles à la taxinomie :

- Construction de nouveaux bâtiments
- Rénovation de bâtiments existants (activité transitoire)
- Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de stations de recharge de véhicules électriques (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de système de pilotage de la performance énergétique (activité habilitante)
- Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables (activités habilitante)
- Acquisition et gestion de biens immobiliers



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

La part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE est de 0%.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La part minimale d'investissements durables sur le plan social est de 0%.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

NA



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promeut.

- Comment l'indice de référence est-il en permanence aligné sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promeut.

- Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?

Le produit financier n'a pas d'indice de référence aligné sur les caractéristiques E/S qu'il promeut.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit seront accessibles sur le site internet : <https://www.fonciere-magellan.com/nos-fonds>