MAGELLIM REIM

SCPI

FONCIÈRE DES PRATICIENS.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

30/09/2026



Période analysée : juillet à septembre 2026 I **Période de validité** : octobre à décembre 2026

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

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

PRÉSERVER LES ÉQUILIBRES DANS UN ENVIRONNEMENT EXIGEANT

Le troisième trimestre 2026 s'est déroulé dans un environnement économique tendu. Le renchérissement des prix de l'énergie, sur fond de tensions géopolitiques, a entraîné un regain d'inflation en zone euro, conduisant la Banque centrale européenne à relever progressivement ses taux directeurs. Cette évolution s'est accompagnée d'une remontée des taux longs, l'OAT 10 ans s'établissant autour de 4,8 % à fin septembre, ainsi que d'un ralentissement de l'activité. À ce stade, aucune perspective claire de détente ne se dessine. Des taux durablement élevés pèsent sur la valeur des actifs immobiliers, et le ralentissement économique accroît le risque d'impayés pour l'ensemble des bailleurs.

Dans ce contexte, les investisseurs restent sélectifs et privilégient les actifs adossés à des besoins d'usage durables et offrant une bonne visibilité sur les revenus. Le positionnement de Foncière des Praticiens, dédié à l'immobilier de santé, s'inscrit dans cette logique. Il ne la place toutefois pas à l'abri des évolutions du marché, et appelle à conserver une approche sélective et prudente, tant dans la gestion des actifs que dans l'allocation des ressources de la SCPI. Sur le trimestre, la SCPI enregistre une collecte brute de 0,9 M€.

Certains actifs et opérations font l'objet d'un suivi renforcé, notamment au regard de la situation de leurs locataires. La société de gestion porte également une attention particulière à l'évolution des flux de souscriptions et de retraits, ainsi qu'aux besoins de trésorerie à venir de la SCPI. Les valeurs d'expertise de fin d'année, qui intégreront l'effet du nouvel environnement de taux, seront analysées avec la même vigilance.

Dans cet environnement, notre priorité reste de préserver les équilibres financiers de Foncière des Praticiens et les intérêts à long terme de ses associés. La politique de distribution continuera d'être appréciée avec prudence au regard de l'évolution de ces différents paramètres, et nous vous tiendrons informés de toute évolution.

Ce trimestre a par ailleurs été marqué par une nouvelle distinction pour Foncière des Praticiens, la quatrième de l'année : une Victoire d'Or dans la catégorie « Investies en actifs de santé », décernée lors des Victoires des SCPI organisées par Le Particulier. Dans la continuité de sa démarche responsable, la SCPI a également passé avec succès le deuxième cycle d'audit de son label ISR, sans aucune non-conformité majeure, dans la perspective du renouvellement du label l'année prochaine.

Toute l'équipe de MAGELLIM REIM se joint à moi pour vous remercier de votre confiance renouvelée et reste pleinement mobilisée pour accompagner, à vos côtés, le développement de la SCPI Foncière des Praticiens.

INVESTIES EN ACTIFS DE SANTÉ
VICTOIRES des SCPI 2026
Le Particulier
VICTOIRE D'OR : MAGELLIM REIM
pour sa SCPI Foncière des praticiens



Steven PERRON
Président de MAGELLIM REIM

*Source : Banque de France, TEC 10 au 30/09/2026.

L'ESSENTIEL.

Au 30/09/2026

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

Collecte et marché des parts

2 990
Associés

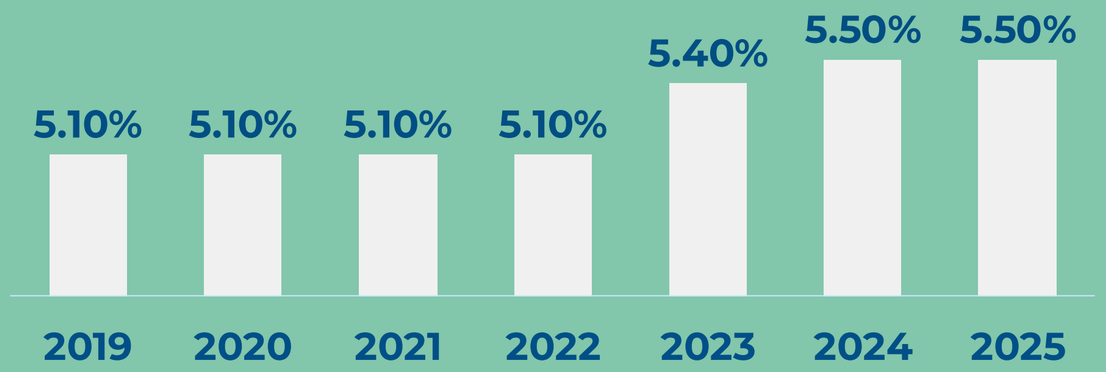
173 M€
Capitalisation

0,9 M€
Capitaux collectés ce trimestre

13,75 €
Dividende brut de fiscalité étrangère par part

Performances

Une 8ème année consécutive envisagée à + de 5% de Taux de distribution***



*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Taux de distribution de 5,50% en 2025, et 2024, 5,40 % en 2023, 5,10 % en 2022, 2021, 2020 et en 2019. Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1 er janvier de l'année n. Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.
**Objectif de performance non garanti.

Patrimoine immobilier

23
Actifs immobiliers

88,03%
Taux d'occupation financier

6,61 ans
WALB*

*Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

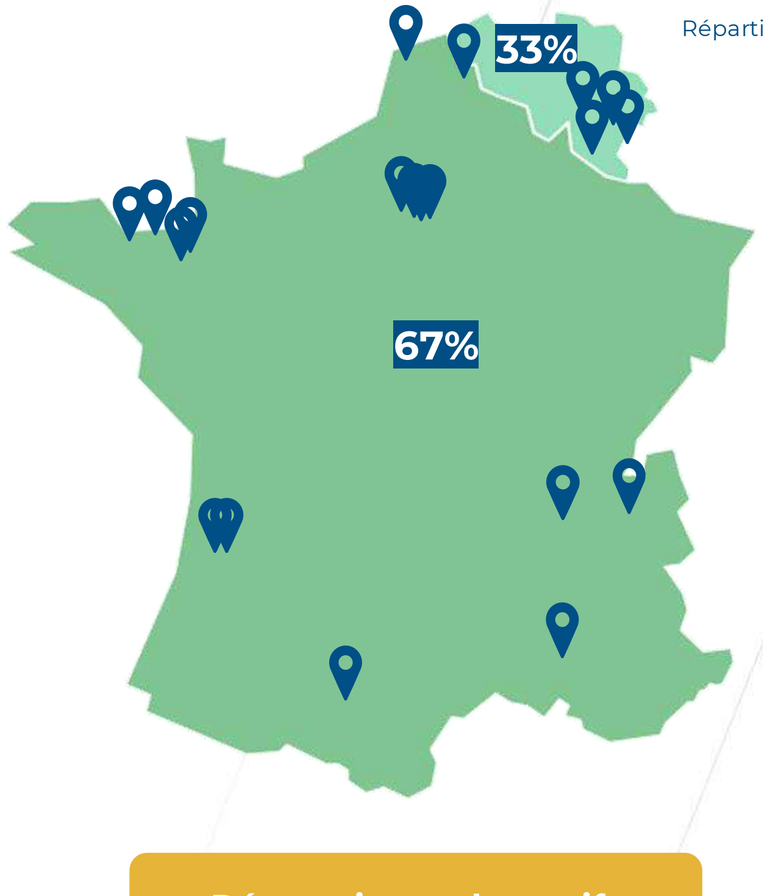
23
Actifs de santé

79
Locataires

56 584 m²
Surface du patrimoine

88,03%
Taux d'occupation financier

Chiffres au 30/09/2026



Répartition en valeur d'expertise

Découvrir tous les actifs



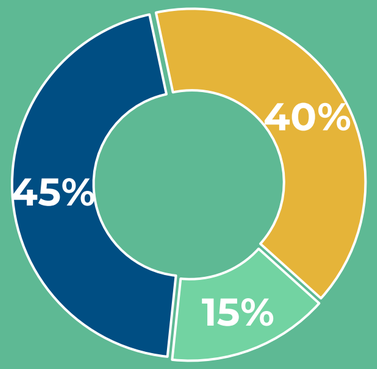
LE PATRIMOINE IMMOBILIER.

Un patrimoine diversifié en France et en Belgique

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale au 30/09/2026)

Lieux de soins, de traitement et de consultation : Hôpital, clinique court et moyen séjour sanitaire, pôle de santé...



Locaux d'accompagnement et rééducation : Structure d'accueil spécialisée, accompagnement non médicalisé, centre de formation...

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



Immeubles de **plus de 5 ans**

Immeubles de **moins de 5 ans**

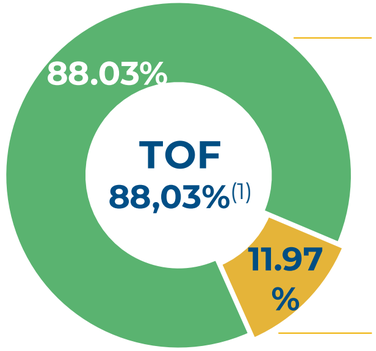
Immeubles **en cours de construction VEFA**

(en valeur vénale)





SITUATION LOCATIVE.



Locaux occupés

Locaux vacants en recherche de locataire

LES MOUVEMENTS LOCATIFS au 30/09/2026

Entrées : 0 m²
Sorties : 2 808 m²

Surfaces vacantes : 4 747 m²

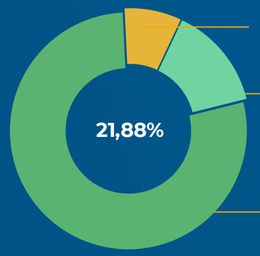
Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
Locaux vacants en restructuration : 0%

2 213 796 €
Loyers et autres produits encaissés sur le trimestre

6,61 ans
WALB (2)

DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS
(en % de l'actif net augmenté des dettes et engagements)

Au 30/09/2026



7,78%
VEFA ou autres acquisitions payables à terme

14,10%
Emprunts bancaires

78,13%
Valeur de réalisation

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

DISTRIBUTION ET ÉVOLUTION DU CAPITAL.

Distribution et performance en 2026

13,75 €
Dividende brut de fiscalité étrangère

5,50%
Taux de distribution (1) 2025

5,50%
Performance globale annuelle 2025 (2)

	4ème trimestre 2025	1er trimestre 2026	2ème trimestre 2026	3ème trimestre 2026
Revenus distribués	14,01 €	13,75 €	12,79 €	12,79 €
- dont revenus fonciers	11,90 €	11,02 €	6,18 €	9,43 €
- dont revenus financiers	2,11€	2,73€	6,61 €	3,36 €
Date de versement	31/01/2026	30/04/2026	30/07/2026	30/10/2026
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé (3)	1,51 €	-	0,97 €	0,96 €
Dividende brut de fiscalité étrangère	15,52 €	**13,75 €**	**13,76 €**	**13,75 €**

Marché des parts et évolution du capital en 2026

2 990
Associés

852
Parts souscrites ce trimestre

852
Parts retirées ce trimestre

3 663
Parts en attente de retrait (4)

Date	Nombre d'associés	Nombre de parts	Capital social nominal	Capitaux collectés (collecte brute)
31/12/2025	2 859	156 121	151 437 014 €	183 211 768 €
31/03/2026	2 907	157 384	152 662 884 €	185 638 530 €
30/06/2026	2 935	157 384	152 662 884 €	187 045 317 €
30/09/2026	2 990	157 385	152 663 214 €	187 980 804 €

Valeurs de référence au 30/09/2026

913,81 €
Valeur de réalisation par part

1 100 €
Prix de souscription par part

1 040,49 €
Valeur de reconstitution par part

1 012 €
Valeur de retrait par part

Valeurs IFI au 31/12/2025

967,61 €
Résident fiscal français

661,18 €
Résident fiscal étranger

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.
1. Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1 er janvier de l'année n. Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.
2. La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1, pour les SCPI à capital variable, selon la formule suivante : *[Dividende brut de l'année n + (prix de souscription au 1er janvier de l'année n+1 - prix de souscription au 1er janvier de l'année n] / prix de souscription au 1er janvier de l'année n*
3. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.
4. Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de « retrait-souscription ».
Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

UNE SCPI LABELLISÉE

La SCPI Foncière des Praticiens a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021. Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements.
Cette démarche s'appuie sur une méthodologie d'évaluation ISR des actifs et sur des objectifs d'amélioration continue déclinés selon les trois piliers Environnement, Social et Gouvernance.

METHODOLOGIE D'EVALUATION ISR

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOUVERNANCE
40%	30%	30%

NOTE SEUIL DU FONDS

55,8/100

La note seuil définit le standard d'un actif performant selon la méthodologie d'analyse propre à la SCPI Foncière des Praticiens.

STRATEGIES DE GESTION

Best in class — Maintien de la performance ESG des actifs dont la note initiale est déjà au dessus de la note seuil.

Best in Progress — Accompagnement des actifs dont la note initiale est inférieure à la note seuil, dans une démarche de progression continue sur la durée du cycle ISR.

OBJECTIFS DU CYCLE 2

E
- Gérer et limiter les consommations d'énergie de ses actifs
- Gérer et limiter les émissions de GES de ses actifs
- Préserver et favoriser la biodiversité sur les sites

S
- Promouvoir la mobilité douce sur les sites
- Améliorer l'accessibilité de ses actifs

G
- Favoriser la résilience face aux risques climatiques des actifs
- Engager les prestataires vers davantage de durabilité
- Engager les locataires dans la démarche responsable

Pour conclure, l'objectif principal de cette démarche ISR est de **mieux connaître et de maîtriser le patrimoine diversifié de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.**

CARACTÉRISTIQUES.

Au 30/09/2026

1 100 €
prix de souscription

4 mois
Délai de jouissance (en vigueur depuis le 14 février 2025)

8 à 12 ans
Durée de placement recommandée

Versements programmés
Parlez-en avec votre conseiller

Frais

9,60 % TTC
Commission de souscription

10,20 % TTC
Commission de gestion annuelle (du montant des produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets)

3,60 % TTC maximum
Commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers (du prix d'acquisition HT ou de vente HT)

1,20 % TTC maximum
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux (du montant des travaux réalisés)

360 € TTC
Frais de dossiers à la charge du vendeur, donateur ou ayant droit en cas de cessions transferts directs et mutations à titre gratuit

1,20 % TTC
Du montant total de la transaction dans le cas de cession de parts sur le marché secondaire

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



SRI 3/7*
Profil de risque

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

AVERTISSEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014
Société de gestion : MAGELLIM REIM
N° agrément : GP 140 000 48
N° Siren : 521 913 772 RCS Paris Date agrément AMF : 19 décembre 2014

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement
Capital : Variable
Date de création : 04 octobre 2017
N° Visa AMF : 19-04
Date de délivrance : 12 avril 2019
Durée de la SCPI : 99 ans
Capital maximum statutaire : 500 000 000 €
Dépositaire : Société Générale
Évaluateur immobilier : BPCE Expertises
Commissaire aux Comptes : Forvis Mazars
Classification SFDR : article 8

Société de Gestion de Portefeuille SAS au capital de 505 550 € - RCS PARIS n° 521 913 772 Siège social : 44 avenue de Villiers - 75017 Paris SOCIÉTÉ DE GESTION Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 500 000 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier le prix des parts et leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription est de une part, pour toute souscription par un nouvel associé.

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Valeur nominale : 970 € Prime d'émission de 130 €, dont 105,60 € TTC de commission de souscription Soit un prix de souscription de 1 100 €

CONDITION DE CESSION

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

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

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

FISCALITÉ

Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2026 sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

REVENUS FONCIERS

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

PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée. À compter du 1 er janvier 2026, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 31,40 % qui se décompose de la manière suivante : - un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 %, - les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 18,6 %. Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 31,40 % pour les personnes morales non résidentes.

DÉCLARATION DES REVENUS ET IFI

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