

BALO

BULLETIN DES ANNONCES LEGALES OBLIGATOIRES



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Egalité
Fraternité*

Direction de l'information
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE

26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15

www.dila.premier-ministre.gouv.fr

www.journal-officiel.gouv.fr

Avis de convocation / avis de réunion



FONCIERE DES PRATICIENS

SCPI à capital variable

Siège social : 6 rue Colbert – 44000 NANTES
832 911 507 RCS NANTES**AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 18 JUIN 2024**

Les Associés de la société FONCIERE DES PRATICIENS sont convoqués, sur première convocation le **18 juin 2024, à 10h30 au LE PALACE, 4 rue Voltaire – 44000 NANTES** en Assemblée Générale Mixte, en vue de délibérer sur l'ordre du jour exposé ci-après :

Les Associés sont ainsi invités à participer et voter à cette assemblée par l'un des moyens suivants :

- En séance, lors de l'Assemblée, un bulletin de vote vous sera remis. Dans ce cas, nous vous remercions de nous en informer par retour de mail à l'adresse : relations.investisseurs@fonciere-magellan.com **en précisant dans l'objet du mail « Présence – AGM FONCIERE DES PRATICIENS »**
- Par correspondance sur le site internet via votre espace personnel pour les associés ayant optés pour la dématérialisation ou en nous retournant le bulletin de vote adressé dans la convocation par courriel (version scannée ou photo lisible) à l'adresse suivante relations.investisseurs@fonciere-magellan.com **en précisant dans l'objet du mail « Bulletin de vote/procuration – AGM FONCIERE DES PRATICIENS »**
- En donnant procuration à toute personne mandatée à cet effet en nous retournant le formulaire adressé dans la convocation par courriel (version scannée ou photo lisible) à l'adresse suivante relations.investisseurs@fonciere-magellan.com **en précisant dans l'objet du mail « Bulletin de vote/procuration – AGM FONCIERE DES PRATICIENS »**. A cet égard, nous vous rappelons que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution.

TEXTE DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**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 2023,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2023,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2023 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 2023,
- 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,
- 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,
- Election des membres du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes,
- Pouvoir en vue des formalités.

ORDRE DU JOUR A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification de la rémunération de la Société de gestion : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers – modification corrélative des Statuts ;
- Modification du fonds de partage – modification corrélative des Statuts ;
- Modification des conditions d'éligibilités des membres du Conseil de surveillance – 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 du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 5 609 102,38 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 5 269 838,76 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 339 263,62 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 700 296,54 €.

4^{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 : 136 600 233,58 €, soit 1 009,36 € par part,
- valeur de réalisation : 131 335 971,10 €, soit 970,46 € par part,
- valeur de reconstitution : 149 263 605,37 €, soit 1 102,93 € par part,,

5^{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 2023.

6^{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 2023.

7^{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.

8^{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 2024 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.

9^{ème} résolution : Election des membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale rappelle :

- qu'en application de l'article 422-200 du Règlement Général de l'AMF, l'assemblée statuant sur les comptes du troisième exercice social complet doit se prononcer sur le renouvellement du Conseil de Surveillance,
- que l'article 11.1 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 16 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par ledit article ;

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**12^{ème} résolution : Modification de la rémunération de la Société de gestion et : commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers – modification corrélative des Statuts**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion et pris acte que la nécessité de relever le niveau historiquement bas de la commission d'acquisition et de cession afin de poursuivre le développement et les investissements de la SCPI, décide de modifier le paragraphe de l'article 9.3 des statuts portant sur la commission d'acquisition et de cession sur les actifs immobiliers perçue par la Société de gestion.

En conséquence, elle décide de modifier le paragraphe de l'article 9.3 concernant la commission de cession ou d'acquisition comme suit :

[...]

- par une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière sur la base de 2% HT, soit 2,40% TTC pour un taux TVA de 20%, à laquelle sera ajouter en cas de VEFA : un taux de +0,50% HT (0,60% TTC) et, en cas d'opération sans intermédiaire : +0,50%, (0,60% TTC) soit un maximum de 3% HT (3,60% TTC) en cas de réalisation de VEFA sans intermédiaire de l'actif immobilier acquis ou cédé ; [...]

Le reste de l'article est inchangé.

13^{ème} résolution : Modification du fonds de partage – modification corrélative des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide de modifier les modalités de reversement d'une partie de la rémunération de la Société de gestion et de supprimer la limite de trois associations bénéficiaires en modifiant l'article 10 comme suit :

« La Société a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 Juillet 2020.

Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement des associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI Foncière des Praticiens.

L'associé pourra opter entre trois taux précisés dans la note d'information et conservera la possibilité de modifier le taux retenu ou mettre fin à cette option.

L'option sera formalisée par l'associé par un mandat autorisant expressément la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé.

Ce mandat devra faire préciser de manière apparente que l'associé pourra :

modifier à tout moment à la hausse comme à la baisse le taux de prélèvement retenu, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. La modification sera applicable le 1^{er} jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

mettre fin à tout moment à cette option, par simple envoi à la société de gestion d'un courrier avec accusé de réception. Le prélèvement prendra alors fin le 1^{er} jour du mois suivant la fin du trimestre civil au cours duquel la demande a été faite ;

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux associations une partie de sa commission de gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens selon le barème suivant :

Capitalisation SCPI	Part prélevée sur la rémunération de gestion encaissé par le Société de gestion en faveur des associations sélectionnées par Foncière Magellan	Dans la limite annuelle de
Inf. à 100 M€	20% du montant HT	30 000 €
De 100 M€ à 250 M€	10% du montant HT	50 000 €
De 250 M€ à 500 M€	5% du montant HT	70 000 €
De 500 M€ à 1Md€	3% du montant HT	90 000 €
Sup. à 1 Md€	2% du montant HT	120 000 €

14^{ème} résolution : Modification des conditions d'éligibilités des membres du conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial de la Société de gestion, décide de modifier les conditions d'éligibilités et d'exercice des mandats des membres du conseil de surveillance et d'ajouter à l'article 11,1 des statuts les paragraphes suivants :

« Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres SCPI ayant leur siège social en France.

En cas de candidature alors que le seuil de trois mandats est dépassé, le membre doit indiquer dans la lettre de candidature, les mandats dont il sera démissionnaire en cas d'élection.

Dans le cas où un associé personne morale est membre du conseil de surveillance, cette limite s'applique aux représentants légaux ou, dans le cas où il a été désigné, au représentant permanent.

Si un membre est amené en cours de mandat à détenir plus de trois mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI ayant leur siège social en France (sans distinction de la société de gestion qui les gère), il disposera d'un délai de un mois à compter de la date à laquelle le seuil a été dépassé pour régulariser sa situation. A défaut, il sera réputé démissionnaire d'office à l'expiration de ce délai. »

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.

La Société de Gestion
FONCIERE MAGELLAN