

**SCPI  
FONCIÈRE DES  
PRATICIENS.**

RAPPORT  
ANNUEL  
**2024**



Chères associées, Chers associés,

En 2024, la SCPI Foncière des Praticiens a de nouveau fait preuve de résilience et de performance dans un environnement de marché contrasté. Ses fondamentaux solides et ses résultats en progression témoignent de la pertinence de sa stratégie de gestion prudente.

La SCPI enregistre pour l'exercice un taux de distribution de 5,50 %, en progression par rapport à 2023, maintenant ainsi pour la sixième année consécutive un niveau de rendement supérieur à 5 %. Le report à nouveau s'établit à plus de 50 jours, soit une hausse de 30 % par rapport à l'exercice précédent, renforçant ainsi la capacité de distribution future.

La stratégie d'investissement de votre SCPI a été déployée avec succès tout au long de l'année 2024, avec l'acquisition de quatre nouveaux immeubles en état futur d'achèvement (VEFA), sécurisés par des baux fermes de longue durée. Ces actifs – deux centres de santé, un centre de recherche et une maison d'accueil spécialisée située en Belgique – portent le volume des investissements réalisés en 2024 à 17 M€, sur la base d'un taux de rendement moyen à l'acquisition de 6,10 %.

Au 31 décembre 2024, 65 % du patrimoine de votre SCPI est composé d'actifs neufs ou en cours de développement. Ce positionnement offre une meilleure résilience du portefeuille : des biens conformes aux dernières normes environnementales qui ne nécessiteront pas de travaux à court terme. La valeur du patrimoine de la Foncière des Praticiens est restée globalement stable par rapport au prix d'acquisition, permettant de maintenir le niveau de son prix de part.

Autant d'éléments qui permettent à votre SCPI d'aborder 2025 avec confiance, soutenue par de nombreux projets immobiliers visant à enrichir son patrimoine de nouveaux lieux de santé. Les capitaux collectés continueront à soutenir sa mission : améliorer le parcours de soins sur l'ensemble des territoires français et européens.

Nous sommes également fiers de vous informer que Magellim REIM a reversé plus de 40 000 € aux associations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage de votre SCPI : France Tutelle, l'ARSEP et l'Institut Vivalto Santé.

Enfin nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a été récompensée à deux reprises au cours du premier trimestre 2025 :

- Le Trophée d'Or du Revenu dans la catégorie des meilleures SCPI spécialisées 2025
- Le prix de la « Meilleure SCPI à capital variable : Santé et Éducation » lors des Victoires de la Pierre-Papier organisées par Gestion de Fortune

Ces récompenses soulignent la reconnaissance du marché pour la stratégie et la performance de Foncière des Praticiens.

Toute l'équipe de MAGELLIM REIM vous remercie chaleureusement pour votre confiance renouvelée et reste mobilisée pour poursuivre, avec vous, le développement pérenne de votre SCPI Foncière des Praticiens.



**Steven PERRON**  
Président de Magellim Reim



## SOMMAIRE

I.	ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE.....	5
II.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	7
III.	RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	11
IV.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	21
V.	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	23
VI.	RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE.....	26
VII.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE .....	27
VIII.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	31
IX.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024.....	36
X.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	52
XI.	ANNEXE SFDR .....	65

## 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 : 500 000 000 €

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

AAAZ (Marie-Bérengère TROADEC)  
G4 (Thierry GROSSET)  
Jacques ROZE  
Jérôme DARGENT  
KER ALDEN (Éric DUPONT-BIERRE)  
NOTRE DAME DU CÉNACLE (Thien-Nga NGO-ROCABOY)  
Patrick FREMANGER  
Patrick GRAS  
SAS NORET (Philippe NORET)  
SPFPL INIGUES (Jean Philippe INIGUES)  
VIVALTO FAMILY (Guillaume CAILLE)

### SOCIÉTÉ DE GESTION

MAGELLIM REIM, Société par actions simplifiée au capital de 500 000 €  
44, avenue de Villiers, 75017 Paris

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS MAZARS SA  
45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret

### 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 2024

### Données de performance 2024

Dividende brut de fiscalité étrangère	<b>60,50 €</b>
Taux de distribution *	<b>5,50%</b>
Performance globale annuelle **	<b>5,50%</b>

\* Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2024, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

\*\* 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année n et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année n+1.

### Données financières

Prix de souscription	<b>1 100,00 €</b>	<b>2 559</b>	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice  <b>17 579 parts</b>
Valeur de retrait	<b>1 012,00 €</b>	<b>associés</b>	
Valeur de réalisation	<b>957,21 €</b>	<b>149 988</b>	
Valeur de reconstitution	<b>1 082,36 €</b>	<b>parts</b>	
Capital social	<b>145 488 677 €</b>	Capitalisation	Parts en attente de retrait
		<b>164 987 159 €</b>	<b>0</b>

### Données immobilières - Chiffres clés au 31/12/2024

Nombre d'immeuble	<b>23</b>	Taux d'occupation financier	<b>97,69%</b>	Loyers encaissés direct ou indirectement  <b>7 245 491 €</b>
Surface totale	<b>56 291 m<sup>2</sup></b>	WALB *	<b>4,61 ans</b>	
Surface vacante	<b>1 299 m<sup>2</sup></b>			
Placements immobiliers	<b>135 452 900 €</b>			

### Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	<b>8 034 838 €</b>
dont loyers des immeubles détenus directement	<b>2 773 538 €</b>
Résultat	<b>7 707 803 €</b>
Résultat par part **	<b>58,20 €</b>

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

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## CONTEXTE ECONOMIQUE

L'IPC affiche une croissance moyenne de +2,2% en 2024, mais celle-ci est retombée à +1,2% au quatrième trimestre. Le recul de l'inflation a permis au pouvoir d'achat des Français de reprendre des couleurs, cependant celui-ci s'est traduit par une augmentation du taux d'épargne et la consommation des ménages reste faible. Le PIB français pourrait ainsi enregistrer +1,1% en 2024 mais seulement +0,8% en 2025. La Banque Centrale Européenne a profité de ce contexte pour réduire ses taux directeurs, abaissant le taux de dépôt de 100 points de base depuis juin pour atteindre 3,0% en décembre.

Une diminution de 100 points de base supplémentaires est attendue au 1er semestre 2025, mais la résistance de l'inflation « core » en Europe et les incertitudes liées aux Etats-Unis pourraient perturber ce calendrier.

Le taux de l'OAT 10 ans est resté relativement stable autour de 3% depuis le début de l'année 2023, même s'il reste soumis à une forte volatilité notamment due à la fragilité du gouvernement.



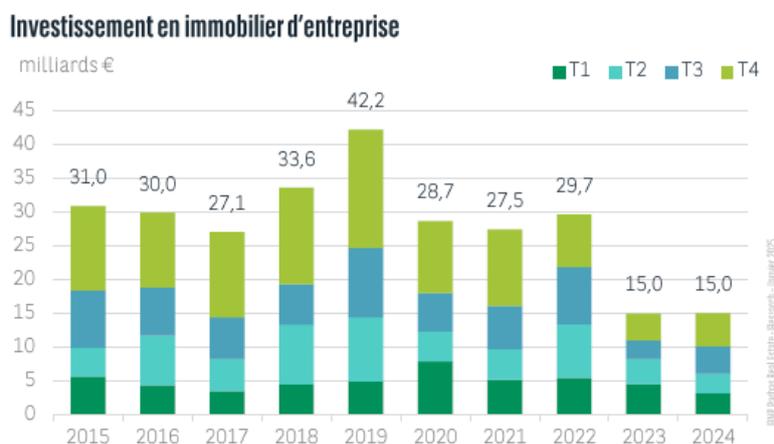
## INVESTISSEMENT EN FRANCE

Après plusieurs années de baisses successives, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France se stabilisent, avec 15 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2024.

Cette situation s'explique notamment par un frémissement au 4<sup>e</sup> trimestre, en attestent les 4,8 milliards d'euros investis (+22 % vs T4 2023).

Les nouvelles baisses des taux directeurs des banques centrales et de l'inflation pourraient encourager les investisseurs à augmenter leur allocation immobilière.

En conséquence, le volume d'investissement en immobilier commercial en France pourrait confirmer son rebond de fin 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2025.



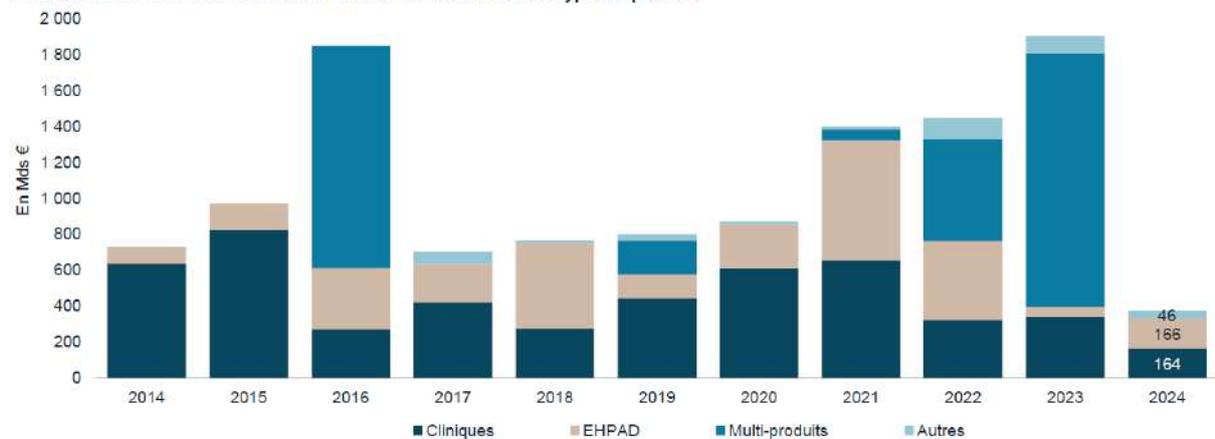
## FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE

Seules 17 transactions ont été recensées en 2024 sur le marché français de l'investissement en immobilier de santé, contre 24 en moyenne au cours de la décennie écoulée et 30 en 2023. Le volume d'investissement se porte ainsi à seulement 376 millions d'euros, un résultat très inférieur à celui enregistré en 2023 et à la moyenne décennale.

Aucune transaction d'un montant supérieur à 300 M€ n'a été enregistrée cette année. Sur les autres segments de marché, on relève des reculs annuels compris entre 20 et 52 %, à l'exception des transactions d'un montant compris entre 100 et 300 M€, dont l'activité s'est maintenue d'une année sur l'autre grâce à l'acquisition par PARKWAY LIFE REIT, nouvel entrant sur le marché français, d'un portefeuille de 11 EHPAD en sale & leaseback auprès de DOMUS VI.

Malgré cette transaction d'envergure, les EHPAD ne cumulent que 166 millions d'euros d'investissements, contre 280 millions en moyenne chaque année depuis 2013. Les cliniques affichent une performance relativement similaire avec 164 millions d'euros investis, un volume divisé par 2 en un an et inférieur de 66 % à leur moyenne de long terme. Sur cette typologie de produit, l'acquisition par AEW auprès de PRIMONIAL REIM de la « Clinique du Parc » à Lyon constitue la transaction la plus significative. Enfin, les investissements en cabinets médicaux, laboratoires et habitats inclusifs totalisent 45 millions d'euros, un chiffre en accord avec la moyenne décennale.

Investissements en immobilier de santé en France selon le type de produit



Traditionnellement animé par les investisseurs domestiques, le marché français a enregistré 2 transactions d'envergure réalisées par des investisseurs étrangers en 2024 : l'acquisition par PARKWAY LIFE REIT du portefeuille de 11 EHPAD et celle par HEALTHCARE ACTIVOS d'un EHPAD rue Médéric dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris. L'on relève ainsi une plus grande variété de types d'investisseurs en 2024 après 3 années essentiellement animées par les SCPI/OPCI.

Comme toutes les classes d'actifs, les établissements de santé ont vu leur taux de rendement prime remonter en 2023, de façon toutefois modérée, puis ont connu une légère hausse début 2024. Ils sont restés stables depuis. Le taux des EHPAD se positionne ainsi à 5,00 %, celui des cliniques PSY/SSR à 5,25 %, et celui des cliniques MCO à 5,50 %. 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

Nouvelle hausse des taux de rendement en fin d'année



## PERSPECTIVES

L'immobilier de santé subit, comme toutes les classes d'actifs, le contexte difficile qui s'est installé depuis le début de la hausse des taux directeurs. Les investisseurs n'en demeurent pas moins attirés par cette classe d'actifs qui, portée par des évolutions démographiques fortes, des taux de remplissage importants, et des taux de rendement plus élevés, représente un potentiel de diversification. Les opportunités sont cependant peu nombreuses.

Dans les années à venir, les besoins en immobilier de santé vont s'accroître en France. En effet, d'après la synthèse de la DRESS sur l'état de santé de la population française publiée en septembre 2022, 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 a renoué en 2024 avec les niveaux observés avant l'épidémie de Covid ; elle atteint ainsi 80,0 ans pour les hommes et 85,6 ans pour les femmes. Néanmoins, le nombre d'années vécues sans incapacité en France évolue défavorablement ; après avoir atteint respectivement 65,6 ans pour les hommes et 67 ans pour les femmes en 2021, il n'était plus que de 63,6 ans et 64,2 ans en 2023. 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, laissant augurer de forts besoins en EHPAD.

Enfin, 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 & leaseback, générant des transactions d'envergure.

Sources : JLL et BNP Paribas Real Estate

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.



## RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

### INTRODUCTION

Au 31 décembre 2024, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son septième exercice social.

Forte de son expérience de gestion de fonds et d'actifs immobiliers, Magellim Reim 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 Magellim Reim, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette en 2024 de 16 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2024 de 164,9 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au cours de l'année 2024 avec l'acquisition de 4 actifs pour un montant de 17 millions d'euros : deux centres de santé situés à Bordeaux et à Evreux, une maison d'accueil spécialisée située en Belgique et un centre de recherche situé à Pessac.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à 97,69% et a permis la distribution d'un dividende brut de fiscalité étrangère en 2024 à hauteur de 60,50 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,50%.

### PERSPECTIVES ET ENJEUX 2025

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. Malgré un repli des montants collectés en 2024 et sur le premier trimestre, nous observons une dynamique de reprise depuis le début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

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

L'année 2025 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	2023	2024
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €	12 978 900 €	27 845 500 €	54 461 007 €	45 359 750 €	19 336 595 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638	11 799	25 314	49 510	41 236	17 578,72
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333	149 988
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €	11 445 030 €	24 554 668 €	48 024 706 €	39 999 052 €	17 051 360 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €	1 533 870 €	3 290 832 €	6 436 301 €	5 360 698 €	2 285 235 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0	0	0	94	518	2 924
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0	0

Suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2023, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 500 000 000 €.

En 2024, 17 579 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice

En 2024, la Foncière des Praticiens a réalisé l'acquisition de 4 actifs (directs et indirects) pour un montant total de 17 millions d'euros frais et droits inclus.

Typologie	Date d'acquisition	Ville	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Locataires	Prix d'acquisition frais et droits inclus (M€) **
Pole de santé	déc.-24	Evreux (27)	Boulevard Pasteur	915	Médecine nucléaire, Cerballiance, Vivalto Santé	1,01
Pole de santé *	juil.-24	Bordeaux (33)	Avenue Thiers	2 807	NFU Santé	2,75
Maisons d'accueil spécialisées *	avr.-24	Wallonie - Belgique	Froidchapelle	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	5,20
Centre de recherche	févr.-24	Pessac (33)	Avenue Canteranne	3 488	Fineheart	8,10

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

\*\* montant décaissé au 31 décembre 2024



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 2024, la Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 7 245 491 € dont 2 879 070 € de loyers et indemnités locatives des actifs détenus par la SCPI et 4 366 421 € provenant de ses filiales.

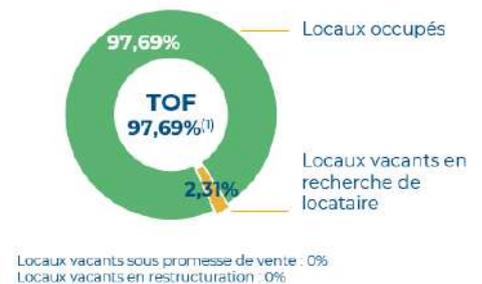
- o Vacance du patrimoine

Surfaces vacantes au 31/12/2024			
Type d'actif	Ville	Surface vacante en m <sup>2</sup>	Loyer annuel potentiel
Maison médicale	Annecy (74)	20	4 000 €
Maison médicale	Avignon (84)	418	62 628 €
Maison médicale	Cergy (95)	525	78 706 €
Maison médicale	Sangatte (62)	337	50 555 €
<b>Total</b>		<b>1299</b>	<b>195 890 €</b>

- o Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier\* 2024 est de 97,69%.

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. Le TOF exprimé ici porte sur 14 actifs de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 23 à terme.



- o Congés délivrés

Congés 2024			
Type d'actif	Ville	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Prise d'effet
Maison médicale	Cergy (95)	34	01/01/2024
Maison médicale	Cergy (95)	42	31/01/2024
Maison médicale	Avignon (84)	31	31/01/2024
Maison médicale	Avignon (84)	31	18/03/2024
Maison médicale	Sangatte (62)	41	26/03/2024
Maison médicale	Sangatte (62)	165	29/03/2024
Maison médicale	Sangatte (62)	47	12/06/2024
Maison médicale	Sangatte (62)	84	21/06/2024
Maison médicale	Annecy (74)	121	08/09/2024
Maison médicale	Annecy (74)	20	08/09/2024
Maison médicale	Avignon (84)	22	11/10/2024
<b>Total</b>		<b>638</b>	

- o Relocation, résorption des vacants et renouvellements

Relocations 2024			
Type d'actif	Ville	Surface relouée en m <sup>2</sup>	Prise d'effet
Maison médicale	Annecy (74)	121	26/12/2024
<b>Total</b>		<b>121</b>	

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 2024, il a été constitué un plan de travaux sur les maisons médicales d'Avignon, de Cergy, de Sangatte et sur l'immeuble situé à Loos.

o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la SCPI détient 23 actifs :

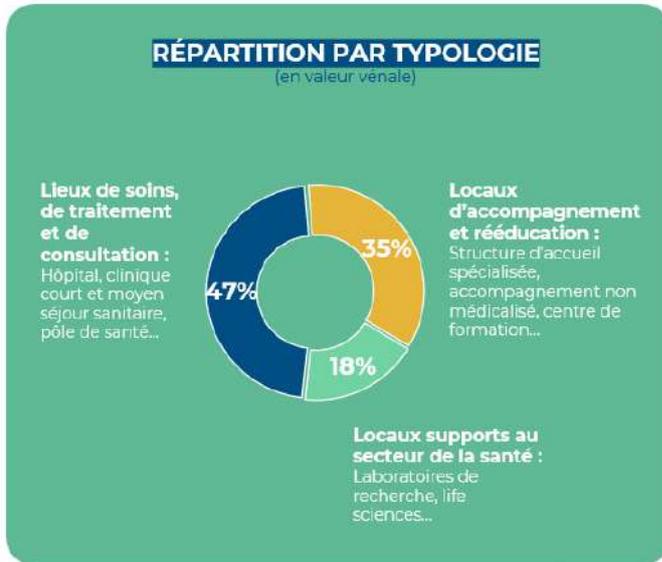
Typologie	Localisation	Surface (m²)	Locataires / Activités	Date d'acquisition
Pole de santé	Evreux (27)	915	Médecine nucléaire, Cerballiance, Vivalto Santé	déc.-24
Pole de santé *	Bordeaux (33)	2 807	NFU Santé	juil.-24
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	avr.-24
Centre de recherche	Pessac (33)	3 488	Fineheart	févr.-24
Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698	Office Santé, Audilab	déc.-23
Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Saint Malo (35)	950	Office Santé, Vivalto, Vivalto Sport	août-23
OPPCI PREIM CARE 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	France 95% Portugal 3% Espagne 2%	5 130	Elsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	juin-23
Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Hopital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	déc.-22
Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	oct.-22
Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre dentaire et esthétique	sept.-22
Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	déc.-21
Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	oct.-21
Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil / Dédié à l'autisme	juin-21
Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hopital psychiatrique, Agemetra...	mars-21
Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	nov.-20
Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens...	nov.-19
Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai-18
<b>Total</b>		<b>56 291</b>		

\* 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 2024, le patrimoine est réparti comme suit :

### REPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)



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 2024 détenu directement et indirectement s'établit à 135 452 900 € hors droits.

La valeur vénale du patrimoine à périmètre constant diminue de 3,42% entre 2023 et 2024. Si certaines lignes du portefeuille enregistrent une baisse, les acquisitions réalisées en 2024 apportent une contribution positive.

### Endettement

Ratio d'endettement	31/12/2024
Valeur d'expertise 2024 (inclus par transparence les filiales)	135 452 900 €
Dette au 31/12/2024 (analyse par transparence)	3 692 696 €
Ratio d'endettement (15% maximum)	2,73%
Effet de levier méthode de l'engagement (1,18 maximum)	1,03
Ratio dettes et autres engagements	24,85%



Au 31 décembre 2024 les ratios sont respectés.

## 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	2023	2024
Valeur comptable	8 169 573	20 186 702	45 251 861	96 242 191	136 600 234	151 522 124
Valeur de réalisation	8 425 172	20 935 944	47 769 679	95 309 203	131 335 971	143 569 956
Valeur de reconstitution	8 933 023	23 328 982	53 793 899	107 070 050	149 263 605	162 341 508
Valeurs de la société pour une part (en €)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur comptable	1 010,34	1 015,17	1 001,17	1 017,28	1 009,36	1 010,23
Valeur de réalisation	1 041,95	1 052,85	1 056,87	1 007,42	970,46	957,21
Valeur de reconstitution	1 104,75	1 173,19	1 190,15	1 131,73	1 102,93	1 082,36

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 31/12/2024.

## Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 60,50€ par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,50% en 2024.

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<sup>er</sup> 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.

La fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé en 2024 s'est élevée à 5,10 € par part en pleine jouissance.

Distributions	2024
1er trimestre	14,02 €
2ème trimestre	14,02 €
3ème trimestre	14,02 €
4ème trimestre	18,44 €
<b>Total de la distribution</b>	<b>60,50 €</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>5,50%</b>

## Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition en état futur d'achèvement d'un lot complémentaire dans l'immeuble situé à Evreux (27) loué par un bail ferme de 9 ans au laboratoire d'analyse Cerballiance.

La livraison est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Des emprunts bancaires pour un montant total de 10 580 000 € ont été souscrits dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sur deux filiales de la SCPI :

- Fireworks : 7 580 000 €
- 22 Sainte Marie : 3 000 000 €.

## Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
<b>Produits</b>					
Produits de l'activité immobilière (1)	261 264,33	448 184,02	1 438 556,57	2 618 743,82	2 879 069,60
Autres produits	0,00	30 726,24	0,00	1 171 281,39	1 402 898,41
Produits des participations contrôlées (2)	380 921,00	1 070 099,25	1 819 074,75	2 421 046,74	4 366 420,90
<b>sous-total</b>	<b>642 185,33</b>	<b>1 549 009,51</b>	<b>3 257 631,32</b>	<b>6 211 071,95</b>	<b>8 648 388,91</b>
<b>Charges immobilières (3)</b>	<b>-3 634,11</b>	<b>-58 232,65</b>	<b>-134 931,62</b>	<b>-93 401,57</b>	<b>23 832,70</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-108 294,96</b>	<b>-280 832,86</b>	<b>-455 277,41</b>	<b>-455 011,48</b>	<b>-784 348,37</b>
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes (4)</b>	<b>-2 190,05</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-53 556,41</b>	<b>-180 559,42</b>
Provisions pour charges non récupérables	0,00	-13 942,97	-23 704,85	0,00	0,00
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	0,00	-0,11	0,00
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00	489,00
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>528 066,21</b>	<b>1 176 621,03</b>	<b>2 624 337,44</b>	<b>5 609 102,38</b>	<b>7 707 802,82</b>
Résultat comptable par part moyen en jouissance	73,96	62,86	58,29	59,89	58,20
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-56,08	-55,96	-56,00	-56,27	-55,57
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31/12</b>	<b>12,39</b>	<b>8,93</b>	<b>5,56</b>	<b>5,77</b>	<b>8,39</b>

(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	31/12/2023	31/12/2024
Nombre d'associés	13	35	85	303	768	1496	2120	2559
Nombre de parts	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333	149 988
Capital social nominal	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €	19 288 450 €	43 843 118 €	91 776 644 €	131 273 236 €	145 488 677 €
Capitaux collectés	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €	21 665 788 €	49 511 288 €	103 972 295 €	149 332 045 €	168 668 640 €
Souscriptions compensées par des retra	0	0	0	0	0	94	518	2 924
Demande de retraits en suspens	0	0	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	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier (en €)	1 056	1 056	1 100	1 100	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	59,38	60,50	
Rentabilité de la part (en %) (1)	3,62%	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,40%	5,50%	
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,00	0,27	12,39	8,93	5,56	5,77	8,39	

(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 2021		EXERCICE 2022		EXERCICE 2023		EXERCICE 2024	
	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
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes et produits divers	82,76		70,42		53,82		54,71	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		1,93		12,51		10,59	
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>82,76</b>	<b>100,00%</b>	<b>72,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>66,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>65,30</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>								
Commission de gestion	6,94		5,59		2,75		3,21	
Autres frais de gestion	6,16		3,83		2,10		2,74	
Charges locatives non récupérées	4,89		4,04		1,22		-0,12	
<b>Sous total CHARGES EXTERNES</b>	<b>17,99</b>	<b>21,7%</b>	<b>13,47</b>	<b>18,6%</b>	<b>6,07</b>	<b>9,2%</b>	<b>5,83</b>	<b>8,9%</b>
Charges financières	0,87		0,17		-0,01		0,00	
Amortissement net * patrimoine * autres								
Provisions nettes	1,04		0,43		0,36		1,28	
<b>Sous total CHARGES INTERNES</b>	<b>1,91</b>	<b>2%</b>	<b>0,60</b>	<b>1%</b>	<b>0,36</b>	<b>1%</b>	<b>1,28</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>19,90</b>	<b>24,0%</b>	<b>14,07</b>	<b>19,4%</b>	<b>6,43</b>	<b>9,7%</b>	<b>7,11</b>	<b>10,9%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>62,86</b>	<b>76,0%</b>	<b>58,29</b>	<b>80,6%</b>	<b>58,29</b>	<b>90,3%</b>	<b>58,20</b>	<b>89,1%</b>
Charges exceptionnelles								
Produits exceptionnels								
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>								
<b>RESULTAT</b>	<b>62,86</b>	<b>76,0%</b>	<b>58,29</b>	<b>80,6%</b>	<b>58,29</b>	<b>90,3%</b>	<b>58,20</b>	<b>89,1%</b>
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	55,96		56,00		56,27		55,57	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	55,96		56,00		55,26		54,83	
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>4,47</b>		<b>1,59</b>		<b>3,62</b>		<b>2,63</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>8,93</b>		<b>5,56</b>		<b>5,77</b>		<b>8,39</b>	

(\*) Depuis l'origine de la société

## Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2023	Variation	2024
Fonds collectés	135 013 194,66	14 573 664,53	149 586 859,19
<i>Capital</i>	131 273 235,13	14 215 445,24	145 488 680,37
<i>Primes nettes de souscription / fusion</i>	3 739 959,53	358 219,29	4 098 178,82
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	-99 949 127,19	36 160 619,56	-63 788 507,63
Investissements financier	-14 896 931,00	-64 828 595,14	-79 725 526,14
Dépôt et cautionnement	-590 793,03	-33 748,30	-624 541,33
Divers	0,00	0,00	0,00
<b>Montant restant à investir</b>	<b>19 576 343,44</b>	<b>-14 128 059,35</b>	<b>5 448 284,09</b>

## 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 2024 :

Déclarations fiscales		(en €)
<b>Personnes physiques</b>		
Revenus bruts		5 309 631,21
Frais et charges		-1 042 021,18
Intérêts des emprunts		-497 135,35
<b>Revenu net</b>		<b>3 770 474,68</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>28,47</b>
<b>Personnes morales</b>		
Bénéfice/Perte comptable		7 707 803,00
Réintégrations des résultats fiscaux des filiales		-185 685,20
Taxe bureau non déductible		2 214,25
Déductions (dividendes perçus des filiales)		-4 366 421,00
<b>Résultat fiscal</b>		<b>3 157 911,05</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>23,84</b>

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2024 et d'impôt sur la fortune immobilière 2025 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

## Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2025
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	894,67 €
Valeur IFI - Non résident	633,85 €

## 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 2024 :

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	1		1	1	67	70
Montant total des factures concernées H.T.	-12 750	0	-1 272	7 208	39 639	32 825
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	0	0	0	0	0	0

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		29	23	26	144	222
Montant total des factures concernées H.T.		-310 231	9 349	-91 415	997 063	604 766
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		-11,19%	0,34%	-3,30%	35,95%	21,80%

## GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

### Contrôle interne

Le service conformité de la société de gestion est composé d'un responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) à temps partiel et d'un chargé de conformité et contrôle interne à temps plein. Les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, au sein de Magellim Reim sont assurés par le service conformité et contrôle interne de la société de gestion. Les missions de contrôle périodique sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle périodique. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Ces contrôles sont complétés par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires. Magellim Reim est membre de l'ASPIM, 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), Magellim Reim 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 Magellim Reim 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 Magellim Reim 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, Magellim Reim ne versera la rémunération variable que dans la mesure où elle réalisera des bénéfices. La politique de rémunération mise en place par Magellim Reim 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, Magellim Reim 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 2025, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 3 063 K€ pour 60 bénéficiaires sur

l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 85 % et de rémunérations variables à hauteur de 15 %. 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 SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

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

La législation applicable aux SCPI a été amenée à évoluer suite à deux ordonnances qui sont intervenues en juillet 2024, puis en mars 2025.

L'ordonnance du 3 juillet 2024 prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" a notamment simplifié le processus de validation des valeurs de parts : elles sont désormais arrêtées par la société de gestion et n'ont donc plus à faire l'objet d'une approbation par l'Assemblée Générale.

Elle a également permis aux SCPI d'acquérir de nouveaux types d'actifs tels que :

- les biens meubles et biens d'équipement affectés à l'exploitation des immeubles ;
- des actifs relatifs à la production d'énergies renouvelables ;
- la détention de titres de sociétés de capitaux (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, et a notamment autorisé la suppression des quorum pour les AGO et AGE, ajouté la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée et fixé le nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de de 3 à 12 membres maximum

Dans ce contexte et afin de tenir compte de ces évolutions, vous trouverez en annexe au rapport annuel le texte des résolutions qui comporte une partie extraordinaire que nous vous invitons à approuver.

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

**Magellim Reim**

# 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 ou désignés par l'Assemblée Générale en date du 18 juin 2024.

Nous vous rappelons que conformément à la réglementation en vigueur, les membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour 3 ans et que leur mandat prendra fin aux termes de l'article 422-200 du règlement général de l'AMF à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, soit lors de l'Assemblée Générale qui sera chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

### *b) Activité*

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 19 novembre 2024 pour faire le point sur l'activité 2024.

Il s'est également tenu le 22 mai 2025 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2025.

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 2024 s'élève à 19 336 595 euros, correspondant à la souscription de 17 579 parts sociales.

#### *b) Patrimoine au 31 décembre 2024*

Au 31/12/2024, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 23 immeubles :

- quatre maisons médicale, situées à Annecy, Avignon, Cergy et Sangatte
- sept centres de santé situés à Massy, Villiers sur Marne, Saint-Malo, Toulouse, Lamballe, Saint-Jacques de la Lande, Evreux
- un laboratoire de recherche situé à Loos
- un centre de recherche en cours de construction situé à Pessac
- des parts de six 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, un hôpital de jour situé à Saint Grégoire, un centre de santé situé à Bordeaux en cours de construction et quatre maisons d'accueil spécialisées en cours de construction situées en Belgique.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier et mobilier, hors droits hors taxes, est de 143 569 955,79 € au 31/12/2024.

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

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société a fait l'acquisition de quatre immeubles :

- un centre de recherche à Pessac (33) en VEFA pour un prix d'acquisition de 11 275 000 € HT HD dont la livraison est prévue dans le courant du le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025
- une maison d'accueil spécialisées située à Froidchapelle (Belgique) en VEFA pour un prix d'acquisition de 15 000 000 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026
- un pôle de santé à Bordeaux (33) en VEFA pour un prix d'acquisition de 13 510 000 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.
- un centre de santé situé à Evreux (27) en VEFA pour un prix d'acquisition de 3 309 418 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il n'y a pas eu de cession d'actifs ou de participation.

#### *d) Activité immobilière*

Le montant des produits immobiliers s'élève à 8 034 838,36 euros et correspondent pour 2 773 537,70 euros aux loyers encaissés directement par votre SCPI et pour 4 366 420,90 euros aux produits des participations contrôlées.

Le taux d'occupation physique est de 97,70 %.

Le taux d'occupation financier est de 97,69 %.

#### *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 2024 :

- valeur comptable : 151 522 123,56 €, soit 1 010,23 € par part,
- valeur de réalisation 143 569 955,79 €, soit 957,21 € par part,
- valeur de reconstitution : 162 341 507,96 €, soit 1 082,36 € 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 7 707 802,82 €.

Un montant global d'acompte sur dividende de 7 359 577,37 € a été versé au cours de l'exercice 2024.

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 348 225,45 € ainsi porté à la somme de 1 048 521,99 €.

#### IV – Perspective 2025

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

Malgré un repli des montants collectés en 2024, on observe une dynamique positive depuis le début du deuxième trimestre 2025.

## 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 – Résolutions extraordinaires

Afin de tenir compte des évolutions législatives intervenues suite à l'adoption des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, il a été proposé par la société de gestion de mettre à jour les Statuts afin d'intégrer ces modifications portant notamment sur :

1. Ajout dans l'objet social des nouvelles classes d'actifs pouvant être acquis par la SCPI et modification corrélative de l'article 2 ;
2. Ajout de la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée dans les conditions fixées par l'article L2014-107-1 du Code Monétaire et Financier et modification corrélative de l'article 13.1 ;
3. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article 11.6 ;
4. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues à l'article 13 ;
5. Modification de l'article 11 des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Le texte des résolutions avec les modifications proposées est joint au rapport annuel.

Notre Conseil donne un avis favorable à ses modifications compte tenu du fait qu'elles simplifieront le fonctionnement de votre SCPI.

## VII – 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 2024*

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, 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 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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, 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.

## 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.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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.

## Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées 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.821-55 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  
Forvis Mazars SA  
Levallois-Perret, le 10 juin 2025,

Alexandre KASSE  
Associé

## Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 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 L.214-106 du code monétaire et financier, 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.

### Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

#### Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

#### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

➤ **Mandat de gestion administrative**

Aux termes d'un mandat de gérance conclu le 25 avril 2018, la Société a confié à la société MAGELLIM REIM, gérante de la Société, mandat d'administrer les immeubles dont elle est propriétaire. Dans le cadre de ce mandat, la Société MAGELLIM REIM assure la location des locaux, la gestion des loyers les procédures de recouvrement, la gestion des travaux, la gestion des assurances.

Pour l'exercice de ce mandat, la rémunération de MAGELLIM REIM est calculée sur la base de 8,50% du montant H.T. Des produits locatifs et des produits financiers nets, soit 425 237,89 € au titre de l'exercice clos en 2024.

➤ **Commissions de souscriptions**

Les commissions de souscriptions perçues au titre de l'exercice 2024 par MAGELLIM REIM, SGP gérante de votre SCPI, s'élèvent à 1 546 927,46 € hors taxe de commission de souscription, soit 8% du montant des souscriptions.

➤ **Commissions d'acquisitions**

Les commissions d'acquisition perçues au titre de l'exercice 2024 par MAGELLIM REIM, SGP gérante de votre SCPI, s'élèvent à 215 862,54 € hors taxe. Ces commissions correspondent à un pourcentage du prix d'acquisition des actifs. A noter que le taux appliqué était initialement de 1%, avant d'être porté à 3% à compter de juin 2024.

Le Commissaire aux comptes  
Forvis Mazars SA  
Levallois-Perret, le 10 juin 2025,

Alexandre KASSE

Associé

## COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2024

ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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)	48 248 534,69	41 167 478,00	47 284 196,21	42 190 000,00
Immobilisations en cours	15 539 972,94	14 559 000,00	3 618 050,51	2 673 000,00
<b>sous-total 1</b>	<b>63 788 507,63</b>	<b>55 726 478,00</b>	<b>50 902 246,72</b>	<b>44 863 000,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	106 451,84	-	-74 787,84	-
Provisions pour risques et charges	-	0,00	0,00	-
<b>sous-total 2</b>	<b>- 106 451,84</b>	<b>0,00</b>	<b>-74 787,84</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	57 349 220,48	57 352 630,50	59 154 920,47	59 855 116,87
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
<b>sous-total 3</b>	<b>57 349 220,48</b>	<b>57 352 630,50</b>	<b>59 154 920,47</b>	<b>59 855 116,87</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>121 031 276,27</b>	<b>113 079 108,50</b>	<b>109 982 379,35</b>	<b>104 718 116,87</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	22 376 305,66	22 376 305,66	4 788 891,49	4 788 891,49
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>22 376 305,66</b>	<b>22 376 305,66</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>4 788 891,49</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	0,00
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
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	2 091 387,95	2 091 387,95	1 010 341,50	1 010 341,50
Provisions pour dépréciation des créances	-137 701,00	-137 701,00	-246,21	-246,21
Autres créances	5 264 052,19	5 264 052,19	4 002 341,04	4 002 341,04
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	87 512,40	87 512,40	82 579,95	82 579,95
Créances Fiscales	4 408 872,56	4 408 872,56	3 906 226,58	3 906 226,58
Associés opération sur capital	1 960,49	1 960,49	1 960,49	1 960,49
Débiteurs divers	765 706,74	765 706,74	11 574,02	11 574,02
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>7 217 739,14</b>	<b>7 217 739,14</b>	<b>5 012 436,33</b>	<b>5 012 436,33</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 819 251,98	5 819 251,98	20 792 578,71	20 792 578,71
<b>sous-total 3</b>	<b>5 819 251,98</b>	<b>5 819 251,98</b>	<b>20 792 578,71</b>	<b>20 792 578,71</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>13 036 991,12</b>	<b>13 036 991,12</b>	<b>25 805 015,04</b>	<b>25 805 015,04</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-624 541,33	-624 541,33	-590 793,03	-590 793,03
Dettes d'exploitation	-654 874,84	-654 874,84	-539 549,67	-539 549,67
<b>Dettes diverses</b>	<b>-3 239 764,61</b>	<b>-3 239 764,61</b>	<b>-2 567 847,96</b>	<b>-2 567 847,96</b>
Fournisseurs d'immobilisation	-310 622,18	-310 622,18	-148 270,08	-148 270,08
Dettes Fiscales	-160 889,27	-160 889,27	-164 849,27	-164 849,27
Locataires créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-2 236 592,05	-2 236 592,05	-1 697 614,48	-1 697 614,48
Créditeurs divers	-531 661,11	-531 661,11	-557 114,13	-557 114,13
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-4 519 180,78</b>	<b>-4 519 180,78</b>	<b>-3 698 190,66</b>	<b>-3 698 190,66</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	40 865,00	40 865,00
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	-403 268,71	-403 268,71	-318 726,64	-318 726,64
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>-403 268,71</b>	<b>-403 268,71</b>	<b>-277 861,64</b>	<b>-277 861,64</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>151 522 123,57</b>	<b>143 569 955,79</b>	<b>136 600 233,58</b>	<b>131 335 971,10</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>143 569 955,79</b>		<b>131 335 971,10</b>

(\*) 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 (en euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	2 773 537,70		2 446 035,93	
Charges facturées	789 347,86		800 361,68	
Produits des participations contrôlées	4 366 420,90		2 421 046,74	
Produits annexes	105 531,90		172 707,89	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits immobiliers</b>		<b>8 034 838,36</b>		<b>5 840 152,24</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	688 757,54		693 321,44	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	306,00		18 359,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	31 664,00		34 084,00	
<b>Autres charges immobilières</b>	<b>84 364,12</b>		<b>202 961,35</b>	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	8 627,58		4 136,80	
Commissions et honoraires	66 619,01		62 148,08	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	9 117,53		136 676,47	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges immobilières</b>		<b>805 091,66</b>		<b>948 725,79</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>A = (I-II)</b>		<b>7 229 746,70</b>		<b>4 891 426,45</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
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	1 546 927,46		4 212 600,32	
Autres produits	20,24		12,49	
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>		<b>1 546 947,70</b>		<b>4 212 612,81</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	425 237,89		257 680,62	
Charges d'exploitation de la société	<b>342 685,45</b>		<b>751 357,18</b>	
Commissions et honoraires d'acquisition	0,00		0,00	
Honoraires	124 387,74		114 882,83	<b>0,00</b>
Frais assemblée et de conseils	14 000,00		17 775,00	
Services bancaires	26 427,43		12 725,51	
Cotisations et contributions	177 870,28		605 973,84	
Diverses charges d'exploitation	<b>1 566 898,51</b>		<b>3 658 003,26</b>	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	137 454,79		0,00	
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>		<b>2 472 276,64</b>		<b>4 667 041,06</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>B = (I-II)</b>		<b>-925 328,94</b>		<b>-454 428,25</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	1 402 898,41		1 171 281,39	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits financiers</b>		<b>1 402 898,41</b>		<b>1 171 281,39</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	2,35		-822,79	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges financières</b>		<b>2,35</b>		<b>-822,79</b>
<b>Résultat financier</b>				
<b>C = (I-II)</b>		<b>1 402 896,06</b>		<b>1 172 104,18</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	489,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>		<b>489,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>				
<b>D = (I-II)</b>		<b>489,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net</b>				
<b>A+B+C+D</b>		<b>7 707 802,82</b>		<b>5 609 102,38</b>

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	131 273 235,13		14 215 445,24	145 488 680,37
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
<b>sous-total 1 - Capital</b>	<b>131 273 235,13</b>		<b>14 215 445,24</b>	<b>145 488 680,37</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	17 385 608,20		1 905 162,76	19 290 770,96
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-13 645 648,67		-1 546 943,47	-15 192 592,14
<b>sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>3 739 959,53</b>		<b>358 219,29</b>	<b>4 098 178,82</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
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	886 742,38		0,00	886 742,38
Report à nouveau	361 032,92	339 263,62	0,00	700 296,54
<b>sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>1 247 775,30</b>	<b>339 263,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1 587 038,92</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	5 609 102,38	-5 609 102,38	7 707 802,82	7 707 802,82
Acomptes sur distribution	-5 269 838,76	5 269 838,76	-7 359 577,37	-7 359 577,37
<b>sous-total 4 - Résultat</b>	<b>339 263,62</b>	<b>-339 263,62</b>	<b>348 225,45</b>	<b>348 225,45</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>136 600 233,58</b>	<b>-</b>	<b>14 921 889,98</b>	<b>151 522 123,57</b>

En 2024, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 7 359 577 € et incluent pour 5 513 619 € les acomptes du T1, T2 et T3 2024 qui ont été versés au 31 décembre 2024 et l'acompte du T4 2024 (1 845 958 €) qui a été versé en 2025 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

## Contrôle fiscal TVA

La SCPI a fait l'objet d'un contrôle fiscal au cours de l'exercice 2023 qui a concerné la TVA pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 28 février 2023. Le contrôle a été notifié par courrier le 27/03/2023. Ce contrôle a conduit à une proposition de rectification le 08/06/2023 de la demande de remboursement de crédit de TVA de novembre 2022 en cours d'instruction, ainsi que du crédit de TVA reporté pour un montant global de 1 167 K€.

La position portée par votre SCPI divergeait de celle portée par la brigade départementale de vérification. La divergence portait sur les règles de détermination de droit à déduction de TVA grevant les frais généraux que la SCPI supporte réglementairement dans le cadre de son activité et plus particulièrement les règles de détermination de son coefficient d'assujettissement et de taxation (article 271 du Code Général des Impôts).

En date du 3 avril 2025 l'administration fiscale a confirmé qu'elle acceptait notre position. L'ensemble des sommes attendues ont été remboursées le 24 avril 2025.

## Faits caractéristiques de l'exercice :

Les remontées successives des taux d'intérêts ont eu un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI Foncière des Praticiens et ont ralenti la collecte.

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à 4 acquisitions au cours de l'exercice écoulé :

- Un centre de recherche à Pessac (33) en VEFA pour un prix d'acquisition de 11 275 000 € HT HD dont la livraison est prévue dans le courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2025. L'immeuble est loué par un bail ferme de 9 ans à compter de la livraison la société FineHeart, medtech spécialisée dans la conception de dispositifs médicaux innovants dans le domaine de la cardiologie.

- Une maison d'accueil spécialisées située à Froidchapelle (Belgique) en VEFA pour un prix d'acquisition de 15 000 000 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026. L'immeuble est loué à la société INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé) dans le cadre d'un bail ferme de 25 ans à compter de la livraison.
- Un pôle de santé à Bordeaux (33) en VEFA pour un prix d'acquisition de 13 510 000 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. L'immeuble est loué à la société NFU Santé dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans à compter de la livraison.
- Un centre de santé situé à Evreux (27) en VEFA pour un prix d'acquisition de 3 309 418 € HT HD dont la livraison est prévue pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2025. L'immeuble est loué à l'Hôpital Privé Pasteur (Groupe Vivalto) et à la médecine nucléaire dans le cadre de baux fermes de 12 ans à compter de la livraison.

## Règles et méthodes comptables :

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 106 452 € a été enregistrée au 31 décembre 2024. Elle concerne la maison médicale d'Avignon, celles de Cergy et Sangatte, ainsi que l'immeuble situé à Loos.

### 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 2024 la Société de Gestion a perçu 1 546 927 € 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.
- 3 % HT maximum du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2024 la Société de Gestion a perçu 425 238 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI Immo 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

#### Evénements postérieurs à la clôture :

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 la SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition en état futur d'achèvement d'un lot complémentaire dans l'immeuble situé à Evreux (27) loué par un bail ferme de 9 ans au laboratoire d'analyse Cerballiance.

La livraison est prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025.

Des emprunts bancaires pour un montant total de 10 580 000 € ont été souscrits dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2025 sur deux filiales de la SCPI :

- Fireworks : 7 580 000 €
- 22 Sainte Marie : 3 000 000 €.

## Annexes aux comptes annuels

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-24		31-déc-23	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Clinique	63 788 507,63	55 726 478,00	50 902 246,72	44 863 000,00
<b>TOTAL (1)</b>	<b>63 788 507,63</b>	<b>55 726 478,00</b>	<b>50 902 246,72</b>	<b>44 863 000,00</b>
<b>Titres et créances de participations contrôlées</b>				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	6 363 225,73	6 080 499,47	5 993 019,19
SCI FIREWORKS	12 394 300,01	10 726 334,57	14 200 000,00	12 929 755,63
SCI 22 SAINTE MARIE	4 043 362,00	4 203 583,02	4 043 362,00	4 361 394,70
SC 11 JOURNAUX	510,00	235 476,04	510,00	417 831,94
Sci 144 thiers	0,00	-819 822,72	0,00	0,00
SC BELMAS	24 722 509,00	27 560 919,84	24 722 509,00	26 699 529,26
OPCI PREIM CARE	10 108 040,00	9 080 400,00	10 108 040,00	9 453 586,15
<b>Avances en compte courant</b>	<b>22 376 305,66</b>	<b>22 376 305,66</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>4 788 891,49</b>
<b>TOTAL (2)</b>	<b>79 725 526,14</b>	<b>79 726 422,13</b>	<b>63 943 811,96</b>	<b>64 644 008,36</b>
<b>TOTAL 1 + 2</b>	<b>143 514 033,77</b>	<b>135 452 900,13</b>	<b>114 846 058,68</b>	<b>109 507 008,36</b>

### Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	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	3 690 000,00	254 610,00	3 944 610,00	3 200 000,00	76 399,56	3 276 399,56
Maison médicale	84000 - AVIGNON	1 900 000,00	131 100,00	2 031 100,00	2 050 000,00	282 647,77	2 332 647,77
Maison médicale	95000 - CERGY	2 500 000,00	187 500,00	2 687 500,00	2 725 000,00	322 528,40	3 047 528,40
Maison médicale	91000 - MASSY	3 220 000,00	241 500,00	3 461 500,00	2 492 008,44	489 690,49	2 981 698,93
Maison médicale	94000 - VILLIERS	7 500 000,00	562 500,00	8 062 500,00	9 400 000,00	209 471,09	9 609 471,09
Maison médicale	59120 - LOOS	16 900 000,00	1 166 100,00	18 066 100,00	19 608 620,00	1 234 894,83	20 843 514,83
Maison médicale	62231 - SANGATTE	3 650 000,00	251 850,00	3 901 850,00	3 750 000,00	453 808,33	4 203 808,33
Maison médicale	31100 - TOULOUSE	1 000 000,00	69 000,00	1 069 000,00	1 000 000,00	31 600,00	1 031 600,00
Maison médicale	22400 - LAMBALLE	760 000,00	52 440,00	812 440,00	760 000,00	23 100,00	783 100,00
Maison médicale	35400 - SAINT-MALLO	2 970 000,00	-	2 970 000,00	2 971 530,00	108 800,00	3 080 330,00
Maison médicale	35136 - SAINT-JACQUES DE LA LANDE	2 470 000,00	-	2 470 000,00	2 706 580,00	51 815,53	2 758 395,53
Maison médicale	22500 - PESSAC - 10 rue de Carlieranne	8 120 000,00	-	8 120 000,00	8 005 250,00	608 641,95	8 613 891,95
Maison médicale	EVREUX - 27000 BOULEVARD PASTEUR	999 000,00	-	999 000,00	1 014 604,50	164 038,74	1 178 643,24
<b>TOTAL SCPI 2024 (direct)</b>		<b>55 679 000</b>	<b>2 916 600</b>	<b>58 595 600</b>	<b>59 683 593</b>	<b>4 057 437</b>	<b>63 741 030</b>
<b>TOTAL SCPI 2023 (direct)</b>		<b>44 863 000</b>	<b>2 993 790</b>	<b>47 856 790</b>	<b>47 761 671</b>	<b>0</b>	<b>47 761 671</b>
SCI ImmoFi St Grégoire	St Grégoire (56)	6 363 225	318 161	6 681 387	6 080 499		6 080 499,47
SCI Fire works	Rillieux-la-Pape (69)	10 726 335	536 317	11 262 651	12 394 300		12 394 300,01
SCI Sainte Marie	Créteil (94)	4 203 583	210 179	4 413 762	4 043 362		4 043 362,00
SC BELMAS	SBELGQUE - Siège social à Nantes	27 560 920	1 378 046	28 938 966	24 722 509		24 722 509,00
SCI 11 Journaux	NANTES	235 476	11 774	247 250	510,00		510,00
SCI 144 THIERS	NANTES	819 823	40 991	860 814	-		-
<b>TOTAL SCI</b>		<b>48 269 716</b>	<b>2 413 486</b>	<b>50 683 202</b>	<b>47 241 180</b>	<b>-</b>	<b>47 241 180</b>
PREIM CARE	PARIS	9 082 914	454 146	9 537 060	10 108 040,00		10 108 040,00
<b>TOTAL OPCI</b>		<b>9 082 914</b>	<b>454 146</b>	<b>9 537 060</b>	<b>10 108 040</b>	<b>-</b>	<b>10 108 040</b>
<b>TOTAL SCPI 2024 (indirect)</b>		<b>57 352 630</b>	<b>2 867 632</b>	<b>60 220 262</b>	<b>57 349 220</b>	<b>0</b>	<b>57 349 220</b>
<b>TOTAL SCPI 2023 (indirect)</b>		<b>59 855 117</b>	<b>2 992 756</b>	<b>62 847 872</b>	<b>59 154 920</b>	<b>0</b>	<b>59 154 920</b>
<b>TOTAL SCPI 2024 (direct et indirect)</b>		<b>113 031 630</b>	<b>5 784 232</b>	<b>118 815 862</b>	<b>117 032 813</b>	<b>4 057 437</b>	<b>121 090 250</b>
<b>TOTAL SCPI 2023 (direct et indirect)</b>		<b>104 718 117</b>	<b>5 986 546</b>	<b>110 704 662</b>	<b>106 916 691</b>	<b>0</b>	<b>106 916 691</b>

### Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Plan gros entretien au 01/01/2024</b>						<b>0</b>
%	100%	80%	60%	40%	20%	
<b>Stock Provision au 01/01/2024</b>						<b>0</b>
<b>Dotations au 31/12/2024</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-34 084,00</b>	<b>-31 664,00</b>	<b>-106 451,84</b>
<b>Reprises au 31/12/2024</b>						<b>0,00</b>
<b>Provision GE au 31/12/2024</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>-34 084,00</b>	<b>-31 664,00</b>	<b>-106 451,84</b>

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 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	44 249 714,76	145 118,87	0,00	44 394 833,63
Agencements et installations	0,00	47 478,00	0,00	47 478,00
Immobilisations en cours	3 618 050,51	11 921 922,43		15 539 972,94
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	59 154 920,47	990,00	-1 806 689,99	57 349 220,48
Frais d'acquisition des immeubles	3 034 481,45	771 741,60	0,00	3 806 223,05
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>110 057 167,19</b>	<b>12 887 250,90</b>	<b>-1 806 689,99</b>	<b>121 137 728,10</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	4 788 891,49	17 587 414,17	0,00	22 376 305,66
<b>sous-total 3</b>	<b>4 788 891,49</b>	<b>17 587 414,17</b>	<b>0,00</b>	<b>22 376 305,66</b>
<b>TOTAL</b>	<b>114 846 058,68</b>	<b>30 474 665,07</b>	<b>-1 806 689,99</b>	<b>143 514 033,76</b>

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	5 085 289	- 91 209	104 135	5 098 214	-	6 080 499	6 363 226
SCI Fireworks	12 539 975	- 1 898 839	29 687	10 611 449	-	12 394 300	10 726 335
SCI Sainte Marie	6 183 842	- 100 528	2 795 712	3 287 603	-	4 043 362	4 203 583
SC 11 JOURNAUX	3 007 976	- 1 896 318	1 310 706	199 048	-	510	235 476
SCI 144 THIERS	2 646 990	- 4 455	3 462 274	819 739	-	990	819 823
SC BELMAS	36 969 512	- 1 048 950	11 247 202	24 673 360	-	24 722 509	27 560 920
OPCI PREIM CARE	9 078 595	-	4 319	9 082 914	-	10 108 040	9 082 914
<b>Total</b>	<b>75 512 179</b>	<b>- 5 040 298</b>	<b>- 18 737 127</b>	<b>51 734 753</b>	<b>-</b>	<b>57 350 210</b>	<b>57 352 631</b>

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	1 010 046,05	1 942 890,23			1 942 890,23
Locataires douteux	295,45	148 497,72			148 497,72
Dépréciation des créances	-246,21	-137 701,00			-137 701,00
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	3 906 226,58	4 408 872,56			4 408 872,56
Associés opération sur capital	1 960,49	1 960,49			1 960,49
Autres débiteurs	11 574,02	765 706,74			765 706,74
Autres créances	82 579,95	87 512,40			87 512,40
<b>TOTAL</b>	<b>5 012 436,33</b>	<b>7 217 739,14</b>		<b>0,00</b>	<b>7 217 739,14</b>

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise 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 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		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	-590 793,03	-16 223,64	-608 317,69	0,00	-624 541,33
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-539 549,67	-654 874,84			-654 874,84
Dettes sur immobilisations	-148 270,08	-310 622,18			-310 622,18
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-1 697 614,48	-2 236 592,05			-2 236 592,05
Dettes fiscales	-164 849,27	-160 889,27			-160 889,27
Autres dettes diverses	-557 114,13	-557 114,13			-531 661,11
<b>TOTAL</b>	<b>-3 698 190,66</b>	<b>-3 936 316,11</b>	<b>-608 317,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-4 519 180,78</b>

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponi	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Variations		Situation de clôture au 31/12/2024
		+	-	
<b>(en euros)</b>				
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	20 792 578,71		14 973 326,73	5 819 251,98
<b>Total</b>	<b>21 789 168,02</b>		<b>14 973 326,73</b>	<b>20 792 578,71</b>

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	135 333	17 579	2 924	149 988
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	131 273 235,13 €			145 488 680,37 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	131 273 235,13	14 215 445,24			-	145 488 680,37
Prime d'émission	17 385 608,20	1 905 162,76			-	19 290 770,96
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 13 645 648,67	-			- 1 546 943,47	- 15 192 592,14
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	-	-			-	-
Réserves	886 742,38	-			-	886 742,38
Report à nouveau	361 032,92	339 263,62			-	700 296,54
Complément distribution 2020						
Résultat et part distribuée	339 263,62	- 339 263,62	7 707 802,82	- 7 359 577,37	-	348 225,45
<b>Total</b>	<b>136 600 233,58</b>	<b>16 120 608,00</b>	<b>7 707 802,82</b>	<b>- 7 359 577,37</b>	<b>- 1 546 943,47</b>	<b>151 522 123,56</b>

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes de produits immobiliers

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>		
- Loyers	2 446 035,93	2 773 537,70
- Produits des participations contrôlées *	2 421 046,74	4 366 420,90
<b>Total</b>	<b>4 867 082,67</b>	<b>7 139 958,60</b>
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	800 361,68	789 347,86
<b>Total</b>	<b>800 361,68</b>	<b>789 347,86</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	172 707,89	105 531,90
<b>Total</b>	<b>172 707,89</b>	<b>105 531,90</b>

\* A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 4 366 421 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission et d'acomptes sur dividendes des filiales :

- Immofoi Saint-Grégoire détenue à 50% par la SCPI : 419 462€ dont 173 020€ de prime d'émission
- Fireworks détenue à 100% par la SCPI : 1 289 999€ dont 625 000€ de prime d'émission
- 22 Sainte Marie détenue à 100% par la SCPI : 272 799€ dont 272 799€ de prime d'émission
- Belmas détenue à 100% par la SCPI : 1 666 397€ dont 400 000€ de prime d'émission
- PREIM CARE détenue à 0,863% : 717 764€ dont 0€ de prime d'émission
-

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Détail des charges immobilières</b>		
- Charges ayant leur contrepartie en produits	693 321,44	688 757,54
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 359,00	306,00
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	602,69	0,00
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	3 534,11	8 627,58
<b>Total</b>	<b>715 817,24</b>	<b>697 691,12</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	0,00	2 122,50
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	15 195,00	5 790,00
- Honoraires d'avocats	0,00	2 212,71
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	46 953,08	56 493,80
<b>Total</b>	<b>62 148,08</b>	<b>66 619,01</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxe foncière	95 785,00	0,00
- Taxe sur les ordures ménagères	27 656,00	0,00
- Taxe sur les bureaux	1 193,75	2 214,25
- Autres taxes	12 041,72	6 903,28
<b>Total</b>	<b>136 676,47</b>	<b>9 117,53</b>

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription	4 212 600,32	1 546 927,46
- Charges liées aux acquisitions	0,00	0,00
- Charges diverses		
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
<b>Autres produits</b>	12,49	20,24
<b>Total</b>	<b>4 212 612,81</b>	<b>1 546 947,70</b>

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	0,00	0,00
- informations associés	9 000,00	9 000,00
- Frais d'assemblée	8 500,00	5 000,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	275,00	0,00
<b>Total</b>	<b>17 775,00</b>	<b>14 000,00</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Commissions de la société de gestion	257 680,62	425 237,89
- Frais d'actes et de contentieux	5 526,53	5 901,26
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	65 802,70	79 365,49
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	43 553,60	39 120,99
<b>Total</b>	<b>372 563,45</b>	<b>549 625,63</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	13 300,34	58 453,69
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cvae et Tva non récupérable	592 673,50	119 416,59
- Impôts étranger	0,00	0,00
-Frais bancaires	12 725,51	26 427,43
<b>Total</b>	<b>618 699,35</b>	<b>204 297,71</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	9 000,00	8 500,00
- Perte sur créances irrécouvrables	19 472,41	11 440,63
- Commission sur les souscriptions	3 629 483,99	1 546 927,46
- Autres charges de gestion courante	46,86	30,42
<b>Total</b>	<b>3 658 003,26</b>	<b>1 566 898,51</b>
- Dotations aux provisions d'exploitation	34 084,00	31 664,00
- Dépréciation des créances douteuses	0,00	137 454,79
<b>Total</b>	<b>34 084,00</b>	<b>169 118,79</b>

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux HT	Commission
Gestion (1)	5 002 798,71	8,50%	425 237,89
Souscriptions	19 336 593,25	8,00%	1 546 927,46
Acquisition	7 195 418,00	3,00%	215 862,54

(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 €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	1 171 281,39	1 402 898,41
<b>Total</b>	<b>1 171 281,39</b>	<b>1 402 898,41</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	0,00	0,00
- Agios	-822,79	2,35
<b>Total</b>	<b>-822,79</b>	<b>2,35</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>1 172 104,18</b>	<b>1 402 896,06</b>

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2023	31/12/2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	489,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>489,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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 Magellim Reim		223 647,17		1 972 165,35		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 4 366 421 € 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
- Belmas détenue à 100% par la SCPI

Patrimoine détenu par la SCPI - Direct et indirect		
Liste des actifs (maisons médicales)	% détention	en quote-part de détention
Surface m <sup>2</sup>		
ANNECY	100%	1 224 m <sup>2</sup>
AVIGNON	100%	1 035 m <sup>2</sup>
MASSY	100%	483 m <sup>2</sup>
CERGY	100%	968 m <sup>2</sup>
LOOS	100%	6 536 m <sup>2</sup>
VILLIERS	100%	1 913 m <sup>2</sup>
SANGATTE	100%	1 784 m <sup>2</sup>
TOULOUSE	100%	251 m <sup>2</sup>
LAMBALLE	100%	284 m <sup>2</sup>
ST-MALO	100%	950 m <sup>2</sup> - VEFA
ST-JACQUES	100%	698 m <sup>2</sup> - VEFA
EVREUX	100%	915 m <sup>2</sup> - VEFA
PESSAC	100%	3 488 m <sup>2</sup> - VEFA
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	2 071 m <sup>2</sup>
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	4 858 m <sup>2</sup>
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	1 929 m <sup>2</sup>
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	968 m <sup>2</sup> - VEFA
SCI 144 THIERS	99%	2 807 m <sup>2</sup> - VEFA
SC BELMAS	99,90%	18 000 m <sup>2</sup> - 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%	2 492 008
CERGY	100%	2 725 000
LOOS	100%	19 608 620
VILLIERS	100%	9 400 000
SANGATTE	100%	3 750 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	2 971 530
ST-JACQUES	100%	2 706 580
PESSAC	100%	8 005 250
EVREUX	100%	1 014 605
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 080 499
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	12 394 300
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	4 043 362
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	510
SCI 144 THIERS	99%	-
PREIM CARE	1%	10 108 040,00
SC BELMAS	99,90%	24 722 509,00
Valeurs estimées du patrimoine en euros	% détention	en quote-part de détention
ANNECY	100%	3 690 000
AVIGNON	100%	1 900 000
CERGY	100%	2 500 000
MASSY	100%	3 220 000
VILLIERS	100%	7 500 000
LOOS	100%	16 900 000
SANGATTE	100%	3 650 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	2 970 000
ST-JACQUES	100%	2 470 000
PESSAC	100%	8 120 000
EVREUX	100%	999 000
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 363 226
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	10 726 335
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	4 203 583
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	235 476
SCI 144 THIERS	99%	819 823
PREIM CARE	1%	9 082 914
SC BELMAS	99,90%	27 560 920

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	-	3 692 696	3 692 696
Emprunts affectés à l'exploitation	-		-
Lignes de crédits	-		-
Découverts bancaires			-

Résultats financiers transparisés	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>Composants du résultat immobilier</b>	<b>2 521 963</b>	<b>2 011 962</b>	<b>4 533 925</b>
Loyers	2 773 538	2 036 390	4 809 928
Charges non récupérables	-82 456	-24 429	-106 884
Travaux non récupérables et gros entretien	-31 664	0	-31 664
Travaux non récupérables et gros entretien	0	0	0
Impact des douteux	-137 455	0	-137 455
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>	<b>-682 342</b>	<b>-2 572 659</b>	<b>-3 255 002</b>
Commission de gestion de la SGP	-425 238	0	-425 238
Autres charges d'exploitation	-362 657	-2 615 577	-2 978 233
Autres produits d'exploitation	105 552	42 917	148 469
<b>Composants du résultat financier</b>	<b>1 402 896</b>	<b>1 906 085</b>	<b>3 308 981</b>
Intérêts des emprunts	0	0	0
Autres charges financières	-2	-910 946	-910 948
Produits financiers	1 402 898	2 817 030	4 219 929
<b>Composant du résultat exceptionnel</b>	<b>489</b>	<b>0</b>	<b>489</b>
Résultat exceptionnel	489	0	489
<b>RESULTAT TRANSPARISE</b>	<b>3 243 006</b>	<b>1 345 387</b>	<b>4 588 393</b>
Disitrbution complémentaire des filiales			3 119 410
<b>Résultat de la SCPI</b>			<b>7 707 803</b>

*Le poste autres charges d'exploitation de la SC Belmas tient compte même de la charge d'impôt.*

## 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 2024,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2024,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2024 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 2024,
- 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,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme.

### ORDRE DU JOUR A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025,
- Pouvoir en vue des formalités.

## TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

### 1<sup>ère</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 7 707 802,82 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 7 359 577,37 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 348 225,45 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 1 048 521,99 €.

### 4<sup>ème</sup> 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 : 151 522 123,56 €, soit 1 010,23 € par part,
- valeur de réalisation 143 569 955,79 €, soit 957,21 € par part,
- valeur de reconstitution : 162 341 507,96 €, soit 1 082,36 € par part,

### **5<sup>ème</sup> 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 2024.

### **6<sup>ème</sup> 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 2024.

### **7<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 2025 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<sup>ème</sup> 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 Magellim Reim, 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.

### **TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE**

#### **10<sup>ème</sup> résolution : Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et pris acte que l'Ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et l'Ordonnance

2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI et notamment :

- l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ; et
- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,
- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 5 de l'Ordonnance 2025 a autorisé la possibilité de recourir à la tenue de l'assemblée par voie dématérialisée ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

Prend acte que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, sous la condition suspensive de non-caducité de l'ordonnance au jour de l'Assemblée, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnances de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

1. Ajout dans l'objet social des nouvelles classes d'actifs pouvant être acquis par la SCPI et modification corrélative de l'article 2 ;
2. Ajout de la possibilité de tenir les Assemblées Générales par voie dématérialisée dans les conditions fixées par l'article L2014-107-1 du Code Monétaire et Financier et modification corrélative de l'article 13.1 ;
3. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article 11.6, ;
4. Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues à l'article 13 ;
5. Modification de l'article 11 des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres

au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

[texte barré : mention supprimée] – **[texte gras surligné : mention ajoutée]**

### **OBJET**

*La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.*

*Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.*

*Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

**Elle peut acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers.**

**Elle peut procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite).**

**Elle détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux;**

*Elle peut, en outre céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

*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

#### **Article 11.1 Composition du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance est composé de sept (7) **trois (3)** membres au moins et de seize (16) **douze (12)** membres au plus, choisis parmi les associés. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

#### **Article 11.6 Pouvoirs du conseil de surveillance**

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion ;
- de présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur la gestion de la SCPI ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale ; et
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI.

Le conseil de surveillance a la faculté d'établir un règlement intérieur qui détermine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, notamment les conditions d'organisation et de fonctionnement.

#### **Article 13. ASSEMBLEES GENERALES**

##### **Forme**

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses résolutions sont obligatoires pour tous y compris les absents, les dissidents ou incapables.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas.

**A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur**

identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

**Convocation**  
**Règles générales**

*Les associés sont réunis au moins une fois l'an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.*

*Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion.*

*A défaut, elles peuvent également être convoquées :*

- par le conseil de surveillance ;*
- par le ou les commissaires aux comptes ;*
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins un dixième (1/10<sup>ème</sup>) du capital social ; ou*
- par le ou les liquidateurs.*

*Les associés sont convoqués en assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée ou par télécommunication électronique ce que les associés acceptent.*

*Les associés peuvent à tout moment demander à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale en lieu et place de la télécommunication électronique.*

*La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie*

électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les réunions ont lieu, soit au siège social de la SCPI, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la SCPI le montant des frais de recommandation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, dans les délais réglementaires.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

**Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance**

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit (8) jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze (15) jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance.

**Modalités de convocation**

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'assemblée générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'assemblée générale et mentionner 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.

Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la SCPI ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

### **Organisation**

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs.

Il désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émarginée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

*Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.*

*Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la société de gestion, par un membre du conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'assemblée.*

*L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.*

#### **Assemblée générale ordinaire**

*L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du, ou des commissaires aux comptes.*

*Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.*

*Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des commissaires aux comptes.*

*Elle nomme ou remplace les commissaires aux comptes, la société de gestion et les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.*

*Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.*

*Elle statue sur les conventions fixées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.*

*Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.*

*Sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart (1/4) du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.*

*Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

#### **Assemblée générale extraordinaire**

*L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions en ce compris la nomination de la société de gestion, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la SCPI.*

*Elle peut décider notamment l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la SCPI, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale*

*L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :*

- fixer les conditions des augmentations de capital ; et*
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, notamment les modifications corrélatives des statuts.*

*L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.*

*Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

#### **Information des associés**

*L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.*

*La société de gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée **dans les conditions fixées par la loi et notamment par voie dématérialisée si son recours est autorisé** :*

- *le rapport de la société de gestion,*
- *le ou les rapports du conseil de surveillance,*
- *le ou les rapports du commissaire aux comptes,*
- *la ou les formules de votes par correspondance et par procuration,*
- *le bilan, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de l'exercice, et*
- *le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du conseil de surveillance.*

*Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes de résultats, bilans, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.*

*Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.*

#### **Consultation écrite des associés**

*Les décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la société de gestion, dans les cas où la loi ne prévoit pas la réunion obligatoire de l'assemblée générale.*

*Pour procéder à ce vote, la société de gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique, le texte des*

*résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.*

*Les associés disposent d'un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de la lettre ou du courrier électronique pour faire parvenir par écrit leur vote à la société de gestion.*

*À l'expiration de ce délai, les votes qui parviendront à la société de gestion ne seront pas pris en compte.*

*L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui se sera abstenu de répondre, seront considérés comme s'étant abstenus de voter.*

*Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales*

#### **11<sup>ème</sup> 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 ?	
<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> OUI	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental</b> : __%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 0 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social</b> : __%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> 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 ?

Les caractéristiques environnementales et sociales promues par FDP sont les suivantes :

### Caractéristiques sociales :

- Constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs :
  - Des lieux de soins, de traitement et de consultation (typologie 1)
  - Des locaux d'accompagnement ou de rééducation (typologie 2)
  - Des locaux supports au secteur de la santé ou commerciaux (typologie 3)
- Apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant à travers :
  - L'amélioration du maillage territorial avec des actifs en région dans les zones déficitaires en infrastructures médicales et sociales permettant de faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge (pour les typologies 1 et 2)
  - La participation au développement de locaux multi-praticiens avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins (pour la typologie 1) ;
- Privilégier les locataires d'utilité sociale d'intérêt général, service public, etc.)

### Caractéristiques environnementales :

- Suivre et atténuer dans le temps la contribution au changement climatique en mesurant et en maîtrisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs sous gestion



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

## Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pilier	Thématique	Indicateur	Indicateur du fonds	Taux de couverture	Explications
Social	Santé	Répartition des biens immobiliers par les activités des preneurs	55% de lieux de soins (activités de traitement et d'accompagnement)	100% des actifs en exploitation	
Social	Santé	Part des biens immobiliers contribuant au développement des activités de traitement et d'accompagnement à travers l'amélioration du maillage territorial et le développement de locaux multi praticiens	97%	100% des actifs (en exploitation et en construction)	
Social		Utilité sociale des preneurs	22% des preneurs ont une utilité sociale	100% des actifs en exploitation	
Social		Proximité aux transports en commun	75%	100% des actifs (en exploitation et en construction)	
Environnement	Energie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWhEF/m <sup>2</sup> /an (tous usages, toutes énergies)	Poche soin : 102 kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Poche soin : 48%	<a href="#">Les consommations de la poche soin sont meilleures que la moyenne nationale des bâtiments de santé réalisés par l'OIDI</a> Un travail important d'amélioration de la qualité des données énergétiques a été réalisé en 2024. Le poursuite de ce travail en 2025 devrait permettre d'améliorer le taux de couverture des données. Des audits énergétiques ont été réalisés et les plans d'actions sont intégrés au plan pluriannuel de travaux des bâtiments et seront déployés sur les prochaines années.
			Poche pharmaceutique : 495 kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Poche pharmaceutique : 100%	
Environnement	Emissions de GES	Emissions de GES moyennes en kgéqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an	Poche soin : 9,7 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Poche soin : 48%	Les émissions de la poche soin sont meilleures que la moyenne des émissions de la santé en France selon le baromètre de l'OID.
			Poche pharmaceutique : 75 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	Poche pharmaceutique : 100%	

<sup>1</sup> Observatoire de l'Immobilier Durable

### Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les consommations et les émissions de la poche soin sont en augmentation par rapport aux données reportées sur l'année 2023. Cela s'explique par une meilleure qualité des données collectées et retraitées sur l'année afin qu'elles soient adaptées aux taux d'occupation et aux données connues sur les actifs.

Pour l'actif composant la poche pharmacie, les consommations ont diminuées par rapport à l'année 2023, fruit des efforts de sensibilisation des occupants de l'actif sur les économies d'énergie. Un audit énergétique a également été réalisé sur le bâtiment et les actions d'amélioration sont prévues au plan de travaux du bâtiment.

### 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 ?

Sans objet car le fonds n'a pas d'engagement sur une part minimale d'investissements durables.

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 ?

Non concerné

Les investissements durables étaient-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 ? Description détaillée

Non concerné



## **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 tout au long du cycle de vie des investissements. Les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité sont identifiées et calculées en amont du processus d'investissement lors de la phase de due diligence. Elles sont alors prises en considération par le processus de décision d'investissement et peuvent dans ce cadre entraîner des modifications des projets immobiliers dans le but d'en diminuer les préjudices.

Les principales incidences négatives (PAI) sur les facteurs de durabilité sont suivis par des indicateurs PAI et mises à jour annuellement dans le cadre de processus de gestion. Elles sont l'objet de plans d'actions d'amélioration visant à diminuer l'impact négatif.

Les indicateurs des principales incidences négatives (PAI) suivis sont les suivants ::

- Exposition à l'inefficacité 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



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

## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Investissements les plus importants	Secteur	Poids de l'actif dans le portefeuille	Pays
Centre médico-sportif Saint Grégoire	Santé - soin	11%	France
Hôpital Psychiatrique Rillieux-la-Pape	Santé - soin	12%	France
Centre de santé Créteil	Santé - soin	7%	France
Laboratoire de recherche LOOS	Santé - pharmaceutique	16%	France



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.

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

- Quelle était l'allocation des actifs ?  
La répartition des actifs pour ce produit financier est la suivante : 100% des actifs du portefeuille sont alignés avec les caractéristiques E/S.
- Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?  
Le fonds réalise uniquement des investissements immobiliers.



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

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements 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. Le produit financier s'engage à un alignement de 0% avec la Taxonomie européenne.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Non concerné, le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire.

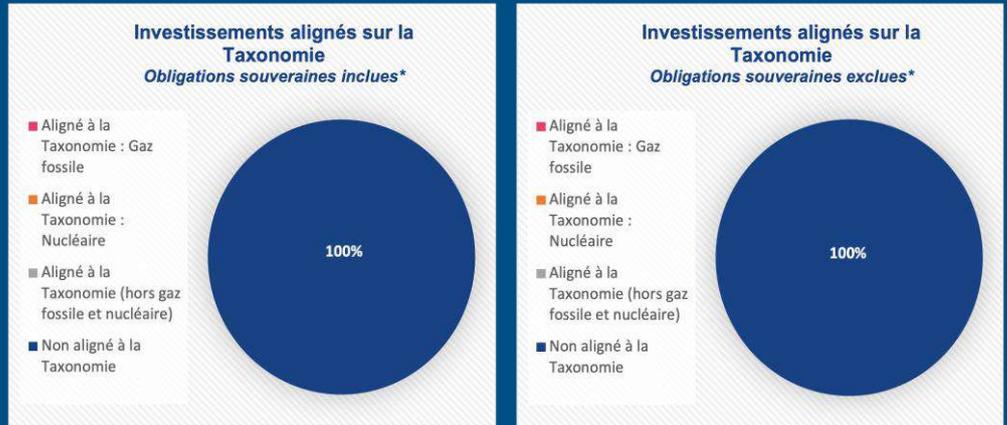
**L'allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

**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

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie 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.

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

Compte tenu de la politique d'investissement du fonds, cette question n'est pas applicable

**Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

NC

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.



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

FDP n'a pas pour objectif un investissement durable ayant un objectif environnemental.



**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 ?**

Aucun investissement dans « Autres »



**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 promet ?**

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

- 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 promet.

- 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 promet.

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



**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.groupemagellim.com/reim>