



RAPPORT ANNUEL 2019
SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

FONCIÈRE
MAGELLAN

Chères Associées, Chers Associés,

En s'engageant dans la création de la SCPI Foncière des Praticiens, spécialisée dans le secteur immobilier de la santé, nous n'avions pas anticipé la crise sanitaire liée à l'émergence d'une pandémie telle que le COVID 19. Elle nous rappelle à tous l'importance des enjeux liés au secteur de la santé : disposer d'un système de soins solide et de dispositifs de prévention significatifs. L'irruption de cette pandémie dans nos vies met au défi les pouvoirs publics, mais aussi l'ensemble des acteurs du financement privé, de soutenir plus largement les actions et les investissements dans le domaine de la santé et du secteur social auprès des plus fragiles.

La Foncière des Praticiens, dès sa création, s'est engagée sur ce terrain avec une stratégie d'investissement orientée vers des maisons de consultations à proximité de lieux d'hospitalisation pour faciliter un parcours de soins fluide, partout en France. En ouvrant votre SCPI à tous les investisseurs en avril 2019, évènement majeur de ce 2^{ème} exercice, nous renforçons cet engagement. Mais le développement plus rapide de votre SCPI, c'est aussi pour vous l'assurance d'une meilleure mutualisation de votre épargne au travers d'une plus importante diversification de son patrimoine immobilier.

Dès le second semestre 2019, la Foncière des Praticiens a ainsi pu enregistrer une collecte nette de 5,1 millions d'euros permettant l'acquisition d'un deuxième actif via l'acquisition de parts de SCI (50%) : un immeuble neuf situé au nord de Rennes. Nous nous en réjouissons mais cela ne constitue qu'une première étape.

L'objectif que nous poursuivons est d'amener votre SCPI progressivement, d'ici 24 à 36 mois, à une capitalisation de 100 M€, premier pallier pour disposer d'un patrimoine plus consistant. Pour atteindre cet objectif et dans l'intérêt des associés, la SCPI devra bien entendu accentuer ses actions commerciales, mobiliser plus largement les équipes de gestion et augmenter ses recherches en matière d'investissement immobiliers. Pour accompagner et soutenir ce développement, il s'avère donc nécessaire d'adapter les frais de votre SCPI, actuellement très en deçà des pratiques de marché, aux efforts qui seront déployés. C'est pourquoi nous vous proposons une réévaluation de la commission de souscription, de la commission de gestion ainsi que de la commission d'investissement. Nous souhaitons néanmoins conserver une politique de frais globalement en dessous des moyennes de marchés des SCPI observées. Vous en trouverez tous les détails dans le rapport spécial de la société de gestion à l'assemblée générale mixte page 25.

Nous souhaitons également renforcer l'engagement social et sociétal de votre SCPI en la dotant du statut de fonds de partage. Cette évolution consiste à vous proposer, de manière libre, la possibilité de réserver une partie de votre distribution de revenus à des dons à destination d'associations ou de fondations dans le domaine de la santé et du secteur social.

Trois associations ont été sélectionnées par Foncière Magellan :

- **la Fondation ARSEP**, intervenant dans le domaine de la recherche et de l'accompagnement des malades atteints de sclérose en plaque
- **France Tutelle**, investie dans les enjeux des mesures de protection judiciaires en informant, conseillant les aidants tuteurs familiaux
- **la Fondation Vivalto Santé**, engagée dans la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale.

Le don est une option offerte à chaque Associé, sans engagement dans la durée. Vous bénéficiez en contrepartie d'une réduction d'impôt sur les montants versés.

Vous trouverez le détail du fonctionnement et des modalités proposées dans le rapport spécial de la société de gestion à l'assemblée générale mixte page 26.

Au-delà des actions de mécénat que nous réalisons et que vous pouvez retrouver sur notre site (www.fonciere-magellan.com/sponsoring), nous nous engageons à reverser chaque année, en cas d'adoption du statut de fonds de partage de votre SCPI, 20% de notre rémunération de gestion SCPI aux trois associations précitées, selon la répartition détaillée page 28.

Cette évolution s'inscrit dans la continuité de l'esprit de la SCPI qui a valu à sa création :

- un véhicule d'épargne à visée sociétale dans le domaine de la santé
- une gestion de cette SCPI en proximité avec les acteurs de la santé au travers d'un conseil de surveillance composé de praticiens.

Nous espérons que vous approuverez l'ensemble des évolutions proposées qui ont d'ores et déjà reçu un avis favorable de votre conseil de surveillance.

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



Steven PERRON

Président de Foncière Magellan

SOMMAIRE

I.	ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE.....	5
II.	LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2019	6
III.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER	7
IV.	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	11
V.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	19
VI.	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	21
VII.	RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUILLET 2020	24
VIII.	RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 24 JUILLET 2020	30
IX.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	34
X.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2019	40
XI.	PROJET DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 24 JUILLET 2020	52

I. ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement

Catégorie : spécialisée

Nature : SCPI à capital variable

Siège social : 30 avenue Camus 44000 NANTES

Date de création : 4 octobre 2017

Visa AMF n°19-04 du 12 avril 2019

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 50 000 000 € (depuis le 14 janvier 2019)

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pierrick BATAIL - BATRIMONIAL

Frédéric BELLECROIX - EURL BELLE CROIX

Benoît COURSIN - EURL BCHOLDING

Emmanuel DELAUNAY

Eric DUPONT-BIERRE - SC KER ALDEN

Patrick FREMANGER

Jean-Philippe INIGUES

François-Bruno LE BOT - SC PETIT CŒUR

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS

61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines, 75001 Paris

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

29 boulevard Haussmann, 75008 Paris

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2019

Données de performance

Distribution 2019

56,10 €

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

5,10%

Données financières

Prix de souscription

1 100,00 €

85

Valeur de retrait

1 023,00 €

associés

Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice

Valeur de réalisation

1 041,95 €

8 086

4 638 parts

Valeur de reconstitution

1 104,75 €

parts

Capital social

7 843 420 €

Capitalisation

8 894 600 €

Parts en attente de retrait

0

Données immobilières

Nombre d'immeuble

2

Taux d'occupation financier

97,05%

Loyers encaissés

Surface totale

5 370 m²

Taux d'occupation physique

96,65%

235 122 €

Surface vacante

180 m²

Placements immobiliers

8 330 762 €

Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes

299 005 €

dont loyers

235 122 €

Résultat

1 801 08 €

Résultat par part**

52,46 €

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

II. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le contexte économique résistant et les taux financiers très bas enregistrés en 2019 ont incité les investisseurs, qu'ils soient particuliers ou institutionnels, à diversifier leurs placements et à augmenter leurs allocations en immobilier. Le marché a ainsi connu une très forte accélération, notamment sur la seconde partie de l'année, ce qui lui a permis de franchir pour la première fois le seuil des 40 milliards d'euros en France.

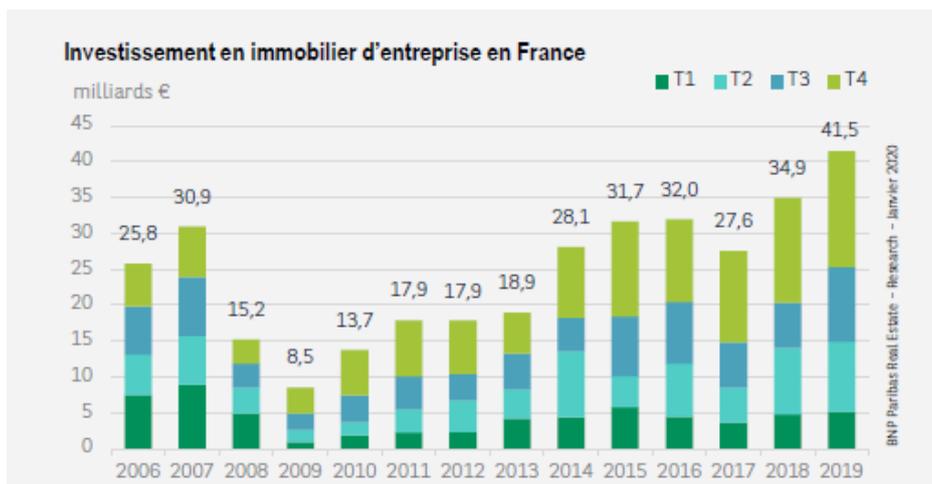
Le marché des bureaux a concentré un peu plus de 60% des montants investis, part légèrement plus faible que les années antérieures. En Île-de-France, les montants engagés en bureaux s'élèvent à 21,9 milliards d'euros, soit une hausse de 8% par rapport à 2018. Le marché a notamment été porté par l'attrait des investisseurs internationaux pour le territoire francilien, avec notamment les investisseurs sud-coréens qui ont investi pour plus de 4 milliards d'euros cette année. Face au manque d'offre dans Paris, les investisseurs ont élargi leur périmètre de recherche. Le secteur du Croissant Ouest a profité de ce report et a drainé ainsi le plus d'investissement cette année, avec environ 5,6 milliards d'euros. Les secteurs de La Défense et des 1ère et 2ème Couronnes affichent également des croissances positives. Les régions n'ont pas à rougir : les volumes engagés avoisinent à nouveau les 3,5 milliards d'euros, grâce notamment à un marché lyonnais très porteur.

Les autres classes d'actifs ont aussi largement profité de la très bonne dynamique du secteur immobilier. Le marché du commerce affiche une croissance de 37% avec plus de 6 milliards d'euros engagés. Mais c'est sans aucun doute la logistique et les locaux d'activité qui ont le plus largement profité de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier. Ces deux secteurs cumulent à eux seuls plus de 6 milliards d'euros, contre 3,5 milliards en 2018.

Les services progressent également. L'hôtellerie enregistre plus de 2,6 milliards d'euros investis, soit une hausse de 50% par rapport à 2018.

A noter : dans une volonté de diversification, les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des actifs alternatifs, à l'image des résidences gérées ou des établissements de santé.

Dans cet excellent contexte, il n'est pas surprenant de voir les taux « prime » poursuivre leur compression. Ainsi le taux « prime » Bureaux dans Paris QCA passe en-dessous de la barre des 3,00%. En Régions, le taux « prime » se comprime à 3,50% dans le marché lyonnais. En Commerce, les taux sont globalement stables, avec des compressions encore possibles pour des actifs qui offrent un fort potentiel de réversion. C'est en Logistique que le taux « prime » se comprime le plus : alors qu'il atteignait les 4,75% fin 2018, aujourd'hui il s'affiche autour des 4,00%.



Source BNP Paribas Real Estate / Investissement en France T4 2019

FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Les volumes investis

Le marché français de l'investissement en immobilier de santé a connu un 1er semestre 2019 calme avec seulement 211 millions d'euros investis. Grâce à un 2nd semestre nettement plus dynamique, l'année 2019 s'achève finalement sur un volume d'investissement proche de 800 millions d'euros (+4 % en un an).

Deux acquisitions d'un montant supérieur à 100 millions d'euros sont venues animer le marché :

- celle de l'« Hôpital privé du Confluent » à Nantes pour 194 millions d'euros auprès d'un groupement de médecins
- celle d'un portefeuille de 12 actifs moyens et longs séjours (7 EHPAD, 4 cliniques SSR, et 1 clinique psychiatrique) pour une valeur de 191 millions d'euros auprès de SWISS LIFE AM.

Ces 2 transactions ont cependant porté sur des montants plus modestes que les transactions de cette envergure enregistrées en 2018 ; avec 385 millions d'euros investis, contre 439 millions en 2018, le volume d'investissement sur cette tranche de montant recule ainsi de 12 %.

Les transactions d'un montant compris entre 20 et 100 millions d'euros, peu nombreuses en 2018, ont quant à elles vu leur volume d'investissement doubler entre 2018 et 2019, avec 296 millions d'euros investis via 7 transactions (vs 4 en 2018).

Enfin, sur le segment des transactions d'un montant inférieur à 20 millions d'euros, le recul de l'activité (-34 % en un an) est à nuancer compte tenu du dynamisme qui avait été observé en 2018 (16 transactions avaient été enregistrées pour un volume d'investissement de 178 millions d'euros, nettement supérieur à la moyenne).

Toutes tranches de montant confondues, 21 transactions ont été enregistrées en 2019, un nombre relativement stable et qui demeure élevé au regard de la moyenne des 5 dernières années.

Les cliniques de nouveau majoritaires

Après une année 2018 marquée par une performance historique pour les EHPAD, les investissements dans les cliniques ont de nouveau été majoritaires en 2019 avec 11 opérations

pour un montant total de 443 millions d'euros. Cette performance est en grande partie liée à l'acquisition par ICADE SANTE de l'« Hôpital privé du Confluent » à Nantes ainsi qu'à l'acquisition par C2S (EURAZEO) de la « Clinique Belledonne » près de Grenoble.

Les EHPAD totalisent 132 millions d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2019 via 5 transactions. L'acquisition par PRIMONIAL REIM d'un portefeuille de 2 EHPAD franciliens auprès de SWISS LIFE ASSET MANAGERS pour 72 millions d'euros constitue la transaction la plus significative enregistrée sur ce type de produit. S'y ajoutent 2 EHPAD, situés au Teilleul (Manche) et à Notre-Dame-de-Sanilhac, acquis auprès de KORIAN pour un montant de 14,5 millions d'euros, ainsi que 2 opérations d'un peu plus de 20 millions d'euros chacune. L'acquisition du solde du portefeuille de SWISS LIFE AM (12 actifs moyens et longs séjours) pour 191 millions d'euros est par ailleurs la seule acquisition multi-produits de l'année.

Enfin, on notera 4 opérations portant sur des centres médicaux, représentant un total de plus de 30 millions d'euros.

Au regard des besoins de structures, les VEFA sont de plus en plus nombreuses sur le marché de la santé, et ce sur tous les types d'actifs. 6 des 21 transactions enregistrées en 2019 ont ainsi concerné des actifs neufs, pour un total de plus de 80 millions d'euros.

Stabilité des taux de rendement prime

Après avoir enregistré une correction en 2018, les taux de rendement prime sont restés stables en 2019, à 4,50 % pour les meilleures cliniques SSR, 4,25 % pour les EHPAD et 5,00 % pour les cliniques MCO. Des taux inférieurs ont néanmoins été observés à Paris, en première couronne ou dans les centres-villes de grandes métropoles.

Ces taux demeurent attractifs par rapport à ceux des actifs commerciaux et tertiaires (taux prime à 2,75 % dans le Quartier Central des Affaires de Paris).

Les acteurs

Les foncières, absentes au 1^{er} semestre, ont fait leur retour au cours des 6 derniers mois avec près de 400 millions d'euros d'investissements, réalisés en totalité par ICADE SANTE. Suivent les SCPI/OPCI qui totalisent près de 185 millions d'euros, investis pour l'essentiel en cliniques (79 millions) et en EHPAD (72 millions). PRIMONIAL et EURYALE ASSET MANAGEMENT ont été les plus actifs. Enfin, les opérateurs, à l'origine de près de 20 % de l'activité en 2018, sont restés dynamiques en 2019 avec plus de 110 millions d'euros investis. On citera notamment KORIAN, qui a acquis 3 cliniques SSR, toutes situées en régions.

Les opérateurs ont en revanche été nettement moins actifs que l'an dernier du côté des cessions, avec un montant divisé par 4 d'une année sur l'autre. En 2019, leur principale opération aura concerné la cession par ELSAN de l'« Hôpital privé de Vitry » au POLE DE SANTE DU PLATEAU CLAMART-MEUDON. Le marché a été animé par des investisseurs privés, notamment des groupements de médecins, des SCPI/OPCI (SWISS LIFE AM), ainsi que des promoteurs.

Les perspectives

Le marché français de l'immobilier de santé a clos l'année 2019 sur un volume de près de 800 millions d'euros, légèrement supérieur à la moyenne des performances observées depuis 2012 (hors performance exceptionnelle de 2016). Ce montant, qui est stable d'une année sur l'autre, aurait pu être plus important si les opportunités avaient été plus nombreuses. En effet, la demande pour les actifs de santé français demeure extrêmement forte, mais le déficit de produits et les taux bas actuellement observés en France ont poussé certains investisseurs à se tourner vers d'autres marchés européens, afin de trouver des relais de croissance au marché français. Ce déficit, s'il devait se confirmer, pourrait venir contrarier la bonne dynamique et les volumes en 2020.

Pour autant, le patrimoine immobilier détenu par les opérateurs et les groupes de cliniques demeure important et constitue un véritable levier de croissance, assurant encore un potentiel d'externalisations pour les prochaines années. Ces opérations, ajoutées aux VEFA, de plus en plus nombreuses pour répondre aux besoins importants de structures, et aux transactions générées par le mouvement de consolidation des opérateurs, permettent d'envisager des volumes d'investissement relativement élevés sur le marché français de la santé dans les années à venir. Encore faut-il que les opérateurs acceptent d'alimenter le marché en opérant des arbitrages.

*Source : étude de marché Jones Lang Lasalle
Panorama du marché de l'investissement en immobilier de santé – Bilan 2019*

Depuis le 1er janvier 2020

Contexte économique

Au début de l'année 2020, tous les indicateurs économiques étaient au vert. Cependant, l'émergence du Covid-19 en Chine a provoqué un effondrement de l'économie mondiale, à la fois en termes d'offre et de demande. Si l'impact du Covid-19 et plus particulièrement des mesures sanitaires prises par le gouvernement pour protéger la population sont encore difficilement mesurables, la récession de l'économie française en 2020 semble inévitable. En effet, la baisse attendue de la consommation des ménages suite à la fermeture de la plupart des commerces devrait entraîner des pertes considérables pour l'économie. À ce stade, nous attendons donc une diminution du PIB de -8,2% en 2020. Les risques étant encore élevés, cette prévision pourrait être revue à la baisse.

Source BNP Paribas Real Estate / Investissement en France 1T 2020 / Les Echos / Commission Européenne

Investissement en France

Les trois premiers mois de l'année 2020 ont poursuivi sur la très belle dynamique enregistrée en 2019. Ainsi 7,5 milliards d'euros ont été investis en France au cours du premier trimestre, soit une hausse de 46% par rapport à la même période l'an dernier.

Cependant, cet excellent résultat reflète peu la situation actuelle. La crise sanitaire mondiale à laquelle nous faisons face provoque un fort ralentissement de l'activité, et ce notamment depuis le 15 mars avec la mise en place du confinement en France. Les marchés immobiliers n'échapperont pas à la crise et les volumes investis s'afficheront à la baisse pour l'année 2020.

Source BNP Paribas Real Estate / Investissement en France 1T 2020

III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

INTRODUCTION

Au 31 décembre 2019, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son deuxième exercice social.

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

La SCPI, initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé, est ouverte à la commercialisation au grand public depuis avril 2019 afin de diversifier la cible de ses souscripteurs et de renforcer ses capacités d'acquisition. Soutenue par les réseaux partenaires de Foncière Magellan, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette sur le 2^{ème} semestre 2019 de 5,1 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2019 de 8,9 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au 4^{ème} trimestre 2019 avec l'acquisition des parts d'une société civile immobilière détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire, pour un montant de 4,9 M€.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à 97% et a permis la distribution de revenu à hauteur de 56,10 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 5,10%.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2020

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 cœur : des maisons de consultation à proximité de lieux d'hospitalisation, situées dans des centres urbains en région.

Suite à la crise sanitaire qui a débuté en mars avril 2020, la société de gestion portera une attention particulière au suivi de l'encaissement des loyers de votre SCPI. Elle agira bien entendu en responsabilité vis à vis de ses locataires pour les accompagner au mieux tout en préservant l'intérêt des associés.

Toutefois, votre SCPI compte tenu de son orientation de gestion et de sa stratégie d'investissement devrait être moins touchés par les effets de la crise liée au COVID 19.

Les taux d'encaissement des loyers au 2^e trimestre 2020 demeurent à des niveaux élevés. Au 30 juin 2020, le taux de recouvrement moyen du premier semestre 2020 du patrimoine détenu par la SCPI Foncière des Praticiens est supérieur à 94%.

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
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0
Nombre de parts moyen de la période	0	0	0

Suite aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2019, le capital maximum statutaire, qui constitue le plafond au-dessus duquel les souscriptions ne pourront être reçues, est de 50 000 000 €.

En 2019, 4 638 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions de l'exercice

La SCPI Foncière des Praticiens a acquis, en date du 15 novembre 2019, des parts d'une société civile immobilière détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire, pour un montant de 4,9 M€.

L'immeuble est neuf (livraison fin 2018) et développe une surface de 4 125 m² loués à plus de 80% au Groupe Vivalto Santé sur la base de baux fermes de longues durées.

Centre médico-sportif Vivalto Sport

Date d'acquisition	le 15/11/2019
Adresse	9 boulevard de la Boutière - Saint Grégoire (35)
Type d'actif	Bureaux et locaux de consultation, espaces sportifs (piscine, musculation, cardio-training, sauna, hammam cryothérapie...).
Surface	4 125 m ²
Prix d'acquisition AEM *	12,15 M€

* Le prix d'acquisition AEM ("Actes en Mains") correspond au prix d'acquisition de l'immeuble augmenté des droits d'enregistrement et taxes hors commission d'investissement.



Au 31 décembre 2019 la SCPI Foncière des Praticiens détenait 44,51% du capital de la société Immofi St Grégoire. Depuis le 3 mars 2020, la SCPI Foncière des Praticiens détient 50% du capital de la société détenant le centre médico-sportif Vivalto Sport. Le solde est détenu par la société Immofi 50.

- 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 2019, la SCPI Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 226 792,92 € correspondant à 96,46 % des loyers 2019 des actifs détenus par la SCPI.

- o Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par la SCPI est de 96,65 % correspondant à 180 m² vacants (un local de consultation dans la maison médicale d'Annecy et une cellule commerciale dans le centre médico-sportif de Saint-Grégoire).

- o Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique de la SCPI Foncière des Praticiens, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 96,65 % à fin 2019. Le taux d'occupation financier global 2019 atteint 97,05 %.

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

- o Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Maison médicale - Annecy : au 1er et au 3ème trimestre 2019 deux locaux ont été loués (60 m² et 43 m²). Au 31 décembre 2019 un local de 38 m² est vacant. Un congé a été délivré à effet du 31/01/2020. Post-clôture ce lot a été rapidement reloué, à effet du 01/04/2020, ce qui porte le taux d'occupation financier de la maison médicale à 96,98%.

Centre-médico sportif – Saint Grégoire : aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

- 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 :

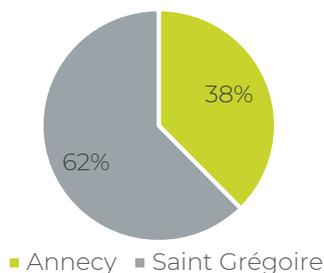
- gros travaux (article 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de restructurations lourdes,
- mise en conformité.

Au 31 décembre 2019, compte tenu du fait que les deux immeubles à l'actif sont neufs, il n'a pas été constitué de plan de travaux.

o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, la SCPI détient deux actifs répartis comme suit :

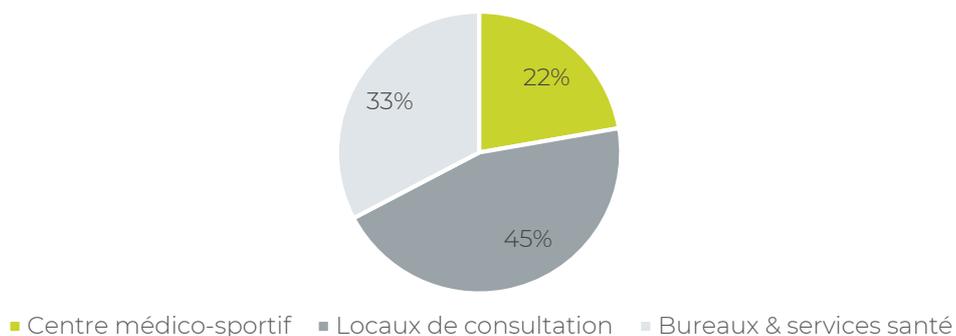
Répartition géographique des actifs



Répartition des locataires



Typologie des surfaces



Les informations relatives aux locataires et aux surfaces ne sont pas présentées en quote-part de détention concernant la SCI.

Expertises

La société Crédit Foncier Expertise, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 4 octobre 2017, a procédé à la valorisation de l'immeuble qui constitue 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 2019 détenu directement et indirectement ressort à 8 330 762 € hors droits, soit une augmentation de 145% depuis le 31 décembre 2018.

Endettement

Au 31 décembre 2019, la société n'a pas d'endettement.

La SCPI Foncière des Praticiens est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement, à hauteur de 15 % maximum de la valeur comptable globale des actifs immobiliers (en ce compris la valeur de l'actif à financer) pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 04/10/2017. A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier maximum au sens de la directive AIFM calculé selon la méthode de l'engagement, s'élèverait à 1,18.

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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 €)	2018	2019
Valeur comptable	3 453 972,37 €	8 169 572,75 €
Valeur de réalisation	3 653 972,37 €	8 425 171,83 €
Valeur de reconstitution	3 910 707,76 €	8 933 022,98 €
Valeurs de la société pour une part (en €)		
Valeur comptable	1 001,73 €	1 010,34 €
Valeur de réalisation	1 059,74 €	1 041,95 €
Valeur de reconstitution	1 134,20 €	1 104,75 €

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 7% HT, soit 7,40 % TTC, décomposée comme suit :

- Les frais de collecte à hauteur de 5% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts)
- Les frais de préparation des augmentations de capital et les frais de recherche et d'investissements, à hauteur de 2 % HT soit 2,40 % TTC (au taux de TVA en vigueur)

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 1 023 € au 31/12/2019.

Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de 56,10 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 5,10% en 2019.

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

Distributions	2019
1 ^{er} trimestre	12,00 €
2 ^{ème} trimestre	15,50 €
3 ^{ème} trimestre	14,30 €
4 ^{ème} trimestre	14,30 €
Total de la distribution	56,10 €
Taux de distribution sur valeur de marché	5,10%

Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

La crise sanitaire mondiale à laquelle nous faisons face a provoqué dans le courant du 2^{ème} trimestre 2020 quelques demandes de reports de loyers ou demandes de mensualisation de la part des locataires.

Chaque dossier a été étudié au cas par cas et nous avons privilégié la souplesse auprès des locataires. Ces reports de loyers devraient être lissés jusqu'au début du 3^{ème} trimestre 2020. Nous devrions ainsi pouvoir traverser cette crise sans impact sur les performances à long terme de la SCPI Foncière des Praticiens. Au 30 juin 2020, le taux de recouvrement moyen du premier semestre 2020 du patrimoine détenu par la SCPI Foncière des Praticiens est supérieur à 94%.

Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 / 2/2018	31 / 2/2019
Produits		
Produits de l'activité immobilière (1)	124 244,11	235 122,05
Autres produits	-161,80	0,00
Produits financiers (2)	0,00	0,00
sous-total	1 24 082	235 122
Charges immobilières (3)	-1 503,89	9 202,55
Frais généraux	-48 440,69	-59 009,39
Travaux de remise en état	0,00	0,00
Provisions nettes (4)	0,00	0,00
Provisions pour charges non récupérables	-6 818,60	-5 207,53
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00
Résultat exceptionnel	0,00	0,00
RESULTAT COMPTABLE	67 319	1 801 08
Résultat comptable par part	46,68	52,46
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL (5)	-41,25	-52,19
<i>Dont Distribution plus - value immobilière</i>	0,00	0,00
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part (6)	4,21	0,27

(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

(6) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Evolution du capital (en €)

ÉVOLUTION DU CAPITAL	31 / 2/2017	31 / 2/2018	31 / 2/2019
Nombre d'associés	13	35	85
Nombre de parts	1 015	3 448	8 086
Capital social nominal	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €
Capitaux collectés	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0
Demande de retraits en suspens	0	0	0

Evolution du prix de la part (en €)

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

(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 €)

Evolution du résultat par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice (en €)	Exercice 2018		Exercice 2019	
	En € HT.	En % du total des revenus	En € HT.	En % du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes et produits divers	35,99		29,08	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,00	
TOTAL DES REVENUS	35,99 €	100,00%	29,08 €	100,00%
CHARGES				
Commission de gestion	4,63		1,82	
Autres frais de gestion	8,76		5,47	
Charges locatives non récupérées	2,41		-0,49	
Sous total CHARGES EXTERNES	15,81	43,94%	6,80	23,40%
Charges financières	0,65		0,00	
Amortissement net				
* patrimoine				
* autres				
Provisions nettes			0,00	
Sous total CHARGES INTERNES	0,65	1,81%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	16,46	45,75%	6,80	23,40%
RESULTAT COURANT	19,52 €	54,25%	22,27 €	76,60%
Charges exceptionnelles				
Produits exceptionnels				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
RESULTAT	19,52 €	54,25%	22,27 €	76,60%
dont :				
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	19,52		22,16	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	19,52		22,16	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL	0,00 €		0,11 €	
REPORT A NOUVEAU CUMULE*	0,00 €		0,11 €	

(*) Depuis l'origine de la société

Emploi des fonds (en €)

(en euros)	Réel 2018	Variation	Réel 2019
Fonds collectés	3 440 444 €	4 728 205,32 €	8 168 649 €
Capital	3 344 560 €	4 498 860 €	7 843 420 €
Primes nettes de souscription / fusion	95 884 €	229 345 €	325 229 €
Financements / emprunt	0 €	0 €	0 €
Emplois des fonds	-3 186 471 €	-4 887 768,17 €	-8 074 239 €
Plus ou moins-value comptables	0 €	0 €	0 €
Réserves	0 €	0 €	0 €
Report à nouveau en instance d'affectation	13 529 €	-12 606 €	923 €
Investissements immobilier	-3 200 000 €	-4 875 163 €	-8 075 163 €
Investissements financier	0 €	0 €	0 €
TOTAL I	253 973 €	-1 59 563 €	94 410 €
Engagements			
Sommes restant à payer sur VEFA	0 €	0 €	0 €
TOTAL II	0 €	0 €	0 €
Montant restant à investir	253 973 €	-1 59 563 €	94 410 €

IV. 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 2019 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	235 984 €
Autres charges déductibles	-1 4 388 €
Revenus ou déficits parts SCI	-2 584 €
Revenu net	21 9 01 2 €
Revenu net par part	63,80 €
Personnes morales	
Bénéfice /Perte comptable	1 801 08 €
Réintégration	0 €
Déductions	0 €
Résultat fiscal	1 801 08 €
Revenu net par part	52,46 €

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2019 et d'impôt sur la fortune immobilière 2019 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	31 / 12 / 2019
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 023,00 €
Valeur IFI - Résident	1 009,62 €
Valeur IFI - Non résident	1 009,62 €

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Foncière des Praticiens à la clôture du premier exercice.

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	5		1	1	7
Montant total des factures concernées H.T.	13 769 €		3 750 €	2 739 €	20 258 €
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	11,58%	0,00%	0,76%	0,56%	7,56%

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1				1
Montant total des factures concernées H.T.	8 108 €				8 108 €
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	3,45%	0,00%	0,00%	0,00%	3,45%

V. GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Contrôle interne

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

Rémunération du personnel de la société de gestion

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

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

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

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 100.000 euros.

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

Au 31 mars 2020, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 1.918K€ pour 25 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 83 % et de rémunérations variables à hauteur de 17 %. 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 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.

VI. RAPPORT SPECIAL DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 JUILLET 2020

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI, concernant :

1. une adaptation des frais au nouveau cadre de commercialisation et de gestion de votre SCPI ; et,
2. l'adoption par votre SCPI du statut de fonds de partage au fin d'étendre sa visée sociale et sociétale déjà à l'œuvre dans sa stratégie d'investissement.

Ces propositions de modifications ont été transmises à l'AMF.

1. ADAPTATION DES FRAIS AU NOUVEAU CADRE DE COMMERCIALISATION ET DE GESTION DE VOTRE SCPI

L'objectif de la société de gestion est d'amener progressivement votre SCPI à une capitalisation de 100 M€, de manière à favoriser la diversification de son portefeuille immobilier et répondre ainsi à l'objectif de mutualisation des risques recherchée et attendue par les épargnants sur ce type de véhicule.

Lors de la création de votre SCPI, la politique de frais a été fixée dans le cadre d'un partenariat avec le Groupe Vivalto Santé. Les niveaux de commission ont été adaptés à une commercialisation exclusive auprès des praticiens du Groupe Vivalto Santé et une stratégie d'investissement étroitement liée au développement du parc de cliniques privées du Groupe Vivalto Santé. Le travail de la société de gestion, en termes de recherche de capitaux, d'animation du marché des parts, de gestion des associés et d'identification d'opportunités d'investissement restait limité, justifiant des niveaux de rémunération limités.

L'ouverture de la SCPI en avril 2019 à l'ensemble des investisseurs et ses objectifs en matière de croissance implique un travail plus important des équipes de gestion de Foncière Magellan, que ce soit en matière de distribution et de commercialisation, que de gestion et d'investissement.

Ce développement de votre SCPI, réalisé dans l'intérêt des porteurs de parts et futurs investisseurs, nécessite notamment :

- un dispositif commercial et marketing renforcé pour permettre la collecte de nouveaux capitaux, nécessaire pour répondre à l'objectif d'une diversification croissante du patrimoine immobilier de votre SCPI ;
- une gestion du passif, initialement déléguée au dépositaire « Société Générale Securities Services » et repris par les équipes back et middle office de Foncière Magellan ; la gestion du passif comprenant l'ensemble des missions administratives de gestion des associés lors de la souscription, pendant la détention ainsi que la tenue du registre ;
- le renforcement des outils de gestion des associés,
- une activité d'ores et déjà plus dense à l'investissement avec une augmentation des volumes d'actifs à identifier et à analyser par les équipes d'Investissement et d'Asset

management de Foncière Magellan, et qui devrait s'intensifier dans les prochains mois avec la croissance de la collecte attendue.

Cette réévaluation des frais devrait avoir un faible impact sur l'objectif de taux de distribution qui devrait se maintenir entre 5% et 5,25%. Les niveaux de frais devraient également restés, comme le souhaite la société de gestion, dans les fourchettes basses observées sur le marché des SCPI.

Il vous est donc proposé d'autoriser la société de gestion, à procéder à une évolution de la commission de souscription, de la commission de gestion et de la commission d'investissement selon les modalités décrites ci-dessous :

	Actuellement en vigueur	Dans le cadre des modifications proposées à l'Assemblée générale extraordinaire du 24/07/2020
Commission de souscription	7% HT dont 5% TTI pour la recherche de capitaux et 2% HT pour la recherche d'investissement	8% HT, soit 9,60 % TTC pour la recherche de capitaux et la recherche d'investissement
Commission de gestion	6,5 % HT	8,5% HT des loyers nets encaissés, soit 10,2 % TTC
Commission d'investissement	0,25 % HT	1% HT, soit 1,2 % TTC

A titre d'information, nous vous indiquons que la fourchette de marché au 31.12.2019 des commissions et frais au sein des SCPI est la suivante (source : *étude frais SCPI – meilleuresscpi.com – 31.12.2019 et Foncière Magellan*) :

- Commission de souscription entre 0% et 12% HT, avec une moyenne à 9% HT
- Commission de gestion entre 6,5% et 15% HT avec une moyenne à 10% HT
- Commission d'investissement entre 0% et 6% HT avec une moyenne de 1,86 % HT

Cette évolution des frais, dans le cadre d'une approbation par les associés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juillet 2020, donnera lieu à :

- une modification des statuts selon les modalités décrites ci-après ; et,
- une actualisation de la note d'information qui sera soumis à agrément auprès de l'AMF.

Il est à noter que l'évolution de la commission de la souscription, donnera également lieu à une nouvelle valeur de retrait selon les modalités suivantes :

	Actuellement en vigueur	Dans le cadre des modifications proposées à l'Assemblée générale extraordinaire du 24/07/2020
Prix de souscription	1 100 euros	1 100 euros
Commission de souscription HT	77 euros	88 euros
Valeur de retrait	1 023 euros	1 012 euros

Modification des statuts

Le 3^e alinéa de l'article 9.3 des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] La société de gestion est rémunérée :

- pour la gestion de la SCPI par une Commission de Gestion d'un montant égal à 8,50 % hors taxes (soit 10,2 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI. Cette commission vise à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI ;
- pour la collecte des capitaux, la préparation des augmentations de capital et de l'exécution de tous programmes d'investissement par une Commission de Souscription d'un montant de 8% HT (soit 9,6 % TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.
- par une Commission de Cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à 1 % HT (soit 1,2 % TTC) de l'actif immobilier acquis ou cédé ; [...] »

Le reste de cet article demeure inchangé.

2. ADOPTION PAR VOTRE SCPI DU STATUT DE FONDS DE PARTAGE

Les SCPI sont aujourd'hui peu présentes dans le paysage de l'épargne solidaire, alors même :

- qu'elles enregistrent depuis quelques années une forte collecte et un attrait de plus en plus important auprès du grand public ;
- que la durée moyenne de détention SCPI conseillée (+8 ans) et le faible taux de rotation des parts (0,36% au 3^e trimestre 2019, 0,81% au 1^{er} semestre 2019 - source IEIF – 30.09.2019 et 30.06.2019) permettraient aux organismes associatifs ou assimilés éligibles de pouvoir disposer d'une source de dons réguliers et lisibles ; à ce jour entamée depuis la disparition de l'ISF.

Après plusieurs échanges avec les membres du conseil de surveillance et les partenaires distributeurs, ainsi que les associations que Foncière Magellan côtoie dans le cadre de ses actions de mécénat d'entreprise, il lui paraît pertinent aujourd'hui de vous proposer d'assortir la SCPI Foncière des Praticiens d'un projet d'épargne solidaire en la dotant du statut de « fonds de partage ».

Cette évolution s'inscrit dans la continuité de l'esprit de cette SCPI qui a prévalu à sa création :

- un véhicule d'épargne à visée sociétale dans le domaine de la santé en favorisant notamment une stratégie d'investissement orientée vers un parcours de soins fluide avec l'acquisition de maisons de santé à proximité de lieux d'hospitalisation ;
- une gestion de cette SCPI en proximité avec les acteurs de la santé au travers d'un conseil de surveillance composé de praticiens.

En adoptant le statut de fonds de partage, il vous est offert, ainsi qu'aux futurs investisseurs, de renforcer l'action de cette SCPI dans le domaine de la santé, de la recherche médicale et des enjeux sociaux qui lui sont connexes, notamment celui de la tutelle.

Fonctionnement de l'option « Épargne solidaire Foncière des Praticiens »

- Tout associé lors de sa souscription à la SCPI Foncière des Praticiens et à tout moment dans le cadre de sa détention aura la possibilité, sur option expresse de sa part, de

soutenir financièrement les trois associations sélectionnées par Foncière Magellan par le biais d'un prélèvement sur distribution de revenus ;

- L'associé a le choix entre plusieurs taux de prélèvement : 10%, 20% ou encore 30%
- Le prélèvement s'opère chaque trimestre lors de la distribution d'acompte
- Cette option se formalise par la signature d'un mandat autorisant expressément la SCPI représentée par la société de gestion lors de la mise en distribution des acomptes trimestriels de prélever sur l'acompte le montant correspondant au taux choisi par l'associé.
- Le prélèvement débute le 1^{er} jour suivant la fin du trimestre civil suivant la prise d'option par l'associé
- La société de gestion se charge de reverser pour le compte de la SCPI aux associations sélectionnées selon la répartition décrite ci-après.

En contrepartie des sommes prélevées et reversées aux associations et fondations, l'associé personne physique bénéficiera chaque année d'une réduction d'impôt de 66% des sommes versées dans la limite de 20 % du revenu imposable, et de 60 % des sommes versées dans la limite de 10 000 € ou de 5 % du chiffre d'affaires hors taxes, pour les entreprises.

Chaque année la société de gestion lors des périodes de déclaration fiscale adressera à chaque associé ayant opté pour l'épargne solidaire Foncière des Praticiens, un bordereau fiscal concernant ses droits à réduction.

En matière de déclaration fiscale de revenus fonciers et financiers, cette option n'aura pas d'effet sur les montants à déclarer. La SCPI étant translucide fiscalement, chaque associé continuera à déclarer les résultats relatifs à 100% de sa quote- part de ses droits sociaux dans la SCPI.

Foncière Magellan contribuera pour sa part à l'effort solidaire en reversant chaque année aux 3 associations, 20 % de sa Commission de Gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens.

Présentation des trois associations sélectionnées par Foncière Magellan :

La Fondation ARSEP

L'ARSEP est une fondation pour l'aide à la recherche sur la sclérose en plaques. Animée par la volonté de soutenir toujours plus efficacement la recherche et d'apporter une aide précieuse aux personnes atteintes de la maladie, la Fondation ARSEP concentre son action sur 2 enjeux fondamentaux:

- **Promouvoir et Financer la recherche**

La Fondation s'attache, depuis sa création, à soutenir et développer les projets de recherche sur la sclérose en plaques à l'échelle nationale et internationale.

Dans cet objectif, elle fait appel à deux modes de financement adaptés visant des programmes de recherche ambitieux : (i) d'une part, le financement annuel de projets scientifiques se rapportant à différents domaines de la recherche sur la SEP (généétique, imagerie, immunologie, neurobiologie, recherche clinique et virologie) (ii) d'autre part, le financement exceptionnel de projets de plus grande envergure.

- **Informers les patients et les spécialistes**

L'autre aspect fondamental de son action est de diffuser l'information la plus récente, la plus pertinente et la plus riche possible, sur les avancées médicales, scientifiques et thérapeutiques. La Fondation ARSEP participe à de nombreux congrès scientifiques internationaux, restant en relation permanente avec les chercheurs mondiaux qui lui

permettent non seulement d'être à la pointe de la recherche sur la sclérose en plaques, mais aussi d'informer au travers de différents canaux, la communauté médicale et scientifique, les patients et leurs familles.

France TUTELLE

La France compte aujourd'hui plus de 800 000 personnes vulnérables sous mesures de protection judiciaire, dont 400 000 sont exercées par des aidants-tuteurs familiaux. Tout citoyen peut, un jour, être en charge de la protection juridique d'un proche vulnérable et ainsi être désigné comme son tuteur, curateur...

France TUTELLE accompagne les aidants-tuteurs familiaux tout au long de la mesure de protection judiciaire en les informant, les conseillant et en mettant à leur disposition toutes les ressources nécessaires pour mener à bien leur mission. France TUTELLE aide également les familles qui s'interrogent ou souhaitent mettre en place des dispositifs juridiques permettant d'anticiper leur propre vulnérabilité ou celle d'un proche afin d'organiser une protection juridique sur mesure.

Être aidant-tuteur familial ne s'improvise pas et de nombreuses responsabilités et obligations incombent aux familles. Les soutenir, les accompagner, les représenter et les défendre sont les missions de France TUTELLE, Association Nationale à but non lucratif reconnue d'intérêt général.

INSTITUT VIVALTO SANTE pour la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale

L'objectif de l'Institut Vivalto Santé pour la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale est de permettre aux fondateurs de développer leurs actions d'intérêt général tant en France qu'à l'international, dans les domaines:

- a) de la recherche orientée, entre autres à : trouver des nouvelles solutions thérapeutiques, expérimenter des nouvelles techniques chirurgicales et médicales
- b) de l'innovation tant technologique (nouveaux matériaux, nouveaux outils...) qu'organisationnelle
- c) de la formation de médecins et autres professionnels de santé avec l'objectif qu'ils soient informés correctement et précisément de certaines avancées de la science et de la technique médicale

<u>TAUX DE REVERSEMENT PAR ASSOCIATION</u>		
<u>FONDATION ARSEP</u>	<u>FRANCE TUTELLE</u>	<u>INSTITUT VIVALTO SANTE</u>
30%	40%	30%

L'adoption par la SCPI du statut de fonds de partage donnerait lieu à une modification des statuts selon les modalités décrites ci-dessous.

Modification des statuts

ARTICLE 10. FONDS DE PARTAGE

« La Société a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 Juillet 2020. Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement trois associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts de la SCPI Foncière des Praticiens.

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

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

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

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

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux 3 associations 20 % de sa Commission de Gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens. »

La société de Gestion

Foncière Magellan

VII. RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 24 JUILLET 2020

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

1. Introduction

A titre liminaire, nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2019 est le deuxième exercice social de votre SCPI.

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.

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

2. Activité du Conseil de Surveillance

a) Mandats

Les membres du Conseil de Surveillance ont été désignés par l'Assemblée Générale Constitutive en date du 04 Octobre 2017.

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 2020.

En conséquence, nous vous informons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2019.

b) Activité

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 19 Février 2019 en vue d'autoriser la modification des valeurs de part en cours d'exercice conformément à la réglementation en vigueur.

Il s'est également réuni le 20 Mai 2019 en vue d'être consulté sur les modifications statutaires adoptées par l'Assemblée générale du 24 Juin 2019.

En raison du contexte sanitaire, la réunion du premier semestre a été décalée au 29 Juin 2020 au cours duquel nous avons été consultés sur le rapport annuel et les propositions de modifications statutaires.

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

3. Activité de la Société

a) Capital et marché des parts

Le montant de la collecte pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élève à 5 101 800 euros, correspondant à la souscription de 4 638 parts sociales.

b) Patrimoine au 31 décembre 2019

Au 31/12/2019, le patrimoine de votre SCPI est constitué d'un immeuble, qui représente une maison de consultation médicale, située à Annecy et des parts d'une société civile immobilière détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire. La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 8 330 762 € au 31/12/2019.

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

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition au cours de l'exercice de manière indirecte via l'acquisition de parts de SCI, d'un immeuble neuf situé au nord de Rennes.

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

d) Activité immobilière

Le montant des loyers facturés s'élève à 235 122,05 euros.

Le taux d'occupation physique est de 96,65 %.

Le taux d'occupation financier est de 97,05 %.

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 2019 :

- valeur comptable : 8 169 572,75 €, soit 1 010,34 € par part,
- valeur de réalisation : 8 425 171,83 €, soit 1 041,95 € par part,
- valeur de reconstitution : 8 933 022,98 €, soit 1 104,75 € 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 180 107,68 €.

Un montant de 179 184,25 € a été versé en quatre acomptes sur dividendes : en avril 2019, en juillet 2019, en octobre 2019 et janvier 2020.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion de porter au poste report à nouveau le reliquat s'élevant à la somme de 923,43 €.

4. Perspective 2020

L'attractivité croissante de la SCPI Foncière des Praticiens permettra en 2020 de poursuivre son programme d'investissement et de diversifier son patrimoine immobilier.

Il a été décidé de renforcer l'engagement social et sociétal de la SCPI en la dotant du statut de fonds de partage. En adoptant ce statut, il sera offert aux associés qui le souhaitent, de renforcer l'action de la SCPI dans le domaine de la santé, de la recherche médicale et des enjeux sociaux qui lui sont connexes.

5. 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 spécial du commissaire aux comptes auquel nous vous prions de bien vouloir vous reporter.

6. Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

7. Résolutions extraordinaires et modification des Statuts

La Société de Gestion a proposé plusieurs modifications statutaires portant sur la modification des conditions de rémunération de la Société de Gestion ainsi que l'adoption du statut de Fonds de partage.

L'exposé des motifs est rappelé dans le rapport spécial de la Société de Gestion auquel nous vous renvoyons pour de plus amples explications.

Concernant la modification des conditions de rémunération : le Conseil prend acte que l'ouverture au public a engendré des coûts supplémentaires qui peuvent justifier la modification des conditions de rémunération de la Société de Gestion.

Il note que la Société de Gestion expose avoir renforcé son action d'animation des réseaux de distribution ainsi que la gestion des investissements.

Le Conseil émet donc un avis favorable à l'adoption de cette modification.

Concernant l'adoption du Statut de Fonds de partage : le Conseil approuve la dimension philanthropique qui pourrait être inscrite dans les statuts de la SCPI et qui serait assortie d'une pratique libre du don par les Associés.

Il considère que l'adoption du statut de Fonds de partage ne pourra être que bénéfique dans la mesure où le fait de devenir un véhicule d'épargne solidaire renforce l'image de la SCPI.

Par ailleurs, la pratique du don étant libre, non contraignante et révocable à tout moment, aucun aspect négatif pour les associés n'a été relevé.

Le Conseil émet donc un avis favorable à l'adoption de cette modification.

8. 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

VIII. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société 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 FONCIERE DES PRATICIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant.

Comme précisé dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe, les titres de participations contrôlés, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués en prenant en compte la valeur vénale des immeubles qu'ils détiennent. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs vénales.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Vérfications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressé à l'assemblée générale. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

Autres informations

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 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 ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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 direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 2 juillet 2020

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

JEAN MAURICE EL NOUCHI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée générale,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Mandat de gestion administrative avec la société de gestion Foncière Magellan

Pour l'exercice 2019, la rémunération au titre du mandat de gestion administrative s'est élevée à 14 741,54 euros, soit 6,5% des produits locatifs encaissés.

Commissions de souscription

Au titre de l'exercice 2019, les commissions de souscription perçues par la société de gestion

s'élève à 357 126,00 euros, soit 7% du montant des souscriptions.

Fait à Paris La Défense, le 2 juillet 2020

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

JEAN MAURICE EL NOUCHI

IX. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2019

Comptes annuels

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS ETAT DU PATRIMOINE (en €)	31 / 12 / 2019		31 / 12 / 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	3 200 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 1	3 200 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	0,00	-	0,00	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	0,00	-
sous-total 2	0,00	-	0,00	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	4 875 162,60	4 930 761,68	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
sous-total 3	4 875 162,60	4 930 761,68	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	8 075 162,60	8 330 761,68	3 200 000,00	3 400 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	-	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	-	0,00	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	-	0,00	-
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	0,00	-	0,00	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 107,77	8 107,77	13 329,39	13 329,39
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	30 269,58	30 269,58	19 727,28	19 727,28
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances Fiscales	30 269,58	30 269,58	19 409,45	19 409,45
Associés opération sur capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	317,83	317,83
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 2	38 377,35	38 377,35	33 056,67	33 056,67
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	228 386,99	228 386,99	351 700,64	351 700,64
sous-total 3	228 386,99	228 386,99	351 700,64	351 700,64
TOTAL III - Actifs d'exploitation	266 764,34	266 764,34	384 757,31	384 757,31
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-19 944,99	-19 944,99	-18 109,67	-18 109,67
Dettes d'exploitation	-99 444,80	-99 444,80	-78 456,40	-78 456,40
Dettes diverses	-52 964,40	-52 964,40	-34 218,87	-34 218,87
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-1 383,54	-1 383,54	-2 127,17	-2 127,17
Locataires créditeurs	0,00	0,00	-293,66	-293,66
Associés, dividendes à payer	-51 580,86	-51 580,86	-31 798,04	-31 798,04
Créditeurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-172 354,19	-172 354,19	-130 784,94	-130 784,94
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	8 169 572,75		3 453 972,37	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		8 425 171,83		3 653 972,37

(*) 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

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS COMPTE DE RESULTAT (en €)	31/12/2019		31/12/2018	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	235 122,05		124 244,11	
Charges refacturées	63 882,91		46 064,11	
Produits des participations contrôlées	0,00		0,00	
Produits annexes	0,00		-161,80	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		97 867,86	
Total I -Produits immobiliers		299 004,96		268 014,28
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	63 882,91		46 064,11	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00		8 322,49	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	-3 995,02		97 867,86	
Total II -Charges immobilières		59 887,89		152 254,46
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		239 117,07		115 759,82
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	373 594,50		46 776,32	
Autres produits	0,90		0,00	
Total I -Produits d'exploitation		373 595,40		46 776,32
Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	14 741,54		15 976,21	
Charges d'exploitation de la société	60 729,73		38 217,29	
Diverses charges d'exploitation	357 128,56		38 776,32	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	0,00		0,00	
Total II -Charges d'exploitation		432 599,83		92 969,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		-59 004,43		-46 193,50
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	0,00		0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Total I -Produits financiers		0,00		0,00
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	4,96		2 247,19	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Total II -Charges financières		4,96		2 247,19
Résultat financier C = (I-II)		-4,96		-2 247,19
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Total I -Produits exceptionnels		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Total II -Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Résultat exceptionnel D = (I-II)		0,00		0,00
Résultat net A+B+C+D		180 107,68		67 319,13

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	3 344 560,00		4 498 860,00	7 843 420,00
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
sous-total 1 - Capital	3 344 560,00		4 498 860,00	7 843 420,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	240 528,00		602 940,00	843 468,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-144 644,18		-373 594,50	-518 238,68
sous-total 2 - Prime d'émission	95 883,82		229 345,50	325 229,32
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		-	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 3 - Autres capitaux propres	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	67 319,13	-67 319,13	180 107,68	180 107,68
Acomptes sur distribution	-53 790,58	53 790,58	-179 184,25	-179 184,25
sous-total 4 - Résultat	13 528,55	-13 528,55	923,43	923,43
TOTAL GÉNÉRAL	3 453 972,37	13 528,55	4 729 128,93	8 169 572,75

En 2019, les mouvements d'acomptes s'élèvent à 179,2 k€ et incluent pour 129,9 k€ les acomptes du T1, T2 et T3 2019 qui ont été versés au 31 décembre 2019 et l'acompte du T4 2019 (49,3 k€) qui a été versé en 2020 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

Faits caractéristiques de l'exercice :

La SCPI Foncière des praticiens a acquis en date du 12 novembre 2019 des parts de la SCI ImmoFi Saint Grégoire pour 4 875 162,60€

L'augmentation de capital en 2019 s'élève à 5 101 800€ dont 602 940€ de prime d'émission.

Règles et méthodes comptables :

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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.

Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Compte tenu du fait que les actifs sont neufs, aucune provision n'a été enregistrée au 31 décembre 2019.

Commissions de la société de gestion :

Pour collecter les capitaux et investir, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, fixées dans l'article 9.3 des statuts :

- 5% TTC pour rechercher les capitaux et couvrir les frais de collecte.
- 2% HT pour la recherche des investissements.

Sur l'exercice 2019 la Société de Gestion a perçu 357 126 € 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 :

- 6,50% HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés et des produits financiers nets de la SCPI.
- 0,25 % HT du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2019 la Société de Gestion a perçu 14 741,54 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI Immofi St Grégoire correspond à 2,50% HT des revenus remontés dans la SCPI puisque 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 :

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

En tout état de cause, la Société de Gestion n'a pas identifié de risques en termes de bien-fondé de l'hypothèse de continuité de l'exploitation de la SCPI Foncière des Praticiens, retenue pour l'établissement des comptes annuels

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros)	31-déc-19		31-déc-18	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Clinique	3 200 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
TOTAL	3 200 000,00	3 400 000,00	3 200 000,00	3 400 000,00
Titres et créances de participations contrôlées				
Préciser la catégorie pour la SCI (maison médicale)	4 875 162,60	4 930 761,68	0,00	0,00
Avances en compte courant	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4 875 162,60	4 930 761,68	0,00	0,00

Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Valeur vénale hors droits (en €)	droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	74000 - ANNECY	30/05/2018	Maison médicale				3 200 000,00	3 200 000,00
TOTAL SCPI 2019 (direct)				3 400 000	61 200	3 461 200	3 200 000	3 200 000
TOTAL SCPI 2018 (direct)				3 400 000	61 200	3 461 200	3 200 000	3 200 000
SCI ImmoSt Grégoire	St Grégoire (56)	2019	Titres de participations	4 930 762	246 538	5 177 300	-	-
TOTAL SCI				4 930 762	246 538	5 177 300	0	0
TOTAL SCPI 2019 (direct)				4 930 762	246 538	5 177 300	-	-
TOTAL SCPI 2018 (direct)								
TOTAL SCPI 2019 (direct et indirect)				8 330 762	307 738	8 638 500	3 200 000	3 200 000
TOTAL SCPI 2018 (direct et indirect)				3 400 000	61 200	3 461 200	3 200 000	3 200 000

Plan pluriannuel de gros entretiens

Néant

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2019
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	3 200 000,00	0,00	0,00	3 200 000,00
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00		0,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	0,00	4 875 162,60		4 875 162,60
Frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
sous-total 2	3 200 000,00	4 875 162,60	0,00	8 075 162,60
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	3 200 000,00	4 875 162,60	0,00	8 075 162,60

Tableau de variation des amortissements

Néant

Titres contrôlés

TITRES CONTROLES (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI Immo St Grégoire	5 404 765	- 1 050 212	528 566	4 883 119	4 875 163	4 930 762
Total	5 404 765	- 1 050 212	528 566	4 883 119	4 875 163	4 930 762

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2019
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	13 329,39	8 107,77			8 107,77
Locataires douteux	0,00	0,00			0,00
Dépréciation des créances	0,00	0,00			0,00
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	19 409,45	30 269,58			30 269,58
Associés opération sur capital	0,00	0,00			0,00
Syndic	0,00	0,00			0,00
Autres débiteurs	317,83	0,00			0,00
TOTAL	33 056,67	38 377,35		0,00	38 377,35

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2019
		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	-18 109,67	-997,33	-18 110,67	-836,99	-19 944,99
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-78 456,40	-99 444,80			-99 444,80
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	-293,66	0,00			0,00
Dettes aux associés	-31 798,04	-51 580,86			-51 580,86
Dettes fiscales	-2 127,17	-1 383,54			-1 383,54
Autres dettes diverses	0,00				0,00
TOTAL	-130 784,94	-153 406,53	-18 110,67	-836,99	-172 354,19

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Variations		Situation de clôture au 31/12/2019
		+	-	
(en euros)				
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	351 700,64		123 313,65	228 386,99
Total	351 700,64	0,00	123 313,65	228 386,99

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	3 448	4 638	0	8 086
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	3 344 560,00 €	4 498 860,00 €	- €	7 843 420,00 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	3 344 560,00	4 498 860,00			-	7 843 420,00
Prime d'émission	240 528,00	602 940,00			-	843 468,00
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 144 644,18	-			373 594,50	518 238,68
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-	-			-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-			-	-
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-	-		-	-	-
Report à nouveau	-	-			-	-
Complément distribution 2018	-	-			-	-
Résultat et part distribuée	13 528,55		180 107,68	- 179 184,25		923,43
Total	3 453 972,37					8 169 572,75

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	63 882,91	46 064,11
- Divers	0,00	0,00
Total	63 882,91	46 064,11
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	0,00	-161,80
Total	0,00	-161,80
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	3 849,70	97 867,86
- Remboursement assurance	0,00	0,00
Total	3 849,70	97 867,86

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	-6 551,71	6 818,60
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	2 556,69	1 503,89
Total	-3 995,02	8 322,49
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	0,00	0,00
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	3 849,70	97 867,86
- Honoraires divers	0,00	0,00
Total	3 849,70	97 867,86
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	0,00	0,00
- Taxe sur les ordures ménagères	0,00	0,00
- Taxe sur les bureaux	0,00	0,00
- Autres taxes	0,00	0,00
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription	357 126,00	46 776,32
- Charges liées aux acquisitions	3 849,70	
- Charges diverses	12 618,80	
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
Total	373 594,50	46 776,32

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	118,27	0,00
- informations associés	231,73	2 100,00
- Frais d'assemblée	0,00	0,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	0,00	0,00
Total	350,00	2 100,00
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires d'expertise	140,00	700,00
- Honoraires Comptables et CAC	31 279,00	17 550,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	0,00	0,00
Total	31 419,00	18 250,00
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	11 475,00	12 892,00
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	167,00
- Impôts étranger	0,00	0,00
- Tva non récupérable	0,00	0,00
-Frais bancaires	829,87	4 808,29
Total	12 304,87	17 867,29
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	0,00	0,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
- Commission sur les souscriptions	357 126,00	38 776,32
- Autres charges de gestion courante	0,00	0,00
Total	357 126,00	38 776,32

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	226 792,92	6,50%	14 741,54
Souscriptions	5 101 800,00	7,000%	357 126,00
Acquisition	-	0,25%	0,00

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

Détail des produits et charges financières

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts	4,96	2 247,19
- Agios	0,00	0,00
Total	4,96	2 247,19
RESULTAT FINANCIER	-4,96	-2 247,19

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2019	31/12/2018
Détail des Produits et charges exceptionnels		
Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
Total	0,00	0,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Foncière Magellan		12 552,27		371 867,54		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

X. PROJET DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE EN DATE DU 24 JUILLET 2020

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 2019,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2019,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2019 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 2019,
- 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 conditions de rémunération de la Société de Gestion :
 - Modification de la commission de souscription
 - Modification de la commission de gestion
 - Modification de la commission d'investissement
 - Modification corrélative de l'article 9.3 des Statuts
- Adoption du statut de fonds de partage :
 - Création d'un article 10 « Fonds de partage »
 - Renumerotation subséquente des articles des Statuts
- Pouvoir en vue des formalités

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

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

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

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

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

3^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- du résultat du dernier exercice clos de 180 107,68€

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 179 184,25€ correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 923,43 € au poste « report à nouveau »

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

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

- valeur comptable : 8 169 572,75 €, soit 1 010,34 € par part,
- valeur de réalisation : 8 425 171,83 €, soit 1 041,95 € par part,
- valeur de reconstitution : 8 933 022,98 €, soit 1 104,75 € par part,

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

L'Assemblée Générale, autorise la Société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite de

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 2019.

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

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

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

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

En tant que de besoin, l'Assemblée qu'aucune imposition au titre de plus-value immobilière n'a été payée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

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

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

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice écoulé.

Elle décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2020.

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

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

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

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

10^{ème} résolution : Modification des conditions de rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9.3 alinéa 3 à 10 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
----------------------	--------------------

La société de gestion est rémunérée :

- pour la gestion de la SCPI par une commission de gestion d'un montant égal à 6,50 % (variable entre 6,50 % et 10 %) hors taxes (soit 7,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI. Cette commission vise à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI ;

- pour la collecte des capitaux, la préparation des augmentations de capital et de l'exécution de tous programmes d'investissement par une commission de souscription d'un montant de 7% HT (soit 7,40 % TTC) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission est destinée à hauteur de 5% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts) à couvrir les frais de collecte, et à hauteur de 2 % HT (soit 2,40 % TTC) à la préparation des augmentations de capital, à l'étude et à la réalisation des investissements ;

- par une commission de cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à 0,25 % HT (soit 0,3 % TTC) de l'actif immobilier acquis ou cédé ;

- par une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués, égale à 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés ;

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 1 % HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction ;

La société de gestion est rémunérée :

- pour la gestion de la SCPI par une Commission de Gestion d'un montant égal à ~~8,50 % (variable entre 6,50 % et 10 %)~~ hors taxes (soit ~~10,2 % TTC~~) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets de la SCPI. Cette commission vise à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la SCPI ;

- pour la collecte des capitaux, la préparation des augmentations de capital et de l'exécution de tous programmes d'investissement par une Commission de Souscription d'un montant de ~~8% HT (soit 9,6 % TTC)~~ du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

~~Cette commission est destinée à hauteur de 5% TTI (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1^o-e du Code Général des Impôts) à couvrir les frais de collecte, et à hauteur de 2 % HT (soit 2,40 % TTC) à la préparation des augmentations de capital, à l'étude et à la réalisation des investissements ;~~

- par une Commission de Cession ou d'acquisition calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière égale à ~~1 % HT (soit 1,2 % TTC)~~ de l'actif immobilier acquis ou cédé ;

- par une Commission de Suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués, égale à 1 % HT maximum (soit 1,20 % TTC) du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés ;

- pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 1 % HT du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction ;

- pour les mutations à titre gratuit (donations/successions) et les cessions de parts sans son intervention : une commission forfaitaire de 300 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées. Ces frais sont à la charge des donataires ou ayants droit.

- pour les mutations à titre gratuit (donations/successions) et les cessions de parts sans son intervention : une commission forfaitaire de 300 € HT, quel que soit le nombre de parts transférées. Ces frais sont à la charge des donataires ou ayants droit.

11^{ème} résolution : Adoption du statut de Fonds de partage

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'ajouter un article 10. FONDS DE PARTAGE des Statuts comme suit :

Création d'un article 10. FONDS DE PARTAGE

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

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

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

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

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

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

Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux 3 associations 20 % de sa Commission de Gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion de la SCPI Foncière des Praticiens.

L'assemblée décide en conséquence de renuméroter les articles suivants des Statuts.

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

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