



# RAPPORT ANNUEL 2021



SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

FONCIERE  
**MAGELLAN**

Chères Associées, Chers Associés,

L'année 2021 a été l'occasion de renforcer à nouveau l'engagement social et sociétal de votre SCPI en obtenant le label « Investissement Socialement Responsable » (ISR) le 30 juin 2021.

Les enjeux sociétaux de manque d'infrastructures de santé publiques, de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie, font de l'immobilier de santé un enjeu de taille pour les territoires.

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre désormais la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, nous engageons pour la SCPI à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs.

L'objectif principal de cette démarche est de mieux connaître et de maîtriser le patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses. Le premier reporting ESG de la SCPI Foncière des Praticiens vous sera transmis dans le courant de l'été.

La Foncière des Praticiens a enregistré en 2021 une collecte nette de 27,8 millions d'euros dont 16,5 millions d'euros au deuxième semestre. Cette dynamique a permis l'acquisition de 4 actifs pour un montant total hors droits de plus de 26 millions d'euros, dont un centre dédié à l'autisme et des locaux de consultations.

La crise sanitaire que nous avons vécu n'a pas eu d'impact significatif sur la valorisation des actifs en portefeuille ni sur le recouvrement des loyers de la SCPI dont le taux est supérieur à 99%. Le taux de distribution de l'année 2021 a ainsi pu être maintenu à 5,10%.

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.....	4
II.	LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	6
III.	RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION .....	9
IV.	COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS.....	18
V.	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE.....	20
VI.	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE .....	23
VII.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	26
VIII.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021 .....	30
IX.	TEXTE DES RÉOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....	44

## I. ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

### PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement  
Catégorie : spécialisée  
Nature : SCPI à capital variable  
Siège social : 6, rue Colbert 44000 NANTES  
Date de création : 4 octobre 2017  
Visa AMF : n°19-04 du 12 avril 2019  
Durée : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 150 000 000 €

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

AAAZ (Marie-Bérengère Troadec)  
SC FAMILIALE RIVATON (Franck RIVATON)  
G4 (Thierry GROSSET)  
Jérôme DARGENT  
Jean Philippe INIGUES  
KER ALDEN (Éric DUPONT-BIERRE)  
NOTRE DAME DU CÉNACLE (Thien-Nga NGO-ROCABOY)  
Patrick FREMANGER  
Perrine PICHON  
SASU NORET (Philippe NORET)  
SC BATRIMONIAL (Pierrick BATAIL)  
VIVALTO (Guillaume CAILLE)

### SOCIÉTÉ DE GESTION

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

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

MAZARS  
61 rue Henri Regnault, 92075 Paris La Défense

### EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES  
50, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris

### DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES  
29 boulevard Haussmann, 75008 Paris

## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2021

### Données de performance

Distribution 2021	<b>56,08 €</b>
Taux de distribution 2021	<b>5,10%</b>

### Données financières

Prix de souscription	<b>1 100,00 €</b>	<b>768</b>	<b>Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice</b>
Valeur de retrait	<b>1 012,00 €</b>	<b>associés</b>	
Valeur de réalisation	<b>1 056,87 €</b>	<b>45 199</b>	
Valeur de reconstitution	<b>1 190,16 €</b>	<b>parts</b>	
			<b>25 314 parts</b>
Capital social	<b>43 843 118 €</b>	Capitalisation	<b>49 719 000 €</b>
		Parts en attente de retrait	<b>0</b>

### Données immobilières

Nombre d'immeuble	<b>7</b>	Taux d'occupation financier	<b>97,21%</b>	<b>Loyers encaissés direct ou indirectement</b>
Surface totale	<b>14 658 m<sup>2</sup></b>	Taux d'occupation physique	<b>97,05%</b>	
Surface vacante	<b>432 m<sup>2</sup></b>			<b>1 518 283 €</b>
Placements immobiliers	<b>36 478 356 €</b>			

### Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	<b>1 691 604 €</b>
dont loyers des immeubles détenus directement	<b>448 184 €</b>
Résultat	<b>1 176 621 €</b>
Résultat par part **	<b>62,86 €</b>

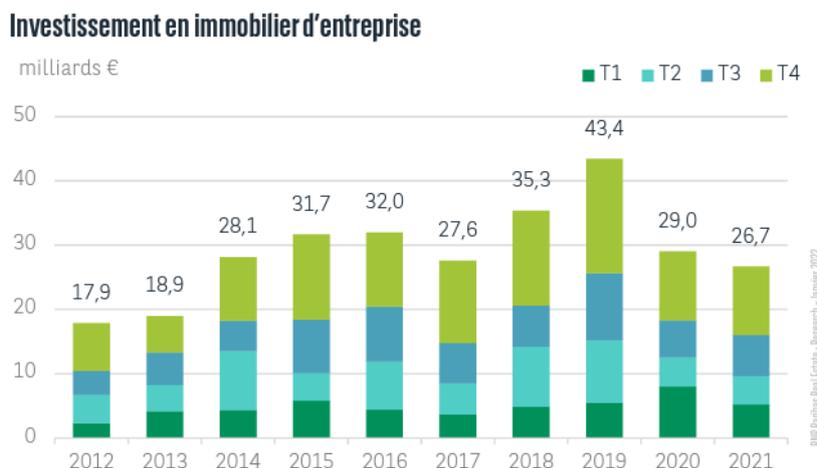
\*\* résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

## II. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Après la récession causée par la crise sanitaire, le PIB français a connu une amélioration nette de +7,0% en 2021 (contre +5,0% en moyenne pour la zone Euro). La croissance sera cependant plus faible cette année, ralentie notamment par la persistance du virus et les retombées économiques de la guerre en Ukraine. La reprise de l'activité, les mesures budgétaires, les perturbations des chaînes logistiques liées à la pandémie et au conflit en Europe de l'Est exercent une pression haussière sur les prix. L'inflation devrait être particulièrement élevée en 2022. Elle est estimée entre +4% et +5% en France, mais devrait retomber dès 2023. Les banques centrales des États-Unis et du Royaume-Uni ont relevé leurs taux d'intérêts au cours du premier trimestre pour lutter contre l'inflation. Cette dernière étant moins importante en Zone Euro, la Banque Centrale Européenne pourrait maintenir son taux directeur à -0,50% jusqu'en 2023 pour favoriser la croissance si la situation ne s'aggrave pas. Les taux d'intérêts des obligations d'états ont anticipé une remontée, l'OAT se situe à 0,98% en mars (contre 0.20% en décembre).

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8% sur un an. Malgré l'accélération habituelle de fin d'année, l'année 2021 termine avec un résultat inférieur à la moyenne décennale (28,2Mds€). Suite à la crise sanitaire et à la forte baisse de la demande placée en bureau l'an dernier, les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cela se constate sur le nombre de transactions supérieures à 100 millions d'euros qui n'atteint pas les 60 alors qu'il tourne autour de 80 en moyenne sur les cinq dernières années. Cependant, les voyants ne sont pas tous au rouge. Malgré des chiffres à la baisse, l'activité sur les derniers mois a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.



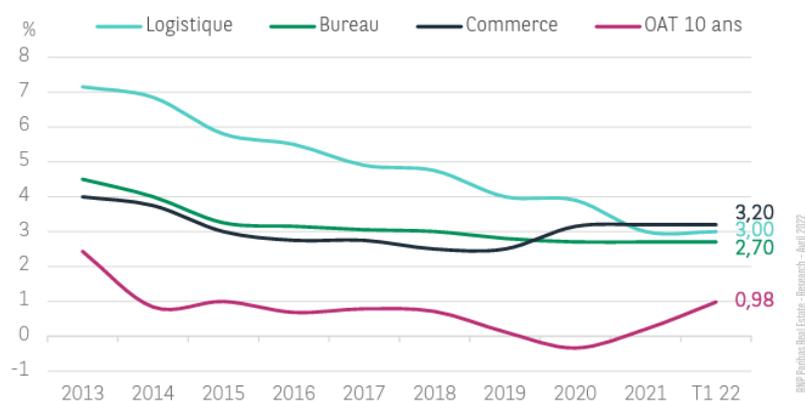
Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté les montants engagés en Bureau et en Commerce ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son essor. Concernant le marché tertiaire, il représente un peu moins de 60% des investissements en France en 2021, soit une part inférieure à la moyenne enregistrée ces cinq dernières années (64%). En effet, avec 15,7 milliards d'euros, le segment des Bureaux

affiche une baisse de 17% par rapport à 2020. Cette contraction est due au fort ralentissement constaté en l'Île-de-France (-23%). En revanche, les marchés régionaux affichent un résultat positif. Un peu plus de 3 milliards d'euros ont été investis en Bureaux dans les métropoles régionales, soit une hausse de 19% par rapport à 2020. Après un premier semestre quasiment à l'arrêt, le marché du Commerce a connu une seconde partie d'année plus enthousiaste ; cependant cela n'aura pas permis de combler le retard accumulé. Au total, 3 milliards d'euros ont été investis en Commerce en 2021, un résultat en baisse de 34% par rapport à 2020.

L'année 2021 n'est pas synonyme de baisse pour tous : l'immobilier industriel a dérogé à la règle, en enregistrant un nouveau record historique. 6,7 milliards d'euros ont été engagés en Logistique et en Locaux d'activité en France en 2021. Environ 1 milliard d'euros ont été engagés dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale (2 Mds€).

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

### Historique des taux de rendement « prime » & OAT 10 ans



En 2021 et au cours du premier trimestre 2022, le taux de rendement « prime » en Bureau est resté stable, à 2,70%. Concernant les commerces, la dynamique retrouvée en ce début d'année prouve que l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif ne s'est pas essoufflé ; un retour au niveau de taux pré-covid est d'ores et déjà envisageable. Quant au secteur de la Logistique, il ne cesse de voir son taux « prime » se compresser chaque année depuis 2013, pour atteindre les 3,00% fin 2021.

Sources : BNP Paribas Real Estate

## **FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE**

Le marché français de l'investissement en immobilier de santé a connu une année 2021 particulièrement dynamique avec près d'1,4 milliard d'euros investis, un niveau en hausse de 56 % sur un an et nettement supérieur à la moyenne décennale (882 millions d'euros). Il réalise ainsi sa 2<sup>ème</sup> meilleure performance de l'histoire après 2016. Le nombre de transactions (28) constitue quant à lui un record, confirmant l'intérêt actuel des investisseurs pour cette typologie d'actifs. On note en particulier une hausse de l'activité sur le segment des transactions d'un montant inférieur à 20 M€, avec 18 opérations en 2021 contre 9 en moyenne au cours des 10 dernières années.

Les cliniques, traditionnellement majoritaires dans les investissements, le sont restées cette année avec 651 millions d'euros investis via 8 transactions. Cette performance est en grande partie liée aux signatures de 3 portefeuilles de plus de 100 millions d'euros. Avec 15 transactions, les EHPAD totalisent à peine moins avec 628 millions d'euros, avec comme principale opération l'acquisition d'un portefeuille de 33 actifs totalisant près de 113 000 m<sup>2</sup> et plus de 2 400 lits.

Après une année 2020 animée essentiellement par les opérateurs, dans le but de compléter leur offre de soins, d'améliorer leur couverture géographique ou de se diversifier, les SCPI/OPCI ont concentré l'essentiel de l'activité en 2021 (65 % des montants investis).

Depuis leur correction en 2018, les taux de rendement prime sont restés stables pour les meilleures cliniques SSR, à 4,50 %. Les EHPAD ont quant à eux vu leur taux prime se comprimer en 2020 pour tomber à 4,00 %, et sont demeurés stables depuis. Des niveaux inférieurs peuvent néanmoins être observés à Paris, en première couronne ou dans les centres-villes de grandes métropoles. Les taux des meilleures cliniques MCO ont en revanche connu une nouvelle correction fin 2021 pour se positionner à 4,8 %.

### **Les perspectives**

Le marché français de l'immobilier de santé a clos l'année 2021 sur un volume de près d'1,4 milliard d'euros, nettement supérieur à la moyenne des performances observées depuis 2011. Ce résultat est porté à la fois par les évolutions démographiques, par les besoins de diversification des investisseurs, et par des taux de rendement intéressants en comparaison aux autres classes d'actifs. La demande pour les actifs de santé français est donc bel et bien présente.

Cette demande permet d'envisager des volumes d'investissement relativement élevés sur le marché français de la santé dans les années à venir, à condition toutefois que les opportunités soient suffisantes. Ces dernières pourraient émaner du patrimoine immobilier détenu par les opérateurs et les groupes de cliniques ainsi que des VEFA qui devraient être de plus en plus nombreuses pour répondre aux besoins importants de structures.

*Sources : JLL*

### **III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION**

#### INTRODUCTION

Au 31 décembre 2021, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son quatrième exercice social.

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

La SCPI, initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé, est ouverte à la commercialisation au grand public depuis avril 2019 afin de diversifier la cible de ses souscripteurs et de renforcer ses capacités d'acquisition. Soutenue par les réseaux partenaires de Foncière Magellan, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette en 2021 de 27,8 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2021 de 49,7 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine tout au long de l'année 2021 avec l'acquisition de 4 actifs : un ensemble immobilier mixte accueillant un hôpital psychiatrique situé au nord de Lyon, un Institut médico-éducatif dédié aux enfants autistes situé à Créteil, une maison médicale regroupant une quinzaine de professionnels de santé située à Cergy et un centre de santé loué à un opérateur situé à Massy.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à plus de 97% et a permis la distribution de revenu en 2021 à hauteur de 56,1 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,10%.

#### PERSPECTIVES ET ENJEUX 2022

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

Les actifs recherchés seront pour l'essentiel conforme à sa stratégie d'investissement cœur : des lieux de soins, de traitement et de consultation, à proximité de centre d'hospitalisation, ainsi que des locaux d'accompagnement, d'accueil ou de rééducation.

La SCPI Foncière des Praticiens compte tenu de son orientation de gestion et de sa stratégie d'investissement n'a pas été touchée par les effets de la crise liée au COVID 19.

Les taux d'encaissement des loyers en 2021 demeurent à des niveaux élevés. Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement moyen du patrimoine détenu par la SCPI Foncière des Praticiens était supérieur à 99%.

L'année 2022 permettra de consolider le portefeuille et de poursuivre la démarche ISR dont l'objectif principal est de mieux connaître et maîtriser le patrimoine de la SCPI, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées, soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.

## CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

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

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

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

En 2021, 25 314 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

## EVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions de l'exercice

En 2021, Foncière des Praticiens a réalisé l'acquisition de 4 actifs (directs et indirects) pour un montant total de plus de 27 millions d'euros frais et droits inclus.

Date d'acquisition	Ville	Adresse	Type d'actif	Surface	Prix d'acquisition frais et droits inclus	Quote part de détention
23/03/2021	Rillieux la Pape (69)	Rue des Mercières	Bureaux et hôpital psychiatrique	4 858 m <sup>2</sup>	14,2 M€	100%
24/06/2021	Créteil (94)	21 à 25 avenue Sainte Marie	Centre dédié à l'autisme	1 929 m <sup>2</sup>	6,9 M€	100%
29/10/2021	Massy (91)	Avenue du Président Salvador Allende	Centre de santé	483 m <sup>2</sup>	3,2 M€	100%
16/12/2021	Cergy (95)	19 avenue de la Constellation	Maison médicale	968 m <sup>2</sup>	2,9 M€	100%



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 2021, la Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 1 518 283 € dont 448 184 € de loyers des actifs détenus par la SCPI et 1 070 099 € provenant de ses filiales.

o Vacance du patrimoine

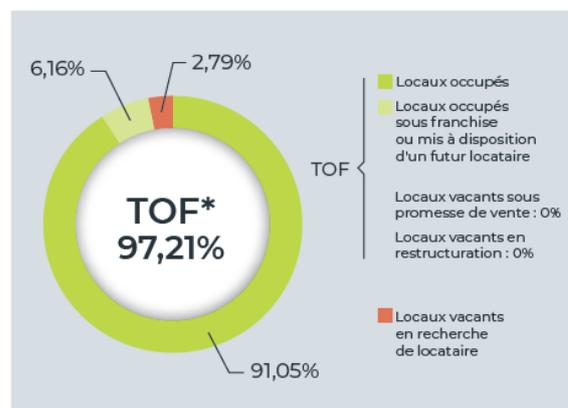
Surfaces vacantes au 31/12/2021			
Type d'actif	Ville	Surface vacante en m <sup>2</sup>	Loyer annuel potentiel *
Centre-médico Sportif	Saint-Grégoire (35)	165	12 365 €
Maison médicale	Avignon (84)	77	15 320 €
Maison médicale	Cergy (95)	190	38 090 €
<b>Total</b>		<b>432</b>	<b>65 775 €</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

o Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier 2021 est 97,21 % dont 6,16 % de locaux occupés sous franchise de loyer.

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



o Congés délivrés

Congés 2021			
Type d'actif	Ville	Surface libérée en m <sup>2</sup>	Prise d'effet
Maison médicale	Annecy (74)	41	22/10/2021
Maison médicale	Avignon (84)	24	01/10/2021
<b>Total</b>		<b>65</b>	

- o Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Commercialisations et relocations 2021			
Type d'actif	Ville	Surface relouée en m <sup>2</sup>	Prise d'effet
Maison médicale	Annecy (74)	41	22/10/2021
<b>Total</b>		<b>41</b>	

- o Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

- o Travaux sur le patrimoine

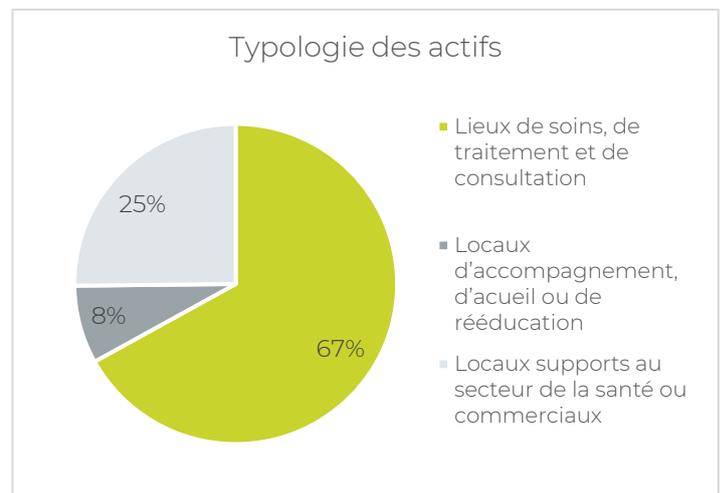
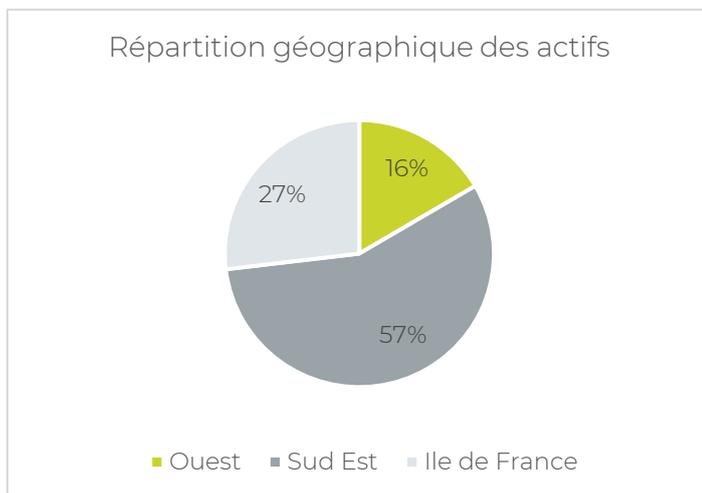
La société n'a pas réalisé de travaux sur l'exercice. Un plan pluriannuel d'entretien (sur cinq ans) peut être établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition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

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

Au 31 décembre 2021, il a été constitué un plan de travaux sur la maison médicale d'Avignon.

- o Répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, la SCPI détient sept actifs répartis comme suit :



*Par transparence et en quote-part de détention.*

## Expertises

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

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2021 détenu directement et indirectement ressort à 36 478 356 € hors droits.

## Endettement

Ratio d'endettement	31/12/2021	Maximum
Valeur d'expertise 2021 (inclus par transparence les filiales)	36 478 356 €	
Dette au 31/12/2021 (analyse par transparence)	2 879 767 €	
Ratio d'endettement	7,89%	15%
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,09	1,18

## Valeurs de la SCPI Foncière des Praticiens

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)	2019	2020	2021
Valeur comptable	8 169 573 €	20 186 702 €	45 251 861 €
Valeur de réalisation	8 425 172 €	20 935 944 €	47 769 679 €
Valeur de reconstitution	8 933 023 €	23 328 982 €	53 793 899 €
Valeurs de la société pour une part (en €)	2019	2020	2021
Valeur comptable	1 010,34	1 015,17	1 001,17
Valeur de réalisation	1 041,95	1 052,85	1 056,87
Valeur de reconstitution	1 104,75	1 173,19	1 190,16

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

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

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

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

### o Prix de souscription

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

prélevée sur la prime d'émission pour la recherche de capitaux et la recherche d'investissement.

o Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 1 012 € au 31/12/2021.

## Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de 56,08 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 5,10% en 2021.

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	2021
1er trimestre	14,02 €
2ème trimestre	14,02 €
3ème trimestre	14,02 €
4ème trimestre	14,02 €
<b>Total de la distribution</b>	<b>56,08 €</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>5,10%</b>

## Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 la SCPI Foncière des Praticiens a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Villiers sur Marne (94), à usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public, pour un montant de 9 400 000 € hors droits et taxes. L'ensemble immobilier est en cours de restructuration, il développe une surface de 1 913 m<sup>2</sup> intégralement loués à 2 locataires, un centre médico-dentaire et un centre esthétique.

## Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits</b>				
Produits de l'activité immobilière (1)	124 244,11	235 122,05	261 264,33	448 184,02
Autres produits	-161,80	0,00	0,00	30 726,24
Produits des participations contrôlées (2)	0,00	0,00	380 921,00	1 070 099,25
<b>sous-total</b>	<b>124 082,31</b>	<b>235 122,05</b>	<b>642 185,33</b>	<b>1 549 009,51</b>
<b>Charges immobilières (3)</b>	<b>-1 503,89</b>	<b>9 202,55</b>	<b>-3 634,11</b>	<b>-58 232,65</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-48 440,69</b>	<b>-59 009,39</b>	<b>-108 294,96</b>	<b>-280 832,86</b>
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Provisions nettes (4)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2 190,05</b>	<b>-19 380,00</b>
Provisions pour charges non récupérables	-6 818,60	-5 207,53	0,00	-13 942,97
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RESULTAT COMPTABLE</b>	<b>67 319,13</b>	<b>180 107,68</b>	<b>528 066,21</b>	<b>1 176 621,03</b>
Résultat comptable par part moyen en jouissance	46,68	52,46	73,96	62,86
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-41,25	-52,19	-56,08	-55,96
<i>Dont Distribution plus-value immobilière</i>		0,00	0,00	0,00
<b>R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31/12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,27</b>	<b>12,39</b>	<b>8,93</b>

(1) loyers et produits annexes de gestion locative

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

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

## Evolution du capital (en €)

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

## Evolution du prix de la part (en €)

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

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

## Evolution du résultat par part (en €)

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXERCICE 2018		EXERCICE 2019		EXERCICE 2020		EXERCICE 2021	
	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus	En € H.T.	En % du total des revenus
<b>REVENUS</b>								
Recettes locatives brutes et produits divers	35,99		68,49		89,94		82,76	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>35,99</b>	<b>100,00%</b>	<b>68,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>89,94</b>	<b>100,00%</b>	<b>82,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>								
Commission de gestion	4,63		4,29		3,23		6,94	
Autres frais de gestion	8,76		12,89		11,66		6,16	
Charges locatives non récupérées	2,41		-1,16		0,79		4,89	
Sous total CHARGES EXTERNES	<b>15,81</b>	<b>43,9%</b>	<b>16,02</b>	<b>43,9%</b>	<b>15,68</b>	<b>23,4%</b>	<b>17,99</b>	<b>21,7%</b>
Charges financières	0,65		0,00		0,00		0,87	
Amortissement net								
* patrimoine								
* autres								
Provisions nettes					0,31		1,04	
Sous total CHARGES INTERNES	<b>0,65</b>	<b>2%</b>	<b>0,00</b>	<b>2%</b>	<b>0,31</b>	<b>2%</b>	<b>1,91</b>	<b>2%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16,46</b>	<b>45,7%</b>	<b>16,03</b>	<b>45,7%</b>	<b>15,98</b>	<b>45,7%</b>	<b>19,90</b>	<b>24,0%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>19,52</b>	<b>54,25%</b>	<b>52,46</b>	<b>54,25%</b>	<b>73,96</b>	<b>54,25%</b>	<b>62,86</b>	<b>75,96%</b>
Charges exceptionnelles								
Produits exceptionnels								
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>								
<b>RESULTAT</b>	<b>19,51</b>	<b>54,25%</b>	<b>52,46</b>	<b>54,25%</b>	<b>73,96</b>	<b>54,25%</b>	<b>62,86</b>	<b>75,96%</b>
dont :								
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	19,52		52,19		56,08		55,96	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	19,52		52,19		56,08		55,96	
<b>REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,27</b>		<b>12,31</b>		<b>4,47</b>	
<b>REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,27</b>		<b>12,39</b>		<b>8,93</b>	

(\*) Depuis l'origine de la société

## Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2020	Variation	2021
<b>Fonds collectés</b>	<b>20 058 124</b>	<b>24 936 007</b>	<b>44 994 131</b>
Capital	19 288 450,00	24 554 668,18	43 843 118,18
Primes nettes de souscription / fusion	769 673,68	381 339,23	1 151 012,91
Financements / emprunt	0,00	0,00	0,00
Cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins-value nette de fiscalité sur cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Investissements immobilier	-11 330 499,47	-22 651 362,00	-33 981 861,47
Investissements financier	0,00	-2 638,00	-2 638,00
Dépôt et cautionnement	21 126,30	18 058,96	39 185,26
Divers	0,00	0,00	0,00
<b>Montant restant à investir</b>	<b>8 748 751</b>	<b>2 300 066</b>	<b>11 048 817</b>

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

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

## 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 2021 :

<b>Déclarations fiscales</b>		<b>(en €)</b>
<b>Personnes physiques</b>		
Revenu brut		456 568
Autres charges déductibles		-147 129
Revenus ou déficits parts SCI		942 144
<b>Revenu net</b>		<b>1 251 583 €</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>66,87 €</b>
<b>Personnes morales</b>		
Bénéfice/Perte comptable		1 176 621
Réintégrations		942 144
Déductions		-1 070 099
<b>Résultat fiscal</b>		<b>1 048 666 €</b>
<b>Revenu net par part moyenne en jouissance</b>		<b>56,03 €</b>

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2021 et d'impôt sur la fortune immobilière 2022 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

## Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2022
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	789,73 €
Valeur IFI - Non résident	789,73 €

## Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs de la SCPI Foncière des Praticiens 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	6	3	0	1	10
Montant total des factures concernées H.T.	26 773 €	1 741 €	0 €	5 994 €	34 508 €
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	5,20%	0,05%	0,00%	0,17%	1,03%

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	22				22
Montant total des factures concernées H.T.	31 843 €				31 843 €
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	7,10%	0,00%	0,00%	0,00%	7,10%

## 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 2022, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 2 643 K€ pour 42 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 80 % et de rémunérations variables à hauteur de 20 %. Du fait du nombre réduit de « gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques » le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

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

## Conseil de Surveillance

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

## Profil de risque

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

### Facteurs de risques :

- **Revenus non garantis et risque de perte en capital :**

L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers.

Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

- **Risque lié à la liquidité :**

Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de « retrait-souscription ». Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

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

- **Risque de durabilité :**

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

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

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

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

## **VI. RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

### I - Introduction

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

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

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

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

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

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

### II – Activité du Conseil de Surveillance

#### *a) Mandats*

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

#### *b) Activité*

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni en dernier lieu le 7 septembre 2021 en vue d'être consulté sur les modifications statutaires adoptées par l'Assemblée Générale Exceptionnelle du 23 septembre 2021.

Il s'est également tenu le 18 mai 2022 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2022.

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

### III – Activité de la Société

#### *a) Capital et marché des parts*

Le montant de la collecte pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élève à 27 845 500 euros, correspondant à la souscription de 25 314 parts sociales.

**b) Patrimoine au 31 décembre 2021**

Au 31/12/2021, le patrimoine de votre SCPI est constitué de trois maisons médicale, situées à Annecy, Avignon et Cergy, un centre de santé situé à Massy et des parts de trois sociétés civiles immobilières détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, un centre dédié à l'autisme situé à Créteil et un immeuble à usage principal d'hôpital psychiatrique situé au nord de Lyon. La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 36 678 805 € au 31/12/2021.

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

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

- un immeuble à usage d'hôpital et de bureaux classé « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » situé au nord de Lyon (69), au travers de sa filiale dénommée « Fireworks »
- un centre dédié à l'autisme à Créteil (94), au travers de sa filiale dénommée « 22 Sainte Marie »
- un centre de santé situé à Massy (91)
- une maison médicale située à Cergy (95)

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

**d) Activité immobilière**

Le montant des produits immobiliers s'élève à 1 691 604 euros.

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

Le taux d'occupation financier est de 97,21 %.

**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 2021 :

- valeur comptable : 45 251 861 €, soit 1 001,17 € par part,
- valeur de réalisation : 47 769 679 €, soit 1 056,87 € par part,
- valeur de reconstitution : 53 793 899 €, soit 1 190,16 € 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 1 176 621,03 €.

Un acompte sur dividende d'un montant de 1 047 469,64 € a été versé en quatre acomptes sur dividendes : en avril 2021, en juillet 2021, en octobre 2021 et en janvier 2022.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion de porter au poste report à nouveau le reliquat s'élevant à la somme de 129 151,39 € ainsi porté à la somme de 257 730,01 €.

#### IV – Perspective 2022

L'attractivité croissante de la SCPI Foncière des Praticiens permettra en 2022 de poursuivre son programme d'investissement et de diversifier son patrimoine immobilier.

La SCPI Foncière des Praticiens compte tenu de son orientation de gestion et de sa stratégie d'investissement n'a pas été touchée par les effets de la crise liée au COVID 19.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité.

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

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

#### VI - Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

#### VII – 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,**

## **VII. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

*Exercice clos le 31 décembre 2021*

A la Société de gestion,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 les notes « Immobilisations locatives » et « Immobilisations financières » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

### **Responsabilités de la société de gestion**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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 oeuvre 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 les 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 les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars

Paris La Défense, le 3 juin 2022

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

*Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021*

Aux Associés,

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

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

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

### **Convention soumise à l'approbation de l'assemblée générale**

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

### **Convention déjà approuvées par l'assemblée générale**

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

### **Mandat de gestion administrative**

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

Pour l'exercice de ce mandat, la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS a versé à FONCIERE MAGELLAN une rémunération égale à 8,5% du montant HT des loyers facturés et des produits financiers nets, soit 129 824,12 euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

### **Commissions de souscription**

Au terme de l'exercice 2021, les commissions de souscription perçues par FONCIERE MAGELLAN, SGP gérante de votre SCPI s'élèvent à 2 239 714,92 euros HT, soit 8% du montant des souscriptions.

Le Commissaire aux comptes  
Mazars

Paris La Défense, le 3 juin 2022

## VIII. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

### Comptes annuels

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	-	-	-	-
Amortissements concessions	-	-	-	-
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	9 658 000,00	11 480 000,00	5 250 000,00	5 870 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>9 658 000,00</b>	<b>11 480 000,00</b>	<b>5 250 000,00</b>	<b>5 870 000,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros Entretiens	-21 323,84	-	-1 943,84	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	0,00	-
<b>sous-total 2</b>	<b>-21 323,84</b>	<b>-</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	24 323 861,47	24 998 355,60	6 080 499,47	6 207 796,90
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	-	-	-
Provisions pour risques et charges	0,00	-	-	-
<b>sous-total 3</b>	<b>24 323 861,47</b>	<b>24 998 355,60</b>	<b>6 080 499,47</b>	<b>6 207 796,90</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>33 960 537,63</b>	<b>36 478 355,60</b>	<b>11 328 555,63</b>	<b>12 077 796,90</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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	2 638,00	2 638,00	0,00	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	-	0,00	-
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>2 638,00</b>	<b>2 638,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
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
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	81 374,77	81 374,77	21 596,50	21 596,50
Provisions pour dépréciation des créances	-246,21	-246,21	-246,21	-246,21
Autres créances	802 861,44	802 861,44	168 778,25	168 778,25
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	316,80	316,80	84 822,06	84 822,06
Créances Fiscales	543 809,08	543 809,08	87 746,61	87 746,61
Associés opération sur capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	258 735,56	258 735,56	-3 790,42	-3 790,42
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>883 990,00</b>	<b>883 990,00</b>	<b>190 128,54</b>	<b>190 128,54</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	-	-	0,00	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	11 470 085,72	11 470 085,72	9 398 212,38	9 398 212,38
<b>sous-total 3</b>	<b>11 470 085,72</b>	<b>11 470 085,72</b>	<b>9 398 212,38</b>	<b>9 398 212,38</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>12 354 075,72</b>	<b>12 354 075,72</b>	<b>9 588 340,92</b>	<b>9 588 340,92</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-39 185,26	-39 185,26	-22 961,62	-22 961,62
Dettes d'exploitation	-601 310,42	-601 310,42	-343 574,69	-343 574,69
Dettes diverses	-428 904,83	-428 904,83	-366 262,58	-366 262,58
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-1 220,98	-1 220,98	-3 789,91	-3 789,91
Locataires crédateurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-390 919,90	-390 919,90	-362 472,67	-362 472,67
Créditeurs divers	-36 763,95	-36 763,95	0,00	0,00
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 069 400,51</b>	<b>-1 069 400,51</b>	<b>-732 798,89</b>	<b>-732 798,89</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	4 010,26	4 010,26	2 604,64	2 604,64
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>	<b>4 010,26</b>	<b>4 010,26</b>	<b>2 604,64</b>	<b>2 604,64</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>45 251 861,10</b>	<b>47 769 679,07</b>	<b>20 186 702,30</b>	<b>20 935 943,57</b>
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>47 769 679,07</b>		<b>20 935 943,57</b>

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

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS COMPTE DE RESULTAT (en euros)	31/12/2021		31/12/2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits immobiliers</b>				
Loyers	448 184,02		261 264,33	
Charges facturées	142 594,59		95 548,16	
Produits des participations contrôlées	1 070 099,25		380 921,00	
Produits annexes	30 726,24		0,00	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		143 044,14	
<b>Total I -Produits immobiliers</b>		<b>1 691 604,10</b>		<b>880 777,63</b>
<b>Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	142 594,59		95 548,16	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 473,78		0,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	19 380,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
<b>Autres charges immobilières</b>	35 701,84		148 653,25	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	17 447,85		2 573,44	
Commissions et honoraires	0,00		145 019,14	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	18 253,99		1 060,67	
Dépréciation des titres de participations contrôlées	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges immobilières</b>		<b>234 150,21</b>		<b>244 201,41</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière</b> <b>A = (I-II)</b>		<b>1 457 453,89</b>		<b>636 576,22</b>
<b>Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	2 913 520,59		946 381,50	
Autres produits	5,19		1,33	
<b>Total I -Produits d'exploitation</b>		<b>2 913 525,78</b>		<b>946 382,83</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de gestion	129 824,12		23 076,78	
Charges d'exploitation de la société	808 479,62		101 894,86	
Commissions et honoraires d'acquisition	670 912,67			
Honoraires	45 375,07		56 793,40	
Frais assemblée et de conseils	7 881,73		13 872,90	
Services bancaires	1 595,24		1 210,64	
Cotisations et contributions	82 714,91		30 017,92	
Diverses charges d'exploitation	2 239 722,72		927 731,15	
Dotations aux amortissements d'exploitation	0,00		1 943,84	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		246,21	
Dépréciation des créances douteuses	0,00			
<b>Total II -Charges d'exploitation</b>		<b>3 178 026,46</b>		<b>1 054 892,84</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b> <b>B = (I-II)</b>		<b>-264 500,68</b>		<b>-108 510,01</b>
<b>Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	0,00		0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00			
<b>Total I -Produits financiers</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	16 332,18		0,00	
Autres charges financières	0,00		0,00	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges financières</b>		<b>16 332,18</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat financier</b> <b>C = (I-II)</b>		<b>-16 332,18</b>		<b>0,00</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	0,00		0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
<b>Total I -Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
<b>Total II -Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel</b> <b>D = (I-II)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net</b> <b>A+B+C+D</b>		<b>1 176 621,03</b>		<b>528 066,21</b>

SCPI FONCIERE DES PRATICIENS TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	19 288 450,00		24 554 668,18	43 843 118,18
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
<b>sous-total 1 - Capital</b>	<b>19 288 450,00</b>		<b>24 554 668,18</b>	<b>43 843 118,18</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	2 377 338,00		3 290 831,82	5 668 169,82
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 607 664,32		-2 909 492,59	-4 517 156,91
<b>sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>769 673,68</b>		<b>381 339,23</b>	<b>1 151 012,91</b>
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-		-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		-	0,00
Report à nouveau	923,43	127 655,19	0,00	128 578,62
<b>sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>923,43</b>	<b>127 655,19</b>	<b>0,00</b>	<b>128 578,62</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	528 066,21	-528 066,21	1 176 621,03	1 176 621,03
Acomptes sur distribution	-400 411,02	400 411,02	-1 047 469,64	-1 047 469,64
<b>sous-total 4 - Résultat</b>	<b>127 655,19</b>	<b>-127 655,19</b>	<b>129 151,39</b>	<b>129 151,39</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>20 186 702,30</b>	<b>-</b>	<b>25 065 158,80</b>	<b>45 251 861,10</b>

En 2021, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 1 047 470 € et incluent pour 679 370 € les acomptes du T1, T2 et T3 2021 qui ont été versés au 31 décembre 2021 et l'acompte du T4 2021 (368 105 €) qui a été versé en 2022 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

### Faits caractéristiques de l'exercice :

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs. Au 31 décembre 2021, le taux de recouvrement moyen du patrimoine de la SCPI est supérieur à 99%.

Depuis le 30 juin 2021, la SCPI a été labellisée Investissement Socialement Responsable. Un reporting spécifique sera publié dans le courant de l'été 2022.

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

- un immeuble à usage d'hôpital et de bureaux classé « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » situé au nord de Lyon (69), au travers de sa filiale dénommée « Fireworks » pour un montant de 13 950 000 € hors droits
- un centre dédié à l'autisme à Créteil (94), au travers de sa filiale dénommée « 22 Sainte Marie » pour un montant de 6 436 000 € hors droits
- un centre de santé situé à Massy (91) pour un montant de 3 178 000 € hors droits
- une maison médicale située à Cergy (95) pour un montant de 2 725 000 € hors droits

## **Règles et méthodes comptables :**

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

### Immobilisations locatives :

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

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

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

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

### Immobilisations financières

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

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

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

#### Créances et dettes :

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

#### Provisions pour créances locataires :

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

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

#### Charges prélevées sur la prime d'émission :

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

#### Nature des charges non immobilisables :

##### **Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation**

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

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

##### **Travaux de remise en état**

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

#### Provision pour gros entretiens :

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

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

Une provision d'un montant de 21 324 € a été enregistrée au 31 décembre 2021. Elle ne concerne que la maison médicale d'Avignon.

#### Commissions de la société de gestion :

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

Sur l'exercice 2021 la Société de Gestion a perçu 2 239 714,92 € hors taxe de commission de souscription.

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

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

Sur l'exercice 2021 la Société de Gestion a perçu 129 824,12 € 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 puisqu'une commission de 4,00% HT des loyers annuels facturés est perçue par la société de gestion au niveau de la SCI.

#### Provision pour risques et charges :

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

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

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

#### Engagements hors bilan :

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

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

Evénements postérieurs à la clôture :

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19 et le recours obligatoire au télétravail. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, et ses impacts potentiels sur l'économie mondiale sont suivis de manière rapprochée par la société de gestion. La Société n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement apparaît à ce jour limité. A l'avenir, celui-ci pourrait toutefois avoir des conséquences sur la performance du secteur de l'immobilier, la valorisation et la liquidité des actifs détenus par les sociétés immobilières.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2022 la SCPI Foncière des Praticiens a signé une promesse de vente pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé à Villiers sur Marne (94), à usage d'équipements d'intérêt collectif et de service public, pour un montant de 9 400 000 € hors droits et taxes.

## Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31-déc-21		31-déc-20	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Clinique	9 658 000,00	11 480 000,00	5 250 000,00	5 870 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>9 658 000,00</b>	<b>11 480 000,00</b>	<b>5 250 000,00</b>	<b>5 870 000,00</b>
<b>Titres et créances de participations contrôlées</b>				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	6 222 127,54	6 080 499,47	6 207 796,90
SCI FIREWORKS	14 200 000,00	14 136 666,68		
SCI 22 SAINTE MARIE	4 043 362,00	4 639 561,39		
<b>Avances en compte courant</b>	<b>2 638,00</b>	<b>2 638,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 326 499,47</b>	<b>25 000 993,60</b>	<b>6 080 499,47</b>	<b>6 207 796,90</b>

### Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation surface	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	74000 - ANNECY	30/05/2016		Maison médicale	1 245	3 730 000,00	67 140,00	3 797 140,00	3 200 000,00	-	3 200 000,00
Maison médicale	84000 - AVIGNON	19/11/2020		surface	2 079	2 050 000,00	141 450,00	2 191 450,00	2 050 000,00	-	2 050 000,00
Maison médicale	85000 - CERGY	06/10/2021		détachée	968	2 800 000,00	210 000,00	3 010 000,00	2 725 000,00	-	2 725 000,00
Maison médicale	91000 - MASSY	29/10/2021		Maison médicale	491	2 900 000,00	52 200,00	2 952 200,00	1 683 000,00	-	1 683 000,00
<b>TOTAL SCPI 2021 (direct)</b>					<b>4 783</b>	<b>11 480 000</b>	<b>470 790</b>	<b>11 950 790</b>	<b>9 658 000</b>	<b>0</b>	<b>9 658 000</b>
<b>TOTAL SCPI 2020 (direct)</b>					<b>3 324</b>	<b>5 870 000</b>	<b>216 330</b>	<b>6 086 330</b>	<b>5 250 000</b>	<b>0</b>	<b>5 250 000</b>
SCI ImmoFi St Grégoire	St Grégoire (56)	2019		Titres de participations		6 222 128	311 106	6 533 234	6 080 499,47		6 080 499,47
SCI Fireworks	Rilleux-la-Pape (69)	22/06/2021		Titres de participations		14 136 667	708 833	14 843 500	14 200 000,00		14 200 000,00
SCI Sainte Marie	Créteil (94)	30/09/2021		Titres de participations		4 639 561	231 978	4 871 539	4 043 362,00		4 043 362,00
<b>TOTAL SCI</b>						<b>24 998 356</b>	<b>1 249 918</b>	<b>26 248 273</b>	<b>24 323 861</b>	<b>-</b>	<b>24 323 861</b>
<b>TOTAL SCPI 2021 (indirect)</b>					<b>0</b>	<b>24 998 356</b>	<b>1 249 918</b>	<b>26 248 273</b>	<b>24 323 861</b>	<b>0</b>	<b>24 323 861</b>
<b>TOTAL SCPI 2020 (indirect)</b>					<b>0</b>	<b>6 207 797</b>	<b>310 390</b>	<b>6 518 187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL SCPI 2022 (direct et indirect)</b>					<b>4 783</b>	<b>36 478 356</b>	<b>1 720 708</b>	<b>38 199 063</b>	<b>33 981 861</b>	<b>0</b>	<b>33 981 861</b>
<b>TOTAL SCPI 2020 (direct et indirect)</b>					<b>3 324</b>	<b>12 077 797</b>	<b>526 720</b>	<b>12 604 517</b>	<b>5 250 000</b>	<b>0</b>	<b>5 250 000</b>

### Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
<b>Plan gros entretien au 01/01/2021</b>						<b>0</b>
%	100%	80%	60%	40%	20%	
<b>Stock Provision au 01/01/2021</b>						<b>0</b>
<b>Dotations au 31/12/2021</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>				<b>-21 323,84</b>
<b>Reprises au 31/12/2021</b>						<b>0,00</b>
<b>Provision GE au 31/12/2021</b>	<b>-1 943,84</b>	<b>-19 380,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-21 323,84</b>

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

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	5 250 000,00	4 408 000,00	0,00	9 658 000,00
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	6 080 499,47	18 243 362,00		24 323 861,47
Frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
<b>sous-total 2</b>	<b>11 330 499,47</b>	<b>22 651 362,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 981 861,47</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres de participations	0,00	2 638,00	0,00	2 638,00
<b>sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>2 638,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 638,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11 330 499,47</b>	<b>22 654 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 984 499,47</b>

Tableau de variation des amortissements

Néant

Titres contrôlés

TITRES CONTROLES (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI Immo St Grégoire	5 676 281	- 112 401	134 529	5 698 408	-	6 080 499	6 222 128
SCI Fireworks	13 951 464	- 77 961	4 656	13 878 160	-	14 200 000	14 136 667
SCI Sainte Marie	6 824 638	- 2 966 558	186 305	4 044 385	-	4 043 362	4 639 561
<b>Total</b>	<b>26 452 383</b>	<b>- 3 156 920</b>	<b>325 490</b>	<b>23 620 953</b>	<b>-</b>	<b>24 323 861</b>	<b>24 998 356</b>

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2021
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Actifs d'exploitation</b>					
<b>Créances</b>					
<b>Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	21 301,05	81 079,32			81 079,32
Locataires douteux	295,45	295,45			295,45
Dépréciation des créances	-246,21	-246,21			-246,21
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	87 746,61	543 809,08			543 809,08
Associés opération sur capital	0,00	0,00			0,00
Autres débiteurs	0,00	258 735,56			258 735,56
Autres créances	81 031,64	0,00			316,80
<b>TOTAL</b>	<b>190 128,54</b>	<b>883 673,20</b>		<b>0,00</b>	<b>883 990,00</b>

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

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2021
		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	-22 961,62	-16 223,64	-22 961,62	0,00	-39 185,26
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00		0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-343 574,69	-601 310,42			-601 310,42
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-362 472,67	-390 919,90			-390 919,90
Dettes fiscales	-3 789,91	-1 220,98			-1 220,98
Autres dettes diverses	0,00	-36 763,95			-36 763,95
<b>TOTAL</b>	<b>-732 798,89</b>	<b>-1 046 438,89</b>	<b>-22 961,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 069 400,51</b>

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Variations		Situation de clôture au 31/12/2021
		+	-	
(en euros)				
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	9 398 212,38	2 071 873,34		11 470 085,72
<b>Total</b>	<b>9 398 212,38</b>	<b>2 071 873,34</b>	<b>0,00</b>	<b>11 470 085,72</b>

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
<b>Titres</b>	19 885	25 314	0	45 199
<b>Valeur nominale</b>	970,00 €			970,00 €
<b>Capital social</b>	19 288 450,00 €	24 554 667,30 €	- €	43 843 118,18 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
<b>Capital</b>	19 288 450,00	24 554 668,18			-	43 843 118,18
Prime d'émission	2 377 338,00	3 290 831,82			-	5 668 169,82
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 1 607 664,32	-			- 2 909 492,59	- 4 517 156,91
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	923,43	127 655,19	-		-	128 578,62
Complément distribution 2020	-	-			-	-
Résultat et part distribuée	127 655,19		1 176 621,03	- 1 047 469,64	- 127 655,19	129 151,39
<b>Total</b>	<b>20 186 702,30</b>					<b>45 251 861,10</b>

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières	0,00	0,00
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	95 548,16	142 594,59
<b>Total</b>	<b>95 548,16</b>	<b>142 594,59</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Divers	0,00	30 726,24
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>30 726,24</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition	143 044,14	0,00
- Remboursement assurance	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>143 044,14</b>	<b>0,00</b>

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des charges immobilières</b>		
- Charges ayant leur contrepartie en produits	<b>95 548,16</b>	<b>142 594,59</b>
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	36 473,78
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	0,00	13 942,97
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	2 573,44	3 504,88
<b>Total</b>	<b>2 573,44</b>	<b>17 447,85</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	0,00	0,00
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	1 975,00	0,00
- Honoraires d'avocats	0,00	0,00
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	143 044,14	0,00
- Honoraires divers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>145 019,14</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxe foncière	851,66	12 170,00
- Taxe sur les ordures ménagères	209,01	5 279,99
- Taxe sur les bureaux	0,00	0,00
- Autres taxes	0,00	804,00
<b>Total</b>	<b>1 060,67</b>	<b>18 253,99</b>

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des transfert de charges</b>		
- Frais de souscription	927 729,00	2 894 868,09
- Charges liées aux acquisitions	0,00	0,00
- Charges diverses	18 652,50	18 652,50
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
<b>Autres produits</b>	1,33	5,19
<b>Total</b>	<b>946 382,83</b>	<b>2 913 525,78</b>

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	0,00	-118,27
- informations associés	13 872,90	8 000,00
- Frais d'assemblée	0,00	0,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>13 872,90</b>	<b>7 881,73</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Commissions de la société de gestion	23 076,78	129 824,12
- Frais d'actes et de contentieux	0,00	1 818,08
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	28 250,00	33 470,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	28 543,40	10 086,99
<b>Total</b>	<b>79 870,18</b>	<b>175 199,19</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	0,00	0,00
- Coût dépositaire	12 950,00	16 800,00
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée	17 067,92	65 914,91
- Impôts étranger	0,00	0,00
-Frais bancaires	1 210,64	1 595,24
<b>Total</b>	<b>31 228,56</b>	<b>84 310,15</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	0,00	0,00
- Perte sur créances irrécouvrables	0,00	0,00
- Commission sur les souscriptions	927 729,00	2 239 714,92
- Autres charges de gestion courante	2,15	7,80
<b>Total</b>	<b>927 731,15</b>	<b>2 239 722,72</b>
- Dotations aux provisions d'exploitation	1 943,84	19 380,00
- Dépréciation des créances douteuses	246,21	0,00
<b>Total</b>	<b>2 190,05</b>	<b>19 380,00</b>

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	1 527 342,59	8,50%	129 824,12
Souscriptions	27 845 500,00	8,000%	2 239 714,92
Acquisition	-	1,00%	0,00

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

Détail des produits et charges financières

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- intérêts sur comptes bancaires	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts	0,00	16 332,18
- Agios	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>16 332,18</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0,00</b>	<b>-16 332,18</b>

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2020	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Foncière Magellan		473 454,06		2 369 539,04		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 1 070 099 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission des filiales :

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

## **IX. TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

### ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2021,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2021,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2021 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 2021,
- 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,
- Pouvoir en vue des formalités.

### TEXTE DES RESOLUTIONS

#### 1<sup>ère</sup> résolution : Approbation des comptes annuels et quitus

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

#### 2<sup>ème</sup> résolution : Approbation des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

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

### 3<sup>ème</sup> résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 1 176 621,03 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 1 047 469,64 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
- Le solde, soit 129 151,39 € au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 257 730,01 €.

### 4<sup>ème</sup> résolution : Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur comptable : 45 251 861,10 €, soit 1 001,17 € par part,
- valeur de réalisation : 47 769 679,07 €, soit 1 056,87 € par part,
- valeur de reconstitution : 53 793 898,75 €, soit 1 190,16 € par part,

### 5<sup>ème</sup> résolution : Distribution des plus-values de cession d'immeubles

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

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

En tant que de besoin, l'Assemblée prend acte qu'aucune plus-value immobilière n'a été distribuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### 6<sup>ème</sup> résolution : Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,
- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :

- o aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
  - o 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 2021.

#### **7<sup>ème</sup> résolution : Rémunération de la Société de Gestion**

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

#### **8<sup>ème</sup> résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2022 pour un montant maximum de 12 000 euros dont la répartition sera effectuée de la manière suivante :

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

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

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

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

#### **9<sup>ème</sup> résolution : Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme**

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion 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.

#### **10<sup>ème</sup> résolution : Pouvoirs en vue des formalités**

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