



FONCIÈRE
MAGELLAN

RAPPORT ANNUEL 2018

SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 30 avenue Camus 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

Chers Associés,

Au 31 décembre 2018, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son premier 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 a été créée en octobre 2017 et a procédé à sa première acquisition en mai 2018. Elle a enregistré une collecte nette sur l'année 2018 de 3 585 088 € qui a été investie au travers d'un immeuble neuf situé à Annecy.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à 88% et a permis la distribution de revenu à hauteur de 37,12 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 3,52%. Les premières parts sont entrées en jouissance à compter du mois de mai 2018.

La SCPI était initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé. Afin de renforcer les capacités d'acquisition de la SCPI, il a été décidé en accord avec les membres du Conseil de Surveillance, de diversifier la cible de souscripteurs de la SCPI. L'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée en début d'année 2019 a acté la modification statutaire permettant à tout souscripteur de souscrire au capital de la SCPI et l'AMF a donné son agrément sur cette modification en date du 12 avril 2019. Depuis le 25 avril 2019 le prix de souscription est fixé à 1100 €, soit une augmentation de la part de 4,17%.

En 2019, la commercialisation de la SCPI dans les réseaux partenaires de Foncière Magellan permettra ainsi de poursuivre le programme d'investissement de la Foncière des Praticiens afin de diversifier son patrimoine immobilier.

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 CONTROLE	4
II.	LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2018	5
III.	LE MARCHE DE L'IMMOBILIER	6
IV.	RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	9
V.	COMPLEMENTS D'INFORMATIONS.....	15
VI.	RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 24 JUIN 2019.....	19
VII.	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	22
VIII.	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018	28
IX.	PROJET DES RESOLUTIONS A L'ASSEMBLEE GENERALE.....	40

I. ORGANE DE GESTION ET DE CONTROLE

A. Principales caractéristiques

Type : SCPI de rendement

Nature : SCPI à capital variable

Siège social : 30 avenue Camus 44000 NANTES

Date de création : 4 octobre 2017

Visa AMF n°19-04 du 12 avril 2019

Durée : 99 ans

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

B. Conseil de Surveillance

Pierrick BATAIL - BATRIMONIAL

Frédéric BELLECROIX - EURL BELLE CROIX

Benoît COURSIN - EURL BCHOLDING

Emmanuel DELAUNAY

Eric DUPONT-BIERRE - SC KER ALDEN

Patrick FREMANGER

Jean-Philippe INIGUES

François-Bruno LE BOT - SC PETIT CŒUR

C. Société de Gestion

FONCIERE MAGELLAN, Société par actions simplifiée au capital de 500 000 €,

D. Commissaires aux Comptes

MAZARS

61 rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense

E. Expert externe en évaluation (expert immobilier)

CREDIT FONCIER EXPERTISE

19, rue des Capucines, 75001 Paris

F. Dépositaire

SGSS : Société Générale Securities Services

29 boulevard Haussmann 75008 Paris

II. LES CHIFFRES CLES AU 31 DECEMBRE 2018

Données financières

Prix de souscription *	1 056,00 €	35	Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice 3 448 parts
Valeur de retrait	1 003,20 €	associés	
Valeur de réalisation	1 059,74 €	3 448	
Valeur de reconstitution	1 134,20 €	parts	
Capital social	3 344 560 €	Capitalisation	Parts en attente de retrait
		3 641 088 €	0

* Le prix de souscription est fixé depuis le 25 avril 2019 à 1 100 €, soit une augmentation du prix de la part de 4,17 %

Données immobilières

Nombre d'immeuble	1	Taux d'occupation financier	88,30%	Loyers encaissés 122 711 €
Surface totale	1 245 m ²	Taux d'occupation physique	88,67%	
Surface vacante	141 m ²			
Placements immobiliers	3 400 000 €			

Distributions	2018
1er trimestre	- €
2ème trimestre (2 mois)	9,17 €
3ème trimestre (3 mois)	13,79 €
4ème trimestre (3 mois)	14,16 €
Total de la distribution (8 mois)	37,12 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,52%

Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	268 014 €
dont loyers	124 244 €
Résultat	67 319 €
Résultat par part **	46,68 €

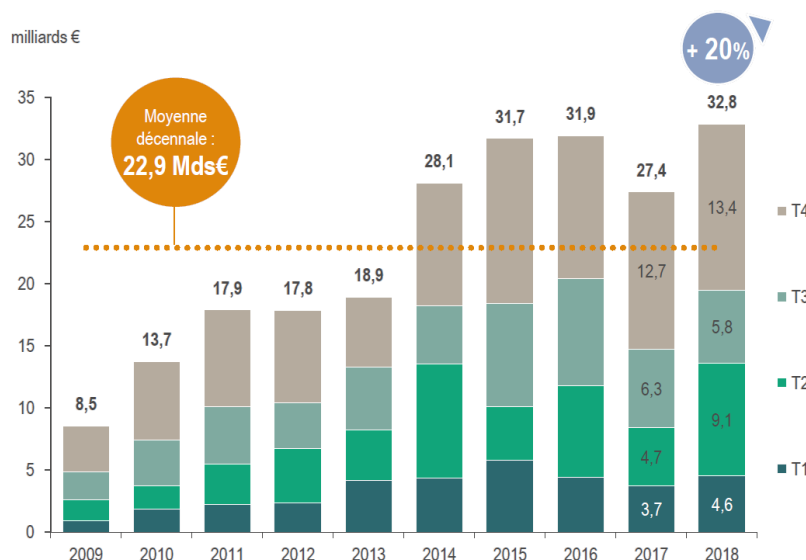
** résultat pondéré en fonction du nombre moyen de parts en jouissance

III. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

A. Marché de l'immobilier d'entreprise

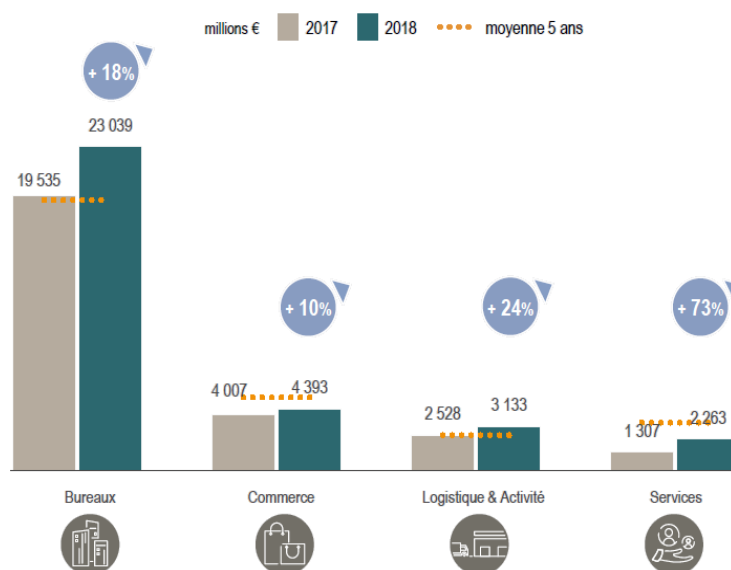
L'année 2018 se termine sur un volume d'investissements record en immobilier d'entreprise. Avec près de 32 milliards d'euros investis, 2018 est une année de référence.

Les volumes investis sont en hausse de 5% par rapport à 2017 (27,4 milliards d'euros).



Source BNP Paribas / Volumes investis en France en immobilier d'entreprise

Répartition par classe d'actif



Source BNP Paribas / Investissement par classes d'actifs

B. Focus sur l'immobilier de santé

o Les volumes investis

Après une année 2016 exceptionnelle, le marché de l'investissement en immobilier de santé était revenu à une configuration plus conforme à la moyenne en 2017 avec 694 millions d'euros d'engagements. L'année 2018 se clôt sur un niveau d'activité relativement similaire, avec 719 millions d'euros investis (+4% en un an), soit un volume conforme à la moyenne observée au cours des 5 dernières années.

Si le volume investi est resté relativement stable d'une année sur l'autre, les transactions ont été moins nombreuses, avec 18 opérations recensées en 2018 contre 26 en 2017. Le lot moyen est ainsi en hausse, passant de 27 à 40 millions d'euros.

Les EHPAD majoritaires en 2018.

Offrant des cash-flows supérieurs à ceux des EHPAD, les cliniques sont d'ordinaire majoritaires dans les engagements. En 2018, les investissements ont davantage porté sur des EHPAD. Ces derniers, avec 465 millions d'euros, ont en effet réalisé leur meilleure performance de l'histoire, essentiellement grâce à deux portefeuilles d'envergure.

Les transactions portant sur les cliniques ont été nombreuses (12) mais elles ont concerné des établissements de petite taille ; au total près de 240 millions d'euros ont été investis sur ce type d'actif. Ces opérations marquent une caractéristique importante du marché sur les cliniques, à savoir la vente par des médecins des murs sous forme de sale & leaseback. Parmi les opérations significatives on citera l'acquisition en sale & leaseback du « Pôle Santé Léonard de Vinci » à Tours, celle de la clinique NATECIA située dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon ou encore l'acquisition de la clinique « Le Balcon lyonnais », un établissement SSR d'environ 6 000 m² livré en mars 2018 à Sainte-Foy-lès-Lyon (69).

On note par ailleurs quelques transactions intervenues sur d'autres types d'actifs avec l'acquisition de deux maisons de consultations médicales et celle d'un Institut Médico-Educatif.

Nouvelle compression des taux de rendement prime.

En 2018, si les taux de rendement sont restés stables pour les meilleures cliniques SSR (4,50%), les EHPAD et les cliniques MCO ont de nouveau vu leur taux de rendement prime baisser pour s'établir à respectivement 4,25% et 5,00%.

Bien qu'orientés à la baisse, les taux de rendement prime des actifs de santé demeurent attractifs par rapport à ceux des actifs commerciaux (taux prime à 2,75%) et tertiaires (3,00% dans le Quartier Central des Affaires).

o Les acteurs

Les gestionnaires de SCPI/OPCI ont été les plus actifs, avec 402 millions d'euros d'investissements. Les foncières totalisent quant à elles 189 millions d'euros d'engagements en 2018.

Enfin, les opérateurs, particulièrement présents en 2017, le sont restés en 2018 avec près de 130 millions d'euros d'acquisitions. VIVALTO et DOCTEGESTIO ont été les plus actifs avec le rachat de 3 cliniques chacun.

Les opérateurs ont également été nettement plus actifs du côté des cessions, avec plus de 625 millions d'euros d'arbitrages. Le marché est également alimenté par quelques cessions effectuées par des investisseurs privés, notamment des médecins partant à la retraite. Le marché français de la santé reste ainsi un marché primaire, essentiellement alimenté par des professionnels et par les VEFA, qui continuent de pourvoir le marché en opportunités ; 3 opérations de ce type ont été recensées en 2018 pour un montant total de 25 millions d'euros.

- o Les perspectives

Considéré il y a encore quelques années comme un marché de niche, l'immobilier de santé est aujourd'hui pleinement intégré dans la stratégie d'un nombre croissant d'investisseurs. En effet, même si le fort intérêt pour ces actifs et l'arrivée d'importants gestionnaires de SCPI/OPCI sur ce marché ont comprimé les taux de rendement, ces derniers restent attractifs par rapport à des actifs immobiliers classiques, permettant aux investisseurs de se diversifier tout en trouvant du rendement. Par ailleurs, les actifs de santé sont portés par des tendances démographiques longues (le vieillissement de la population et l'allongement de la durée de vie) qui leur sont favorables et laissent augurer le développement de ce marché lui apportant encore plus de profondeur à l'avenir.

Le patrimoine immobilier détenu par les opérateurs et les groupe de cliniques demeure important, assurant encore un potentiel d'externalisations pour les prochaines années. On relève notamment, cette année, plusieurs cessions réalisées par des praticiens partant en retraite. Les consolidations d'opérateurs devraient également conduire à de nouvelles entrées d'acteurs immobiliers sur le marché de l'investissement dans la santé. D'autre part, des opportunités pourraient émaner du secteur privé à but non lucratif et des hôpitaux publics, via des ventes ou des cessions de baux, générant des transactions d'envergure. Enfin, les besoins importants de structures continueront de générer des VEFA, et quelques partenariats tripartites (Exploitant – Investisseur – Promoteur) ont été noués dans ce sens.

Source : étude de marché Jones Lang Lasalle

Panorama du marché de l'investissement en immobilier de santé – Bilan 2018

IV. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Introduction

L'année 2018 a été marquée par la distribution des revenus à hauteur de 37,12 € par part, correspondant à un taux de distribution de 3,52%, et par une collecte totale de 3,59 M€. Les premières parts sont entrées en jouissance à compter du mois de mai 2018.

La SCPI Foncière des Praticiens a acquis, en date du 30 mai 2018, une maison médicale située à proximité de la Clinique Générale et du château d'Annecy pour 3,27M€ AEM, constituant le premier actif de la SCPI. L'immeuble est neuf (livraison en mars 2018) et développe une surface de 1 245 m². La maison médicale accueille 14 bureaux de consultation : gynécologue, sage-femme, pneumologue, gastro-entérologue, ORL...

A. Perspectives et enjeux 2019

La SCPI Foncière des Praticiens était initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé. Afin de renforcer les capacités d'acquisition de la SCPI, il a été décidé en accord avec les membres du Conseil de Surveillance, de diversifier la cible de souscripteurs de la SCPI. L'Assemblée Générale Extraordinaire convoquée le 14 janvier 2019 a acté la modification statutaire permettant à tout souscripteur de souscrire au capital de la SCPI.

La nouvelle note d'information a reçu le Visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers n° 19-04 en date du 12 avril 2019.

En 2019, la commercialisation de la SCPI dans les réseaux partenaires de Foncière Magellan permettra ainsi de poursuivre le programme d'investissement de la Foncière des Praticiens afin de diversifier son patrimoine immobilier.

B. 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.

Marché des parts	2017	2018
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1015	2433
Nombre total de parts fin de période	1015	3448
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €
Nombre de retraits sur la période	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0
Nombre de parts moyen de la période	0	0

En 2018, 3 448 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

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

C. Evolution du patrimoine

o Acquisitions de l'exercice

La SCPI Foncière des Praticiens a acquis au cours de l'exercice un immeuble : une maison de consultation médicale et paramédicale située à Annecy, à proximité de la Clinique Générale et du château d'Annecy. L'immeuble a été livré en mars 2018.



Maison médicale Annecy

Date d'acquisition	le 30/05/2018
Adresse	4 chemin de la Tour la Reine - Annecy (74)
Type d'actif	Bureaux de consultation
Surface	1 245 m ²
Prix d'acquisition AEM *	3,27 M €

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



o Arbitrages de l'exercice

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

D. Gestion du patrimoine

o Loyers facturés et encaissés

En date du 31 décembre 2018, la SCPI Foncière des Praticiens a perçu directement un montant total de 122 711 € correspondant à 98,77 % des loyers 2018 des actifs détenus par la SCPI.

o Vacance du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique du patrimoine détenu par la SCPI est de 88,67 % correspondant à 141 m² vacants (3 locaux de consultation).

Post-clôture, un local de 60 m² a été loué à effet du 1^{er} mars 2019, ce qui porte le taux d'occupation physique de la SCPI à 93,48 %.

o Taux d'occupation

Le taux d'occupation physique de la SCPI Foncière des Praticiens, correspondant au rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient, est de 88,67% à fin 2018. Le taux d'occupation financier global 2018 atteint 88,30%.

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

o Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Aucun mouvement locatif n'est intervenu sur la période.

o Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

o Travaux sur le patrimoine

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

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

Au 31 décembre 2018, compte tenu du fait que le seul immeuble à l'actif est neuf, il n'a pas été constitué de plan de travaux.

o Répartition du patrimoine

La SCPI détenant un unique immeuble au 31 décembre 2018, ce paragraphe n'est pas détaillé.

E. Expertises

La société Crédit Foncier Expertise, expert immobilier nommé par Assemblée Générale constitutive du 4 octobre 2017, a procédé à la valorisation de l'immeuble qui constitue le patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens.

La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2018 ressort à 3 400 000 € hors droits.

F. Endettement

Au 31 décembre 2018, la société n'a pas d'endettement.

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

En toute circonstance, conformément aux dispositions de l'article 422.203 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes

ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

G. Valeurs de la SCPI Foncière des Praticiens

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)	2018
Valeur comptable	3 453 972,37 €
Valeur de réalisation	3 653 972,37 €
Valeur de reconstitution	3 910 707,76 €
Valeurs de la société pour une part (en €)	
Valeur comptable	1 001,73 €
Valeur de réalisation	1 059,74 €
Valeur de reconstitution	1 134,20 €

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 1100 € (1056 € au 31/12/2018). 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 € au 25 avril 2019 (86 € au 31/12/2018), tenant compte d'une commission de souscription de 7% HT, soit 7,40 % TTC, décomposée comme suit :

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

o Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 1 023 € au 25 avril 2019 (1003,20 € au 31/12/2018).

H. Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de 37,12 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution sur valeur de marché de 3,52% en 2018. Les premières parts sont entrées en jouissance à compter du mois de mai 2018.

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	2018
1er trimestre	- €
2ème trimestre (2 mois)	9,17 €
3ème trimestre (3 mois)	13,79 €
4ème trimestre (3 mois)	14,16 €
Total de la distribution (8 mois)	37,12 €
Taux de distribution sur valeur de marché	3,52%

I. Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2018 Durée de l'exercice : 15 mois
Produits	
Produits de l'activité immobilière (1)	124 244,11
Autres produits	-161,80
Produits financiers (2)	0,00
sous-total	124 082
Charges immobilières (3)	-1 503,89
Frais généraux	-48 440,69
Travaux de remise en état	0,00
Provisions nettes (4)	0,00
Provisions pour charges non récupérables	-6 818,60
Charges financières sur emprunts	0,00
Résultat exceptionnel	0,00
RESULTAT COMPTABLE	67 319
Résultat comptable par part	46,68
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL (5)	-41,25
<i>Dont Distribution plus - value immobilière</i>	0,00
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part (6)	4,21

(1) loyers et produits annexes de gestion locative

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

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

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

J. Emploi des fonds (en €)

(en euros)	Réel 2018
Fonds collectés	3 440 444 €
Capital	3 344 560 €
Primes nettes de souscription / fusion	95 884 €
Financements / emprunt	0 €
Emplois des fonds	-3 186 471 €
Plus ou moins-value comptables	0 €
Réserves	
Report à nouveau	13 529 €
Investissements	-3 200 000 €
TOTAL I	253 972 €
Engagements	
Sommes restant à payer sur VEFA	0 €
TOTAL II	0 €
Montant restant à investir	253 972 €

V. COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

A. 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 2018 :

Déclarations fiscales (en €)	
Personnes physiques	
Revenu brut	116 497 €
Autres charges déductibles	-7 691 €
Revenu net	1 08 806 €
Revenu net par part	75,44 €
Personnes morales	
Bénéfice /Perte comptable	67 319 €
Réintégration	0 €
Déductions	0 €
Résultat fiscal	67 319 €
Revenu net par part	46,68 €

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2018 et d'impôt sur la fortune immobilière 2018 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

B. Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	31/12/2018
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 003,20 €
Valeur IFI - Résident	952,00 €
Valeur IFI - Non résident	952,00 €

C. Informations sur les délais de paiement

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

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	2				2
Montant total des factures concernées H.T.	3 798 €				3 798 €
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	1,42%	0,00%	0,00%	0,00%	1,42%

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1				1
Montant total des factures concernées H.T.	13 329 €				13 329 €
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	5,44%	0,00%	0,00%	0,00%	5,44%

D. Profil de risque

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

Facteurs de risques :

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

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

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

- **Risque lié à la liquidité :**

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

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

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

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

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

E. 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.

Le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 1.155 K€ pour 22 bénéficiaires sur l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 87 % et de rémunérations variables à hauteur de 13 %.

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.

F. 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.

G. 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.

H. 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.

VI. RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE EN DATE DU 24 JUIN 2019

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

1. Introduction

A titre liminaire, nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2018 est le premier exercice social de votre SCPI.

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.

2. Activité du Conseil de Surveillance

a) Mandats

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

Nous vous rappelons que conformément à la réglementation en vigueur, les membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour 3 ans et que leur mandat prendra fin aux termes de l'article 422-200 du règlement général de l'AMF À l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, soit lors de l'Assemblée Générale qui sera chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

En conséquence, nous vous informons qu'aucun mandat de membre de Conseil de Surveillance n'arrive à échéance au terme de l'exercice 2018.

b) Activité

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 20 décembre 2018 en vue d'autoriser l'ouverture de la Société au Grand public et donner son avis sur les modifications à apporter aux Statuts et à la note d'information.

Votre Conseil s'est également réuni le 19 février 2019 en vue d'autoriser la modification de la valeur de part en cours d'exercice.

3. Activité de la Société

a) Capital et marché des parts

Le montant de la collecte pour l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à 3 585 088 euros, correspondant à la souscription de 3 448 parts sociales.

b) Patrimoine au 31 décembre 2018

Au 31/12/2018, le patrimoine de votre SCPI est constitué d'un immeuble, qui représente une maison de consultation médicale, située à Annecy. La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 3 400 000 € au 31/12/2018.

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

La SCPI Foncière des Praticiens a procédé à l'acquisition au cours de l'exercice d'un immeuble : une maison médicale située à Annecy.

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

d) Activité immobilière

Le montant des loyers facturés s'élève à 124 244 euros.

Le taux d'occupation physique est de 88,67 %.

Le taux d'occupation financier est de 88,30 %.

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 à :

- | | |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable : | 3 453 972,37 €, soit 1 001,73 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 3 653 972,37 €, soit 1 059,74 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 3 910 707,76 €, soit 1 134,20 € 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 67 319,13 €.

Un montant de 53 790,58 € a été versé en trois acomptes sur dividendes : en juillet 2018, en octobre 2018 et janvier 2019.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion de distribuer le solde de 13 528,55 €. Ce montant serait mis en paiement à compter de la date d'Assemblée.

4. Perspective 2019

La SCPI Foncière des Praticiens était à l'origine réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé. La collecte enregistrée sur l'année 2018 n'ayant pas permis à la société de suivre le volume des acquisitions, il a été décidé d'ouvrir le capital de la société au grand public.

Cette ouverture offre à la SCPI Foncière des Praticiens des perspectives de développement et lui permettra de poursuivre son programme d'investissement dans les prochains mois.

5. Conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier

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

6. Information sur l'endettement bancaire de la SCPI

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

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

7. Conclusion

Le projet de résolution 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

A. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018 d'une durée de 15 mois

**SCPI FONCIERE
DES PRATICIENS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2018 d'une
durée de 15 mois*

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, 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 2018 d'une durée de 15 mois, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 4 octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

**SCPI FONCIERE
DES PRATICIENS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2018 d'une
durée de 15 mois*

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

**SCPI FONCIERE
DES PRATICIENS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2018 d'une
durée de 15 mois*

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 civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude

**SCPI FONCIERE
DES PRATICIENS**

*Comptes Annuels
Exercice clos le 31
décembre 2018 d'une
durée de 15 mois*

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.

Fait à Paris La Défense, le 27 mai 2019

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

ODILE COULAUD

B. Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il nous a été donné avis des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier :

- **Mandat de gestion administrative avec la société de gestion Foncière Magellan**

Pour l'exercice 2018, la rémunération au titre du mandat de gestion administrative s'est élevée à 7 976,21 euros soit 6,5 % des produits locatifs encaissés.

- Commissions de souscription

Au titre de l'exercice 2018, les commissions de souscriptions perçues par la société de gestion s'élève à 38 776,32 euros soit 1,5% du montant des souscriptions.

- Commissions d'acquisition

Au titre de l'exercice 2018, la commission d'acquisition perçue par la société de gestion s'élève à 8 000 euros soit 0,25% du montant de l'acquisition.

Fait à Paris La Défense, le 27 mai 2019

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS

ODILE COULAUD

VIII. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2018

A. Comptes annuels

ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2018 Durée de l'exercice : 15 mois	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers		
Immobilisations locatives		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	-	
Amortissements droits réels	-	
Concessions	-	
Amortissements concessions	-	
Construction sur sol d'autrui	-	
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-	
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	3 200 000,00	3 400 000,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00
sous-total 1	3 200 000,00	3 400 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros Entretien	0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00	
sous-total 2	0,00	-
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées	0,00	0,00
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00	
sous-total 3	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	3 200 000,00	3 400 000,00
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	0,00	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	0,00	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	0,00	0,00
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	0,00	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0,00	
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	0,00	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	0,00	0,00
sous-total 1	0,00	0,00
Créances		
Locataires et comptes rattachés	13 329,39	13 329,39
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00
Autres créances	19 727,28	19 727,28
Avances et acomptes versés	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00
Créances Fiscales	19 409,45	19 409,45
Associés opération sur capital	0,00	0,00
Débiteurs divers	317,83	317,83
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00
sous-total 2	33 056,67	33 056,67
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	-	-
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	351 700,64	351 700,64
sous-total 3	351 700,64	351 700,64
TOTAL III - Actifs d'exploitation	384 757,31	384 757,31
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00
Dettes		
Dettes financières	-18 109,67	-18 109,67
Dettes d'exploitation	-78 456,40	-78 456,40
Dettes diverses	-34 218,87	-34 218,87
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	0,00
Dettes Fiscales	-2 127,17	-2 127,17
Locataires créditeurs	-293,66	-293,66
Associés, dividendes à payer	-31 798,04	-31 798,04
Créditeurs divers	0,00	0,00
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-130 784,94	-130 784,94
Compte de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Autres comptes de régularisation	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 453 972,37	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		3 653 972,37

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

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2018	
	Durée de l'exercice : 15 mois	
	Détail	Total
Produits immobiliers		
Loyers	124 244,11	
Charges facturées	46 064,11	
Produits des participations contrôlées	0,00	
Produits annexes	-161,80	
Reprise de provisions	0,00	
Transfert de charges immobilières	97 867,86	
Total I -Produits immobiliers		268 014,28
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits	46 064,11	
Travaux de gros entretiens	0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 322,49	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00	
Autres charges immobilières	97 867,86	
Total II -Charges immobilières		152 254,46
Résultat de l'activité immobilière		
A = (I-II)		115 759,82
Produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00	
Transfert de charges d'exploitation	46 776,32	
Autres produits	0,00	
Total I -Produits d'exploitation		46 776,32
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	15 976,21	
Charges d'exploitation de la société	38 217,29	
Diverses charges d'exploitation	38 776,32	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	
Dépréciation des créances douteuses	0,00	
Total II -Charges d'exploitation		92 969,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière		
B = (I-II)		-46 193,50
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00	
Autres produits financiers	0,00	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00	
Total I -Produits financiers		0,00
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00	
Autres charges financières	2 247,19	
Dépréciations des charges financières	0,00	
Total II -Charges financières		2 247,19
Résultat financier		
C = (I-II)		-2 247,19
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00	
Total I -Produits exceptionnels		0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00	
Total II -Charges exceptionnelles		0,00
Résultat exceptionnel		
D = (I-II)		0,00
Résultat net		
A+B+C+D		67 319,13

TABEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	0,00		3 344 560,00	3 344 560,00
Capital en cours de souscription	-		-	0,00
sous-total 1 - Capital	0,00		3 344 560,00	3 344 560,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	0,00		240 528,00	240 528,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		-	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	0,00		-144 644,18	-144 644,18
sous-total 2 - Prime d'émission	0,00		95 883,82	95 883,82
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-		-	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00		-	0,00
Report à nouveau (1)	0,00	0,00	3 375 950,72	0,00
sous-total 3 - Autres capitaux propres	0,00	0,00	3 375 950,72	0,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	67 319,13	67 319,13
Acomptes sur distribution	0,00	0,00	-53 790,58	-53 790,58
sous-total 4 - Résultat	0,00	0,00	13 528,55	13 528,55
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	-	6 829 923,09	3 453 972,37

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions

Faits caractéristiques de l'exercice :

La SCPI Foncière des praticiens a acquis en date du 30 mai 2018 les murs d'une maison médicale à Annecy pour 3 200 000€.

Règles et méthodes comptables :

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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. Il est précisé que ce premier exercice a démarré le 4 octobre 2017, soit une durée de 15 mois.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Immobilisations locatives :

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

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

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou

moins-values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Les experts utilisent une approche multicritère qui peut comprendre la méthode par capitalisation du revenu nette 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.

Créances et dettes :

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires :

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission :

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

Nature des charges non immobilisables :

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état :

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

Provision pour gros entretiens :

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

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

Compte tenu du fait que le seul immeuble à l'actif est neuf, aucune provision n'a été enregistrée au 31 décembre 2018.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi en concertation avec les gérants des immeubles et les locataires afin de garantir l'état et la valorisation du patrimoine. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année en fonction de l'évolution des dépenses réelles effectuées, des acquisitions et cessions d'immeubles. Les montants sont définis en fonction des coûts prévisionnels des travaux par les gestionnaires techniques.

L'avancement de la réalisation des travaux fait l'objet d'un suivi régulier dans l'année par les gérants.

Commissions de la société de gestion :

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

- 5% TTI pour couvrir les frais de collecte.
- 2% HT pour la recherche des investissements.

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

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

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 :

Néant.

B. Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Récapitulatif des placements immobiliers (en euros)	31-déc-18		31-déc-17	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Maison médicale	3 200 000,00	3 400 000,00		
TOTAL	3 200 000,00	3 400 000,00	0,00	0,00

Situation des investissements

Ville	Date acquisition	Année construction	Affectation	Prix d'acquisition (en euros)	Travaux (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
74000-Annecy	30/05/2018	2018	Maison de consultation médicale et paramédicale	3 200 000	-	3 200 000

Plan pluriannuel de gros entretiens

Néant

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00			0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	0,00	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00
Agencements et installations	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations en cours	0,00	0,00		0,00
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	0,00	0,00		0,00
Frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	0,00
sous-total 2	0,00	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement				0,00
Créances rattachées aux titres de participations	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00

Tableau de variation des amortissements

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	0,00			0,00
Droits d'enregistrements	0,00			0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00			0,00
sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2018
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
<u>Créances</u>					
<u>Locataires et comptes rattachés</u>					
Créances locataires	0,00	13 329,39			13 329,39
Locataires douteux	0,00	0,00			0,00
Dépréciation des créances	0,00	0,00			0,00
<u>Autres créances</u>					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	0,00	19 409,45			19 409,45
Associés opération sur capital	0,00	0,00			0,00
Syndic	0,00	0,00			
Autres débiteurs	0,00	317,83			317,83
TOTAL	0,00	33 056,67		0,00	33 056,67

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2018
		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	0,00	-18 109,67		0,00	-18 109,67
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	-78 456,40			-78 456,40
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	0,00	-293,66			-293,66
Dettes aux associés	0,00	-31 798,04			-31 798,04
Dettes fiscales	0,00	-2 127,17			-2 127,17
Autres dettes diverses	0,00				0,00
TOTAL	0,00	-130 784,94		0,00	-130 784,94

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 04/10/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2018
(en euros)		+	-	
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	0,00	351 700,64		351 700,64
Total	0,00	351 700,64	0,00	351 700,64

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Titres	0	3 448	0	3 448
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	- €	3 344 560,00 €	- €	3 344 560,00 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	-	3 344 560,00			-	3 344 560,00
Prime d'émission	-	240 528,00			-	240 528,00
Prime de fusion	-	-			-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-	-			144 644,18	- 144 644,18
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	-	-			-	-
Résultat 2018 et part distribuée			67 319,13	- 53 790,58		13 528,55
Total	-					3 453 972,37

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

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

Détail sur certains postes des charges immobilières

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

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018
Détail des transferts de charges	
- Frais de souscription	46 776,32
- Commission sur cessions d'immeubles	
Total	46 776,32

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

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

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	taux HT	Commission
Gestion (1)	122 710,92	6,50%	7 976,21
Souscriptions	2 585 088,00	1,500%	38 776,32
Acquisition	3 200 000,00	0,25%	8 000,00

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

Détail
produits et charges exceptionnelles

des

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

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Foncière Magellan			19 171,45	54 752,53		

IX. PROJET DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

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

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

3^{ème} résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- du résultat du dernier exercice clos de 67 319,13 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 67 319,13 €
 - Soit 53 790,58 €
correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,
 - Le solde à distribuer à hauteur de 13 528,55 €

Le montant des dividendes sera mis en paiement à compter de la date d'assemblée.

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

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

- valeur comptable : 3 453 972,37 €, soit 1 001,73 € par part,
- valeur de réalisation : 3 653 972,37 €, soit 1 059,74 € par part,
- valeur de reconstitution : 3 910 707,76 €, soit 1 134,20 € par part,

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

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

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

En tant que de besoin, l'Assemblée prend acte qu'aucune plus-value immobilière n'a été distribuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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

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

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

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

- 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 2018.

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

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

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

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

TEXTE DES RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

9^{ème} résolution : Modification de l'article 6.3 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 6.3 des Statuts comme suit :

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

Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Au-delà de cette limite, ce montant ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

~~Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.~~

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions

Le capital social effectif est susceptible d'augmenter par suite de souscriptions effectuées par des associés anciens ou nouveaux.

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50 000 000,00 EUR) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Au-delà de cette limite, ce montant ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;

<p>atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif. - fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ; - arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ; - constater les augmentations de capital au nom de la SCPI et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période, dès lors que celui-ci apparaît comme significatif. - fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ; - arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ; - constater les augmentations de capital au nom de la SCPI et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire.</p> <p>Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.</p>
---	--

10^{ème} résolution : Modification de l'article 6.4 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 6.4 des Statuts comme suit :

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

Aucune souscription de parts de la SCPI ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

~~La société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.~~

~~En cas d'émission de parts nouvelles, plus de trois ans après la clôture de la précédente augmentation de capital, une faculté de souscription prioritaire est offerte pendant trente jours aux anciens porteurs de parts à compter de l'ouverture de la souscription au public.~~

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à préserver les droits des associés pré existant au moment de l'augmentation de capital, compte tenu de l'évolution positive de la valorisation des titres d'une société par rapport à la leur valeur nominale.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le

Aucune souscription de parts de la SCPI ne pourra être réalisée par une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à préserver les droits des associés pré existant au moment de l'augmentation de capital, compte tenu de l'évolution positive de la valorisation des titres d'une société par rapport à la leur valeur nominale.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les

<p>solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.</p> <p>A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.</p> <p>Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion.</p> <p>Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.</p> <p>A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.</p> <p>En outre, la SCPI se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la SCPI lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.</p>	<p>conditions fixées par la société de gestion.</p> <p>Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.</p> <p>A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.</p> <p>En outre, la SCPI se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la SCPI lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.</p> <p>Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.</p> <p>Le produit de la cession revient à la SCPI à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la SCPI pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.</p>
---	---

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la SCPI à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la SCPI pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

11^{ème} résolution : Modification de l'article 7.5 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 7.5 des Statuts comme suit :

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

<p>En cas de départ d'un associé, la SCPI continue entre les autres associés de la SCPI.</p> <p>L'associé devra céder ses parts à un prix calculé sur la base de la moyenne pondérée des prix des cinq dernières transactions.</p> <p>Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.</p> <p>Dans le cas où il y aurait eu moins de cinq transactions sur une période de 24 mois, le prix sera déterminé à dire d'expert, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, et sur la base des valeurs des immeubles établis conformément à l'article 11.2 ci-dessous.</p> <p>Il est notamment dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la SCPI.</p>	<p>En cas de départ d'un associé, la SCPI continue entre les autres associés de la SCPI.</p> <p>L'associé devra céder ses parts à un prix calculé sur la base du prix de retrait.</p> <p>Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.</p> <p>Il est notamment dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la SCPI.</p>
---	--

12^{ème} résolution : Modification de l'article 7.6 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 7.6 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la SCPI.</p> <p>L'associé devra céder ses parts à une à un prix calculé sur la base de la moyenne pondérée des prix des cinq dernières transactions.</p> <p>Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.</p> <p>Dans le cas où il y aurait eu moins de cinq transactions sur une période de 24 mois, le prix sera déterminé à dire d'expert, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, et sur la base des valeurs des immeubles établis conformément à l'article 11.2 ci-dessous.</p> <p>Il est notamment dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la SCPI.</p>	<p>La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la SCPI.</p> <p>En cas de faillite personnelle, liquidation, redressement ou sauvegarde judiciaires d'un des associés de la SCPI, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts de l'associé sur le registre de la SCPI.</p>

13^{ème} résolution : Modification de l'article 7.7 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 7.7 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>Dans l'hypothèse où un associé qui aurait nanti ses parts en garantie d'un prêt serait défaillant à l'égard du prêteur, l'établissement financier concerné sera automatiquement agréé par la société de gestion afin de permettre la cession des parts.</p> <p>L'établissement financier pourra céder ses parts à un prix calculé sur la base de la moyenne pondérée des prix des cinq dernières transactions.</p> <p>Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.</p> <p>Dans le cas où il y aurait eu moins de cinq transactions sur une période de 24 mois, le prix sera déterminé à dire d'expert, conformément à l'article 1843-4 du Code civil et sur la base des valeurs des immeubles établis conformément à l'article 11.2 ci-dessous.</p>	<p>Dans l'hypothèse où un associé qui aurait nanti ses parts en garantie d'un prêt serait défaillant à l'égard du prêteur, l'établissement financier concerné sera automatiquement agréé par la société de gestion afin de permettre la cession des parts.</p> <p>L'établissement financier pourra céder ses parts à un prix calculé sur la base sur la base du prix de retrait.</p> <p>Il est interdit de céder ses parts sociales à une US Person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.</p> <p>En tout état de cause, la société de gestion ne sera pas tenue d'acheter les parts.</p>

14^{ème} résolution : Modification de l'article 9.1.1 des Statuts

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport spécial de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier l'article 9.1.1 des Statuts comme suit :

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>La SCPI est administrée par une société de gestion qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.</p> <p>Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la SCPI serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.</p> <p>Jusqu'à la nomination de la nouvelle société de gestion, le conseil de surveillance sera compétent pour exercer les pouvoirs dévolus par les statuts à la société de gestion.</p> <p>Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.</p>	<p>La SCPI est administrée par une société de gestion qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.</p> <p>Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <p>Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la SCPI serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.</p> <p>Tous pouvoirs sont conférés à la société de gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.</p>

15^{ème} résolution : Modification de l'article 10 des Statuts

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

Rédaction antérieure	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 10. CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE</p> <p>Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la SCPI.</p> <p>Article 10.1. Composition du conseil de surveillance</p>	<p>ARTICLE 10. CONTROLE DE GESTION DE LA SOCIETE</p> <p>Article 10.1. Composition du conseil de surveillance</p> <p><i>[le reste de l'article est inchangé]</i></p>

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

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