MAGELLIM REIM

SCPI

FONCIÈRE DES PRATICIENS.

RAPPORT ANNUEL

2025

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.

Chères associées, Chers associés,

En 2025, la SCPI Foncière des Praticiens a de nouveau fait preuve de résilience dans un environnement de marché contrasté, marqué par des incertitudes économiques persistantes et un contexte géopolitique tendu, notamment lié aux conflits en cours au Moyen-Orient.

La SCPI enregistre pour l'exercice un taux de distribution de 5,50 %, stable par rapport à 2024, positionnant ainsi votre SCPI au-delà des 5% de performance pour la septième année consécutive.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au cours de l'exercice avec la livraison de 5 actifs pour un montant total de 37 millions d'euros : 3 centres de santé situés à Saint-Malo, Saint Jacques de la Lande et Evreux, un centre de recherche situé à Pessac ainsi qu'une maison d'accueil spécialisée située en Belgique.
Ces livraisons s'accompagnent de baux fermes de longue durée (entre 9 et 25 ans) permettant d'augmenter significativement la WALB* de votre SCPI, passant de 4 à 7 ans.

Au 31 décembre 2025, 63 % du patrimoine de votre SCPI est composé d'actifs neufs ou en cours de développement. Ce positionnement offre une meilleure résilience du portefeuille : des biens conformes aux dernières normes environnementales qui ne nécessiteront pas de travaux à court terme.

Nous sommes également fiers de vous informer que Magellim REIM a reversé plus de 35 000 € à des organismes engagés dans le secteur de la santé, sélectionnés dans le cadre du fonds de partage de votre SCPI : l'ARSEP, association soutenant la recherche sur la sclérose en plaques, l'Institut Vivalto Santé, acteur majeur de l'hospitalisation en Europe pour la recherche clinique, l'innovation et la formation médicale, et France Tutelle, association œuvrant en faveur des aidants et des protecteurs familiaux.

Enfin nous avons le plaisir de vous annoncer que votre SCPI a été récompensée à deux reprises en 2025 :

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

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

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

Steven PERRON
Président de MAGELLIM REIM

** Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances*

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

SOMMAIRE

I. ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE 5
II. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER 7
III. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION 11
IV. COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS 22
V. GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 24
VI. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE 27
VII. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 32
VIII. COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025 35
IX. TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNERALE 53
X. ANNEXE SFDR 58

ORGANE DE GESTION ET DE CONTRÔLE

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Type : SCPI de rendement
Catégorie : spécialisée
Nature : SCPI à capital variable
Siège social : 6, rue Colbert 44000 NANTES
Date de création : 4 octobre 2017
Visa AMF : n°19-04 du 12 avril 2019
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 500 000 000 €

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

FORVIS MAZARS SA
45 rue Kléber - 92300 Levallois-Perret

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION (EXPERT IMMOBILIER)

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

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES
29 boulevard Haussmann, 75008 Paris

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2025

Données de performance 2025

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

** Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2025, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1er janvier 2025.*

*** La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année n et la variation du prix de souscription, entre le 1er janvier de l'année n et le 1er janvier de l'année n+1 .*

Données financières

Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait	1 012 €
Valeur de réalisation	921,18 €
Valeur de reconstitution	1 048,99 €

2 859 associés

156 121 parts

Nombre de parts souscrites au cours de l'exercice

13 221 parts

Capital social	Capitalisation	Parts en attente de retrait
151 437 014 €	171 732 696 €	0

Données immobilières - Chiffres clés au 31/12/2025

Nombre d'immeuble	23
Surface totale	56 584 m²
Surface vacante	1 735 m²
Placements immobiliers	156 170 820 €

Taux d'occupation financier	97,15%
WALB *	7,06 ans

Loyers encaissés direct ou indirectement

6 972 713 €

** WALB : durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochains breaks*

Données comptables de la SCPI

Produits de l'activité immobilière et produits annexes	8 949 076 €
dont loyers des immeubles détenus directement	3 319 832 €
Résultat	7 896 984 €
Résultat par part **	54,88 €

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

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

CONTEXTE ECONOMIQUE

La Banque centrale européenne maintient ses taux directeurs inchangés depuis juin 2025. Les projections d'inflation, attendue à 1,9 % en zone euro en 2026, combinées à une croissance modérée du PIB (de l'ordre de +1,6 %), plaident en faveur d'une poursuite de cette stabilité au cours de l'année.

+1,1 %
CROISSANCE DU PIB
en France en 2026
(Prévision BNP Paribas)

Parallèlement, la montée des tensions géopolitiques avec les États Unis pourrait encourager les États membres à réaffirmer leurs efforts de réarmement dans le cadre du programme Readiness2030, au risque de générer des dépenses supplémentaires pour des pays déjà fortement endettés.

C'est notamment le cas pour la France qui fait face à des difficultés politiques et budgétaires internes persistantes. Malgré l'inflation la plus faible de la zone euro, la confiance des ménages et des entreprises reste fragile, ce qui limite le redressement de la consommation. Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans a clôturé l'année 2025 à 3,56 % et devrait rester soumis à des pressions haussières, en dépit de la stabilisation des taux courts.

+3,56 %
OAT 10 ANS
(Fin 2025)

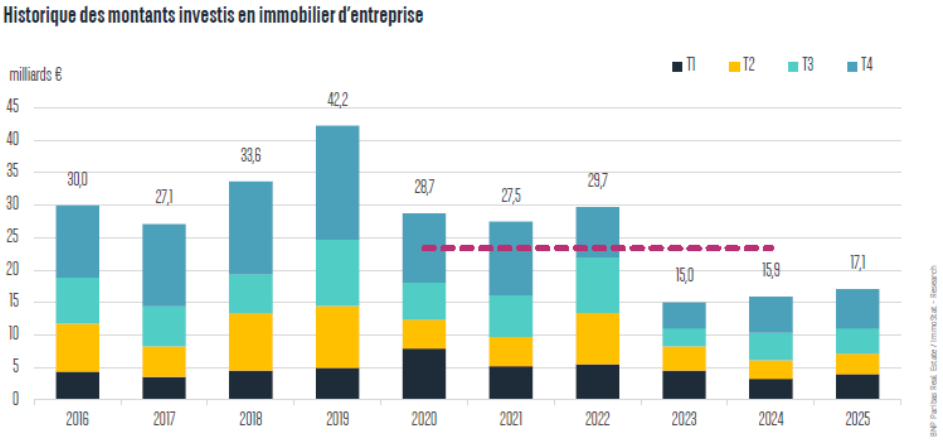
INVESTISSEMENT EN FRANCE

Bien que les volumes demeurent inférieurs de 27 % à la moyenne des cinq dernières années, l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche en 2025 une légère progression, atteignant 17,1milliards d'euros engagés sur l'année. Cette amélioration est en grande partie portée par un quatrième trimestre solide, avec 6milliards d'euros investis, soit +9 % sur un an.

En 2025, le marché a bénéficié de 29 transactions supérieures à 100 millions d'euros, représentant 37% des volumes investis. Avec 797 transactions recensées, la taille moyenne unitaire s'élève à 21 millions d'euros, un chiffre qui tend à légèrement augmenter depuis maintenant 2 ans, illustrant un retour progressif des investisseurs vers des actifs de plus grande envergure.

Sur le plan des profils d'acquéreurs, les investisseurs privés ont confirmé une nouvelle fois leur dynamisme, aux côtés des capitaux internationaux, qui demeurent un pilier du marché, soutenus notamment par l'Amérique du Nord, le Royaume-Uni et l'Allemagne.

Le retour de ces investisseurs étrangers, conjugué à une amélioration des perspectives macroéconomiques en France, crée un environnement favorable à une stabilisation puis une reprise plus franche du marché. Dans ce contexte, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise pourraient se maintenir autour de 17 à 18milliards d'euros en 2026, avant d'envisager une phase de croissance plus soutenue à l'horizon 2027-2028.



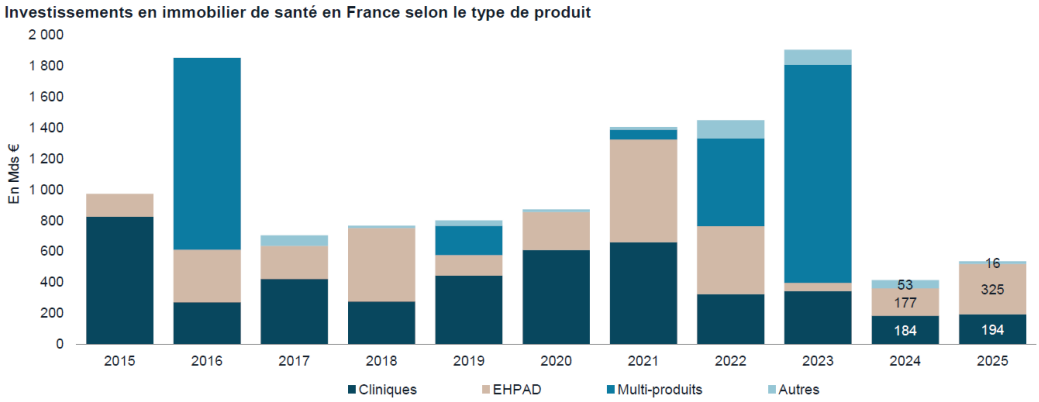
FOCUS SUR L'IMMOBILIER DE SANTE

Avec 26 transactions pour 536 millions investis, le marché français de l'investissement en immobilier de santé affiche, à fin 2025, un niveau d'activité en nette hausse d'une année sur l'autre (+29 %) mais pour autant inférieur de 50 % à la moyenne de long terme.

Après un 1er semestre atone, la 2nde partie de l'année a été marquée par 2 transactions d'un montant supérieur à 50 M€ au 3ème trimestre : l'acquisition par LEADCREST CAPITAL PARTNERS, dans le cadre d'une opération en sale-leaseback auprès d'EMEIS, d'un portefeuille de 13 EHPAD situés en Île-de-France et sur la Côte d'Azur et le littoral Atlantique pour un montant de 120 M€, et celle par HEALTHCARE ACTIVOS auprès du même opérateur d'un portefeuille de 3 cliniques PSY situées dans le quart Nord-Ouest de la France pour 60 M€. Le 4ème trimestre a quant à lui été animé par de nombreuses opérations (12 sur les 27 recensées sur l'ensemble de l'année).

Le segment 20-50 M€ constitue le cœur de marché, avec 7 transactions totalisant 208 millions d'euros, un montant en hausse de 51 % d'une année sur l'autre. L'acquisition par FRANKLIN TEMPLETON de la clinique du GHU Paris Psychiatrie & Neurosciences à Paris 19 pour un montant de 38 millions d'euros constitue la transaction la plus emblématique sur ce segment.

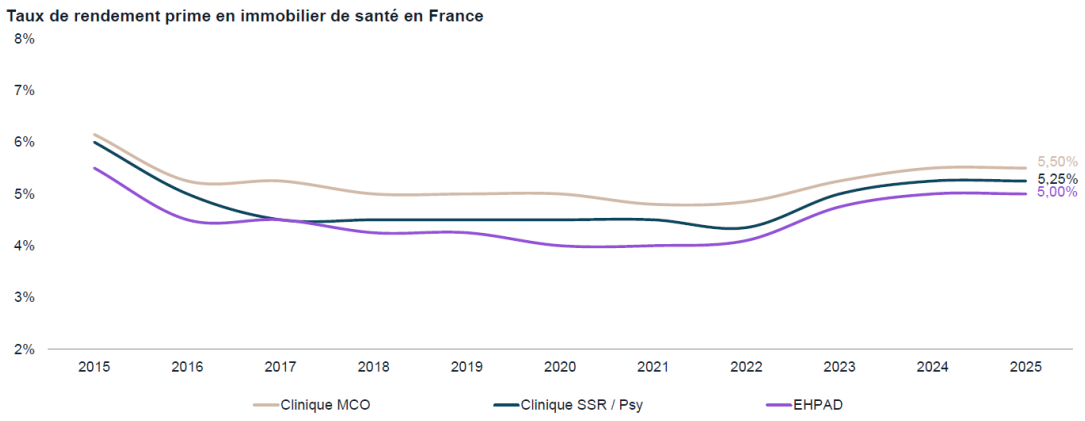
Les EHPAD arrivent en tête des engagements avec 325 millions d'euros investis via 12 transactions. L'activité sur ce segment a consisté aux 2/3 en des externalisations, initiées essentiellement par EMEIS mais également par les groupes COLISEE et CLARIANE. Les cliniques totalisent quant à elles 194 millions d'euros, investis à travers 9 opérations.



Traditionnellement animé par les investisseurs domestiques, le marché français a pour la première fois de son histoire été majoritairement animé par des investisseurs étrangers en 2025. L'on relève en effet une plus grande variété de types et de nationalités d'investisseurs depuis 2024 après 3 années essentiellement animées par les SCPI/OPCI.

Comme toutes les classes d'actifs, les établissements de santé ont vu leur taux de rendement prime remonter en 2023, de façon toutefois modérée, puis ont connu une légère hausse début 2024. Ils sont restés stables depuis. Le taux des EHPAD se positionne ainsi à 5,00 %, celui des cliniques PSY/SSR à 5,25 %, et celui des cliniques MCO à 5,50 %. Des taux inférieurs peuvent néanmoins être observés à Paris, en première couronne ou dans les centres-villes de grandes métropoles.

Les taux de rendement en immobilier de santé



PERSPECTIVES

L'immobilier de santé subit, comme l'ensemble des classes d'actifs, les effets de la hausse des taux engagée depuis 2022. Après un net ralentissement en 2023, le marché français amorce une reprise en 2025, avec 536 millions d'euros investis (+29 % sur un an). Les investisseurs demeurent toutefois attirés par cette classe d'actifs, soutenue par des fondamentaux solides : dynamiques démographiques, taux d'occupation élevés et rendements redevenus compétitifs (environ 5,00 % pour les EHPAD, 5,25 % pour les cliniques SSR/Psy et 5,50 % pour les cliniques MCO). Le marché se caractérise également par une internationalisation accrue, les investisseurs étrangers représentant désormais 67 % des volumes, une première en France.

À moyen et long terme, les besoins devraient continuer de croître sous l'effet du vieillissement de la population : la part des 65 ans et plus pourrait atteindre près de 28 % d'ici 2050. Malgré une espérance de vie élevée, la diminution des années vécues en bonne santé renforce les besoins en structures médicalisées. Le nombre de personnes âgées dépendantes pourrait ainsi atteindre 4 millions à cet horizon, soutenant fortement la demande en EHPAD et en infrastructures de soins.

Enfin, le marché conserve un fort potentiel d'externalisation. Les opérateurs, notamment dans les EHPAD (325 millions d'euros investis en 2025), poursuivent les opérations de sale & leaseback, une dynamique également présente dans les cliniques et susceptible de s'étendre au secteur public et non lucratif, alimentant les opportunités d'investissement à venir.

Sources : JLL et BNP Paribas Real Estate

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

MAGELLIM
REIM

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION.

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

INTRODUCTION

Au 31 décembre 2025, la SCPI Foncière des Praticiens clôture son huitième exercice social.

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

La SCPI, initialement réservée aux praticiens du Groupe Vivalto Santé, est ouverte à la commercialisation au grand public depuis avril 2019 afin de diversifier la cible de ses souscripteurs et de renforcer ses capacités d'acquisition. Soutenue par les réseaux partenaires de Magellim Reim, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées, la SCPI a enregistré une collecte nette en 2025 de 7,3 millions d'euros, et atteint une capitalisation au 31 décembre 2025 de 171,7 millions d'euros.

La Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine au cours de l'année 2025 avec la livraison de 5 actifs pour un montant total de 37 millions d'euros : 3 centres de santé situés à Saint-Malo, Saint Jacques de la Lande et Evreux, un centre de recherche situé à Pessac ainsi qu'une maison d'accueil spécialisée située en Belgique.

Le patrimoine actuellement détenu par la SCPI est loué à 97,15% et a permis la distribution d'un dividende brut de fiscalité étrangère en 2025 à hauteur de 60,50 € par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,50%.

PERSPECTIVES ET ENJEUX 2026

La société de gestion entend poursuivre le développement de la collecte afin de soutenir le déploiement du programme d'investissement et de renforcer la diversification du patrimoine immobilier de la SCPI.

Dans un environnement économique toujours contraint, les priorités pour 2026 porteront sur l'amélioration de la performance et de l'attractivité du patrimoine existant, la mise en exploitation des actifs en cours de développement, ainsi que l'accompagnement des locataires dans leurs enjeux opérationnels et de montée en charge. L'objectif demeure d'optimiser la valorisation du patrimoine tout en assurant la résilience et la pérennité des revenus locatifs.

Les investissements devraient être engagés de manière progressive à compter de la fin de l'année 2026, avec un déploiement susceptible de s'étendre en 2027, en fonction des conditions de marché et du niveau de collecte, et continueront de cibler des actifs en ligne avec la stratégie de la SCPI, notamment des pôles de santé situés en centre-ville ou à proximité d'établissements hospitaliers, des cliniques, des structures d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des immeubles loués à des acteurs de la recherche médicale.

L'année 2026 sera également consacrée à la consolidation du portefeuille en France et en zone euro, avec la poursuite des actions d'asset management, notamment à travers la mise en œuvre des plans ESG nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du label ISR.

Dans ce contexte, une attention particulière est portée à certains actifs en développement et en exploitation.

Nous vous informons de difficultés affectant les actifs situés en Belgique (MAS) :

- des retards significatifs ont été constatés dans l'avancement des chantiers, accompagnés d'un défaut de paiement des pénalités de retard contractuellement prévues. Le promoteur fait face à des difficultés auprès de ses entreprises de construction : augmentation du coût des matériaux, tensions financières des sous-traitants, sous-effectifs et contraintes d'approvisionnement ;
- Une première structure de 80 lits a été livrée en décembre 2025 et affiche un taux d'occupation complet depuis le premier trimestre 2026, traduisant la pertinence de son positionnement. L'exploitant a honoré sa première échéance de loyer avec un retard d'environ 4 mois. Selon les informations communiquées, il fait face à une montée en charge plus consommatrice de ressources que prévu, dans un contexte de subventions insuffisamment revalorisées ;
- dans ce contexte, la Société de gestion a mandaté un conseil externe afin de conduire un audit de la solidité financière du promoteur et de l'exploitant. Cet audit vise notamment à apprécier :
    - la capacité du promoteur à supporter tout ou partie des pénalités liées aux retards de livraison ;
    - la capacité de l'exploitant à honorer ses engagements locatifs futurs.

La société de gestion est pleinement mobilisée. Les conclusions de cet audit permettront d'éclairer les discussions à venir et d'identifier les modalités les plus adaptées afin de sécuriser au mieux les intérêts de la SCPI.

Par ailleurs une vigilance particulière est portée dans la gestion de l'actif situé à Bordeaux, livré le 30 janvier 2026. En effet, le preneur n'a pas honoré sa première échéance de loyer, bien qu'il ait versé l'intégralité du dépôt de garantie conformément aux stipulations du bail. Une procédure de recouvrement a été engagée. Dans ce cadre, la société de gestion a d'ores et déjà engagé des réflexions en vue de la recommercialisation de l'actif et étudie différentes options de remplacement du locataire en cas de défaillance.

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

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

Marché des parts	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Souscription de la période en €	1 015 840 €	2 569 248 €	5 101 800 €	12 978 900 €	27 845 500 €	54 461 007 €	45 359 750 €	19 336 595 €	14 543 128 €
Nombre de parts souscrites sur la période	1 015	2 433	4 638	11 799	25 314	49 510	41 236	17 579	13 221
Nombre total de parts fin de période	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333	149 988	156 121
Montant nominal souscrit	984 550 €	2 360 010 €	4 498 860 €	11 445 030 €	24 554 668 €	48 024 706 €	39 999 052 €	17 051 361 €	12 824 393 €
Prime d'émission souscrite	31 290 €	209 238 €	602 940 €	1 533 870 €	3 290 832 €	6 436 301 €	5 360 698 €	2 285 234 €	1 718 735 €
Nombre de retraits sur la période	0	0	0	0	0	94	518	2 924	7 089
Nombre de parts en attente de retrait	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

En 2025, 13 221 parts ont été souscrites par les associés de la SCPI.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

- Acquisitions de l'exercice

Aucune acquisition n'est intervenue au cours de l'exercice

- Arbitrages de l'exercice

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

- Livraison de l'exercice

En 2025, la Foncière des Praticiens a pris livraison de 5 actifs pour un montant total de 37 millions d'euros hors frais et droits.

Typologie	Date de livraison	Ville	Adresse	Surface (m²)	Locataires	Prix d'acquisition hors frais et droits (M€)
Centre de santé	janv.-25	Saint-Malo	Rue de la Grande Moinerie	950	Vivalto Santé, Office Santé	3,30
Centre de santé	janv.-25	Saint Jacques de la Lande	Rue Jacqueline Auriol	821	Office Santé, Audilab	2,85
Pole de santé	nov.-25	Evreux (27)	Boulevard Pasteur	915	Médecine nucléaire, Cerballiance, Vivalto Santé	3,75
Centre de recherche	oct.-25	Pessac (33)	Avenue Canteranne	3 488	Fineheart	11,28
Maison d'accueil spécialisée *	déc.-25	Wallonie - Belgique	Philippeville	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	15,80

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

Gestion du patrimoine

- Loyers facturés et encaissés

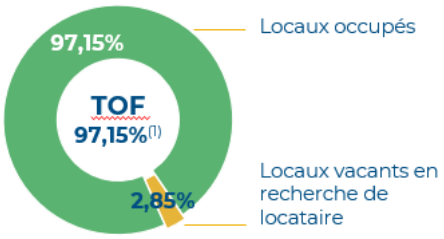
En date du 31 décembre 2025, la Foncière des Praticiens a perçu directement et indirectement un montant total de 8 949 076 € dont 3 319 832 € de loyers et indemnités locatives des actifs détenus par la SCPI et 3 652 881 € provenant de ses filiales.

- Vacance du patrimoine

Surfaces vacantes au 31/12/2025			
Type d'actif	Ville	Surface vacante en m²	Loyer annuel potentiel
Maison médicale	Annecy (74)	162	24 300 €
Maison médicale	Avignon (84)	578	86 700 €
Maison médicale	Cergy (95)	635	95 250 €
Maison médicale	Sangatte (62)	623	93 450 €
Total		1998	299 700 €

- Taux d'occupation financier (TOF)

Le Taux d'Occupation Financier* 2025 est de 97,15%.
Pour rappel, le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le taux d'occupation physique est le rapport entre la surface louée par la société et la surface totale du patrimoine qu'elle détient.
Le TOF exprimé ici porte sur 19 actifs de la SCPI sachant que cette dernière devrait en compter 23 à terme.



Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
Locaux vacants en restructuration : 0%

- Congés délivrés

Congés 2025			
Type d'actif	Ville	Surface libérée en m²	Prise d"effet
Maison médicale	Sangatte (62)	227	02/01/2025
Maison médicale	Annecy (74)	57	07/01/2025
Maison médicale	Annecy (74)	46	04/05/2025
Maison médicale	Annecy (74)	19	19/08/2025
Total		349	

- Relocation, résorption des vacants et renouvellements

Relocations 2025			
Type d'actif	Ville	Surface relouée en m²	Prise d"effet
Maison médicale	Annecy (74)	38	03/11/2025
Total		38	

- Contentieux

Aucun contentieux n'est connu à ce jour.

- 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 2025, il a été constitué un plan de travaux sur les maisons médicales d'Avignon, de Cergy, de Sangatte et sur l'immeuble situé à Loos.

- Répartition du patrimoine

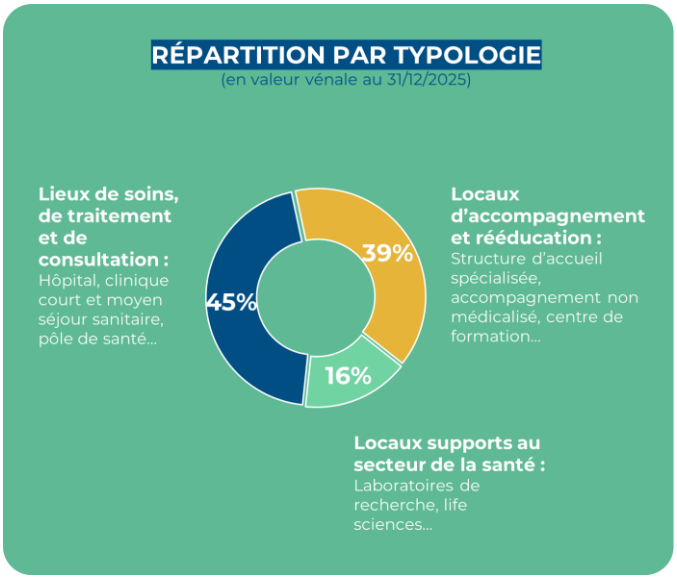
Au 31 décembre 2025, la SCPI détient 23 actifs :

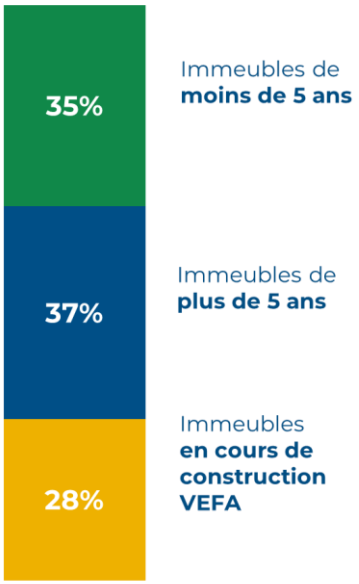
Typologie	Localisation	Surface (m²)	Locataires / Activités	Date d'acquisition
Pole de santé	Evreux (27)	1 084	Médecine nucléaire, Cerballiance, Vivalto Santé	déc- 24 et fév-25
Pole de santé *	Bordeaux (33)	2 807	NFU Santé	juil.-24
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	avr.-24
Centre de recherche	Pessac (33)	3 488	Fineheart	févr.-24
Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	821	Office Santé, Audilab	déc.-23
Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	sept.-23
Centre de santé	Saint Malo (35)	950	Office Santé, Vivalto, Vivalto Sport	août-23
OPPCI PREIM CARE 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	France 95% Portugal 3% Espagne 2%	5 130	Elsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian 84% cliniques MCO, 16% moyen et long séjour	juin-23
Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	4 500	Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé	mars-23
Hopital de jour *	Saint-Grégoire (35) - 11J	968	CHP Saint-Grégoire	déc.-22
Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	oct.-22
Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre dentaire et esthétique	sept.-22
Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	déc.-21
Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	oct.-21
Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil / Dédié à l'autisme	juin-21
Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hopital psychatrique, Agemetra…	mars-21
Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	nov.-20
Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35) - ISG	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens…	nov.-19
Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai-18
Total		**56 584**		

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

Au 31 décembre 2025, le patrimoine est réparti comme suit :

REPARTITION PAR TYPOLOGIE
(en valeur vénale)





Par transparence et en quote-part de détention.

Expertises

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

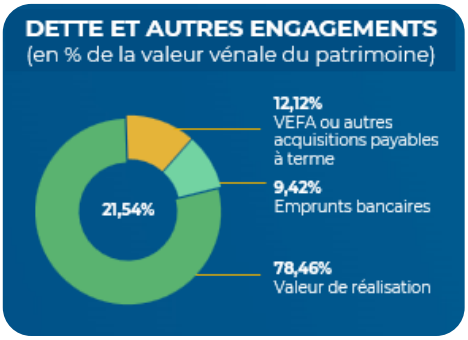
La valeur vénale de l'ensemble du patrimoine de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2025 détenu directement et indirectement s'établit à 156 170 820 € hors droits.

La valeur vénale du patrimoine à périmètre constant diminue de 2,71% entre 2024 et 2025. Cette évolution reflète les conditions actuelles du marché immobilier, dans un contexte de correction généralisée des valeurs.

Endettement

Ratio d'endettement	31/12/2025
Valeur d'expertise 2025 (inclus par transparence les filiales)	156 170 820 €
Dette au 31/12/2025 (analyse par transparence)	17 263 276 €
Ratio d'endettement (15% maximum)	11,05%
Effet de levier méthode de l'engagement (1,18 maximum)	1,12
Ratio dettes et autres engagements	21,54%

Au 31 décembre 2025 les ratios sont respectés.



Valeurs de la SCPI Foncière des Praticiens

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

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution (en €)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valeur comptable	20 186 702	45 251 861	96 242 191	136 600 234	151 522 124	156 853 049
Valeur de réalisation	20 935 944	47 769 679	95 309 203	131 335 971	143 569 956	143 769 526
Valeur de reconstitution	23 328 982	53 793 899	107 070 050	149 263 605	162 341 508	163 715 443
Valeurs de la société pour une part (en €)	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Valeur comptable	1 015,17	1 001,17	1 017,28	1 009,36	1 010,23	1 004,69
Valeur de réalisation	1 052,85	1 056,87	1 007,42	970,46	957,21	921,18
Valeur de reconstitution	1 173,19	1 190,15	1 131,73	1 102,93	1 082,36	1 048,99

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).

- Prix de souscription

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

- Valeur de retrait

La valeur de retrait est le montant revenant à l'associé sortant, correspondant au prix de souscription de la part diminuée des frais de souscription, soit 1 012 € au 31/12/2025.

Performance

La SCPI Foncière des Praticiens a distribué un dividende brut de fiscalité étrangère de 60,50€ par part en pleine jouissance correspondant à un taux de distribution de 5,50% en 2025.

Le taux de distribution est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n. Le revenu brut distribué est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

La fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé en 2025 s'est élevée 4,43 € par part en pleine jouissance.

Distributions	2025
1er trimestre	14,02 €
2ème trimestre	15,50 €
3ème trimestre	15,46 €
4ème trimestre	15,52 €
Total de la distribution	**60,50 €**
Taux de distribution	**5,50%**

Evènements intervenus après la clôture de l'exercice

Le pôle de santé situé avenue Thiers à Bordeaux a été livré le 29 janvier 2026. Cet immeuble développe une surface d'environ 2 800 m².

Un emprunt bancaire pour un montant total de 6 000 000 € a été souscrit par la SCPI Foncière des Praticiens le 28 avril 2026.

Depuis la clôture de l'exercice, le contexte géopolitique demeure marqué par des tensions persistantes, notamment au Moyen-Orient. À ce stade, aucun impact direct n'a été constaté sur le portefeuille. Néanmoins, ces évolutions pourraient, à terme, avoir des incidences sur l'environnement économique et, par conséquent, sur les conditions de marché immobilier et les valorisations des actifs.

Evolution du résultat au cours des derniers exercices

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Produits					
Produits de l'activité immobilière (1)	448 184,02	1 438 556,57	2 618 743,82	2 879 069,60	3 319 831,98
Autres produits	30 726,24	0,00	1 171 281,39	1 402 898,41	1 976 363,03
Produits des participations contrôlées (2)	1 070 099,25	1 819 074,75	2 421 046,74	4 366 420,90	3 652 880,85
sous-total	1 549 009,51	3 257 631,32	6 211 071,95	8 648 388,91	8 949 075,86
Charges immobilières (3)	**-58 232,65**	**-134 931,62**	**-93 401,57**	**23 832,70**	**49 921,44**
Frais généraux	**-280 832,86**	**-455 277,41**	**-455 011,48**	**-784 348,37**	**-711 944,93**
Travaux de remise en état	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes (4)	**-19 380,00**	**-19 380,00**	**-53 556,41**	**-180 559,42**	**-138 114,51**
Provisions pour charges non récupérables	-13 942,97	-23 704,85	0,00	0,00	-177 756,79
Charges financières sur emprunts	0,00	0,00	-0,11	0,00	-74 196,88
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00	489,00	0,00
RESULTAT COMPTABLE	1 176 621,03	2 624 337,44	5 609 102,38	7 707 802,82	7 896 984,19
Résultat comptable par part moyen en jouissance	62,86	58,29	59,89	58,20	54,88
Dividendes par part moyen en jouissance sur Non-Optant au PFNL (5)	-55,96	-56,00	-56,27	-55,57	-56,62
Dont Distribution plus-value immobilière	*0*	0,00	0,00	0,00	0,00
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part en jouissance au 31/12	8,93	5,56	5,77	8,39	6,65

(1) loyers et produits annexes de gestion locative
(2) Produits de participations dans les SCI et produits de rémunération des comptes bancaires.
(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.
(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.
(5) pour une part portée en jouissance pour une année

Evolution du capital (en €)

ÉVOLUTION DU CAPITAL	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Nombre d'associés	13	35	85	303	768	1496	2120	2559	2859
Nombre de parts	1 015	3 448	8 086	19 885	45 199	94 615	135 333	149 988	156 121
Capital social nominal	984 550 €	3 344 560 €	7 843 420 €	19 288 450 €	43 843 118 €	91 776 644 €	131 273 236 €	145 488 678 €	151 437 014 €
Capitaux collectés	1 015 840 €	3 585 088 €	8 686 888 €	21 665 788 €	49 511 288 €	103 972 295 €	149 332 045 €	168 668 640 €	183 211 768 €
Souscriptions compensées par des retra	0	0	0	0	0	94	518	2 924	7 089
Demande de retraits en suspens	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Evolution du prix de la part (en €)

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier (en €)	1 056	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Dividende versé au titre de l'année	56,10	56,08	56,08	56,08	59,38	60,50	60,50
Rentabilité de la part (en %) (1)	5,10%	5,10%	5,10%	5,10%	5,40%	5,50%	5,50%
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	0,27	12,39	8,93	5,56	5,77	8,39	6,65

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

Evolution du résultat par part (en €)

En euros par part ayant jouissance sur les 12 mois de l'exercice	EXCERCICE 2021		EXCERCICE 2022		EXCERCICE 2023		EXCERCICE 2024		EXCERCICE 2025	
	En € H.T.	*En % du total des revenus*	En € H.T.	*En % du total des revenus*	En € H.T.	*En % du total des revenus*	En € H.T.	*En % du total des revenus*	En € H.T.	*En % du total des revenus*
REVENUS										
Recettes locatives brutes et produits divers	82,76		70,42		53,82		54,71		48,45	
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00		1,93		12,51		10,59		13,73	
TOTAL DES REVENUS	**82,76**	*100,00%*	**72,36**	*100,00%*	**66,32**	*100,00%*	**65,30**	*100,00%*	**62,19**	*100,00%*
CHARGES										
Commission de gestion	6,94		5,59		2,75		3,21		2,37	
Autres frais de gestion	6,16		3,83		2,10		2,74		2,27	
Charges locatives non récupérées	4,89		4,04		1,22		-0,12		1,20	
Sous total CHARGES EXTERNES	**17,99**	*21,7%*	**13,47**	*18,6%*	**6,07**	*9,2%*	**5,83**	*8,9%*	**5,84**	*9,4%*
Charges financières	0,87		0,17		-0,01		0,00		0,44	
Amortissement net										
* patrimoine										
* autres										
Provisions nettes	1,04		0,43		0,36		1,28		1,04	
Sous total CHARGES INTERNES	**1,91**	*2%*	**0,60**	*1%*	**0,36**	*1%*	**1,28**	*2%*	1,48	*2%*
TOTAL DES CHARGES	**19,90**	*24,0%*	**14,07**	*19,4%*	**6,43**	*9,7%*	**7,11**	*10,9%*	**7,31**	*11,8%*
RESULTAT COURANT	**62,86**	*75,96%*	**58,29**	*80,56%*	**58,29**	*90,31%*	**58,20**	*89,12%*	**54,87**	*88,24%*
Charges exceptionnelles										
Produits exceptionnels										
RESULTAT EXCEPTIONNEL										
RESULTAT	**62,86**	*75,96%*	**58,29**	*80,56%*	**58,29**	*90,31%*	**58,20**	*89,12%*	**54,87**	*88,24%*
dont :										
- Revenus distribués avant prélèvement libératoires et prélèvements sociaux	55,96		56,00		56,27		55,57		56,62	
- Revenus distribués après prélèvements libératoires et prélèvements sociaux	55,96		56,00		55,26		54,83		-55,62	
REPORT A NOUVEAU ANNUEL (nb de parts jouissance au 31/12)	**4,47**		**1,59**		**3,62**		**2,63**		**-1,75**	
REPORT A NOUVEAU CUMULE* (nb de parts jouissance au 31/12)	**8,93**		**5,56**		**5,77**		**8,39**		**6,65**	

(*) Depuis l'origine de la société

Emploi des fonds (en €)

(en euros)	2024	Variation	2025
Fonds collectés	149 586 859,19	5 582 074,68	155 168 933,87
Capital	*145 488 680,37*	5 948 325,74	*151 437 006,11*
Primes nettes de souscription / fusion	*4 098 178,82*	-366 251,06	*3 731 927,76*
Financements / emprunt	0,00	5 300 000,00	5 300 000,00
Dépôt et cautionnement	624 541,33	256 971,85	881 513,18
Cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Plus ou moins-value nette de fiscalité sur cession d'actifs	0,00	0,00	0,00
Investissements immobilier	-63 788 507,63	-5 824 113,84	-69 612 621,47
Investissements financier	-79 725 526,14	-11 391 306,53	-91 116 832,67
Divers	0,00	0,00	0,00
Montant restant à investir	**6 697 366,75**	**-6 076 373,84**	**620 992,91**

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

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

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

Déclarations fiscales

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par les liquidités de la Société et par les dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

Par ailleurs, il est précisé que la Société de gestion transmet chaque année aux associés toutes indications utiles pour leur permettre de remplir leur déclaration fiscale. L'information fiscale qui leur sera adressée annuellement précisera les règles fiscales aux revenus de source française et aux revenus provenant des autres juridictions européennes. Des informations plus détaillées sur la fiscalité sont disponibles dans la note d'information de la SCPI. Les revenus / déficits à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2025 :

Déclarations fiscales (en€)		(en €)
Personnes physiques		
Revenus bruts		6 104 992,30
Frais et charges	-	1 537 728,33
Intérêts des emprunts	-	855 100,97
Revenu net		**3 712 163,00**
Revenu net par part moyenne en jouissance		**25,80**
Personnes morales		
Bénéfice/Perte comptable		7 896 984,19
Réintégrations des résultats fiscaux des filiales		354 969,00
Déductions (dividendes perçus des filiales)	-	3 214 961,20
Résultat fiscal		**5 036 991,99**
Revenu net par part moyenne en jouissance		**35,00**

Un courrier d'informations pour remplir la déclaration des revenus 2025 et d'impôt sur la fortune immobilière 2026 a été adressé à chacun des associés. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer selon les lois de finances.

Valeur IFI

Valeur IFI (en €)	01/01/2026
Valeur nette des parts SCPI = Valeur de retrait	1 012,00 €
Valeur IFI - Résident	967,61 €
Valeur IFI - Non résident	661,18 €

Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions des articles L.441-6-1 et D.441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des créances de la SCPI Foncière des Praticiens au 31 décembre 2025 :

Factures reçues non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	5	13	4	1	98	121
Montant total des factures concernées H.T.	-2 500,00	-141 609,41	-1 094,07	-1 604,08	-226 542,07	-373 349,62
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	-0,13%	-7,23%	-0,06%	-0,08%	-11,56%	-0,19

Factures émises non réglées à la date de clôture dont le terme est échu	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	78	109	28	35	65	237
Montant total des factures concernées H.T.	14 874	63 425	56 164	68 557	689 354	892 374
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		1,52%	1,34%	1,64%	16,50%	21,01%

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

Contrôle interne

Le service conformité de la société de gestion est composé d'un responsable de la conformité et du contrôle interne (RCCI) à temps partiel et d'un chargé de conformité et contrôle interne à temps plein. Les missions de contrôle permanent et des risques de second niveau, au sein de Magellim Reim sont assurés par le service conformité et contrôle interne de la société de gestion. Les missions de contrôle périodique sont assurées par une société externe en tant que délégataire du contrôle périodique. Le délégataire est un cabinet indépendant de conseil et d'assistance aux prestataires de services d'investissement. Ces contrôles sont complétés par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires. Magellim Reim est membre de l'ASPIM, respecte et applique la réglementation, les codes de bonne conduite et codes de déontologie relatifs à la gestion de SCPI.

Rémunération du personnel de la société de gestion

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

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

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

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 150.000 euros.

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

Au 31 mars 2025, le montant total des rémunérations brutes (hors charges sociales) de l'ensemble du personnel de la Société de Gestion s'élève à 4 089 K€ pour 71 bénéficiaires sur

l'exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 84,5 % et de rémunérations variables à hauteur de 15,5 %. Du fait du nombre réduit de « gérants, dirigeants, cadres supérieurs, preneurs de risques » le montant total des rémunérations versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

Responsabilité professionnelle de la Société de Gestion

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

Conseil de Surveillance

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

Profil de risque

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

<u>Facteurs de risques :</u>

- Revenus non garantis et risque de perte en capital :

L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers.
Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

- Risque lié à la liquidité :

Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de « retrait-souscription ». Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.
La SCPI Foncière des Praticiens pourrait recourir à l'endettement après l'avis préalable du Conseil de Surveillance et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

- Risque de durabilité :

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

- Risque lié au financement par crédit des parts :

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

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

RAPPORT GENERAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

I - Introduction

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

Depuis sa constitution, votre Conseil de Surveillance exerce sa mission avec constance, dans le respect du cadre réglementaire.

Au cours de l'exercice, nous avons reçu l'ensemble des documents nécessaires à l'exercice de notre mission de contrôle, et avons sollicité, lorsque nécessaire, des compléments d'information, notamment sur la trajectoire de collecte dans un marché en mutation, la structuration et la résilience du portefeuille immobilier et les perspectives de développement dans un environnement macroéconomique contraint.

Les échanges réguliers avec la Société de Gestion se sont inscrits dans un climat de transparence, permettant au Conseil d'apprécier de manière éclairée les décisions prises et leur cohérence au regard des intérêts des associés.

Les Commissaires aux Comptes ont, pour leur part, accompli leurs diligences et nous ont présenté les conclusions de leurs travaux, confirmant la régularité et la sincérité des comptes. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions.

II – Activité du Conseil de Surveillance

a) Mandats

Les membres du Conseil de Surveillance ont été renouvelés ou désignés par l'Assemblée Générale en date du 18 juin 2024.

Nous vous rappelons que conformément à la règlementation en vigueur, les membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour 3 ans et que leur mandat prendra fin à l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social suivant celui de leur désignation, soit lors de l'Assemblée Générale qui sera chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

b) Activité

Votre Conseil de Surveillance s'est réuni le 4 décembre 2025 pour faire le point sur l'activité 2025.

Il s'est également tenu le 21 mai 2026 pour étudier les comptes de l'exercice clos et faire le point sur l'activité du premier trimestre 2026.
Au-delà des sujets récurrents mentionnés, le Conseil a structuré ses travaux autour de trois axes stratégiques majeurs :

1. Suivi de la dynamique de collecte et du marché des parts : dans un contexte de ralentissement global du marché des SCPI, la collecte 2025 s'inscrit en retrait, tout en restant résiliente grâce à un socle solide de partenaires distributeurs
2. Analyse de la qualité et de la structuration du portefeuille : le Conseil a particulièrement examiné
   - la montée en puissance des actifs récents ou en VEFA,
   - l'évolution du taux d'occupation,
   - et la gestion des surfaces vacantes identifiées
3. Appréciation des risques opérationnels et locatifs : Une attention renforcée a été portée aux actifs en développement et aux situations locatives sensibles, notamment sur les actifs récents.

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

III – Activité de la Société

a) Capital et marché des parts

Le montant de la collecte brute au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 14 543 127,94 euros, correspondant à la souscription de 13 221 parts sociales, contre 19 336 595 euros en 2024.

Au cours de l'exercice, 7 089 parts ont fait l'objet de rachats. La collecte nette ressort ainsi à 7 369 344 euros en 2025, contre 16 377 883 euros en 2024.

Cette évolution à la baisse de la collecte s'inscrit dans un contexte économique global moins favorable, marqué notamment par des conditions de financement plus restrictives et une moindre visibilité pour les investisseurs. Elle traduit également le repli observé sur le marché immobilier, caractérisé par une diminution des volumes de transactions et une posture plus attentiste des acteurs, tant particuliers qu'institutionnels.

Le niveau de collecte nette reflète par ailleurs un environnement de marché marqué par une hausse des arbitrages investisseurs. Le Conseil note toutefois avec attention que la SCPI a conservé sa capacité à absorber l'ensemble des retraits sans tension de liquidité.

b) Patrimoine au 31 décembre 2025

Au 31/12/2025, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 23 immeubles :

- quatre maisons médicale, situées à Annecy, Avignon, Cergy et Sangatte
- sept centres de santé situés à Massy, Villiers sur Marne, Saint-Malo, Toulouse, Lamballe, Saint-Jacques de la Lande, Evreux
- un laboratoire de recherche situé à Loos
- un centre de recherche en cours de construction situé à Pessac
- des parts de six sociétés civiles immobilières détenant un centre médico-sportif situé au nord de Rennes, un centre dédié à l'autisme situé à Créteil, un immeuble à usage principal d'hôpital psychiatrique situé au nord de Lyon, un hôpital de jour situé à Saint Grégoire, un centre de santé situé à Bordeaux en cours de construction et quatre maisons d'accueil spécialisées dont 3 en cours de construction situées en Belgique.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier et mobilier, hors droits hors taxes, est de 156 170 820 € au 31/12/2025.

Le patrimoine de la SCPI conserve des fondamentaux solides, avec une part significative d'actifs récents ou en cours de développement, répondant aux dernières normes environnementales et offrant une visibilité accrue sur les besoins de travaux à court terme. Néanmoins, le Conseil souligne que cette structuration, bien qu'attractive en termes de qualité d'actifs, implique une vigilance particulière sur les phases de livraison et de montée en charge locative. Les situations de vacance identifiées sur certains actifs nécessitent ainsi une gestion active et ciblée afin de limiter leur impact sur la performance globale.

c) Appréciation de l'activité et de la gestion de la Société

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, il n'y a pas eu de nouvelle acquisition, ni de cession d'actifs.

Le Conseil observe que l'année écoulée correspond à une phase de transition et de consolidation. L'absence d'acquisitions ou de cessions traduit une stratégie volontairement prudente, visant à stabiliser le portefeuille après les livraisons récentes et à sécuriser les flux locatifs dans un contexte de marché encore incertain. Cette approche apparaît cohérente au regard de l'évolution de la collecte, qui, bien que positive, s'inscrit en retrait par rapport aux exercices précédents.

d) Activité immobilière

Le montant des produits immobiliers s'élève à 8 949 075,86 euros et correspondent pour 3 206 323,08 euros aux loyers encaissés directement par votre SCPI et pour 5 629 243,88 euros aux produits des participations contrôlées.

Le taux d'occupation physique est de 96,47%.

Le taux d'occupation financier est de 97,15%.

L'exercice 2025 s'inscrit dans un environnement économique et immobilier toujours exigeant, marqué par des conditions de financement plus restrictives et une sélectivité accrue des investisseurs. Dans ce contexte, votre SCPI a démontré une capacité de résilience notable, en maintenant des indicateurs opérationnels globalement solides. Le taux d'occupation financier demeure élevé (97,15%) et témoigne de la qualité du portefeuille ainsi que de la pertinence du positionnement sur l'immobilier de santé, un secteur soutenu par des tendances structurelles favorables.

e) Valeurs de parts

La Société de Gestion a présenté la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution.

Pour rappel, les valeurs de parts s'élèvent au 31 décembre 2025 :

- valeur comptable : 156 853 049,29 €, soit 1 004,69 € par part,
- valeur de réalisation 143 815 893,92 €, soit 921,18 € par part,
- valeur de reconstitution : 163 768 362,91 €, soit 1 048,99 € par part,

Pour rappel et suite aux modifications législatives et statutaires intervenues en 2025, ces valeurs sont arrêtées par la Société de Gestion et ne sont plus à approuver par l'Assemblée Générale.

Le Conseil constate un écart significatif entre la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution, traduisant les conditions actuelles de marché marquées par une certaine

tension sur les valorisations. Cet écart, sans être atypique dans le contexte actuel, appelle une vigilance particulière quant à l'évolution des expertises et à la soutenabilité du prix de part à moyen terme.

f) Comptes annuels

Assisté de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes de votre SCPI, nous avons procédé à l'examen des comptes sociaux annuels de la société.

Le résultat net comptable de votre SCPI s'élève à 7 896 984,19 €.

Un montant global d'acompte sur dividende de 8 148 133,14 € a été versé au cours de l'exercice 2025 compte tenu du report à nouveau disponible de 1 048 521,99 €.

Votre Conseil émet un avis favorable à la proposition de la société de gestion d'approuver la distribution de cet acompte de porter au poste report à nouveau le reliquat du solde distribuable s'élevant ainsi à la somme de 797 373,04 €.

IV – Perspective 2026

La société de gestion entend poursuivre le développement de la collecte afin de soutenir le déploiement du programme d'investissement et de renforcer la diversification du patrimoine immobilier de la SCPI.

Dans un environnement économique toujours contraint, les priorités pour 2026 porteront sur l'amélioration de la performance et de l'attractivité du patrimoine existant, la mise en exploitation des actifs en cours de développement, ainsi que l'accompagnement des locataires dans leurs enjeux opérationnels et de montée en charge. L'objectif demeure d'optimiser la valorisation du patrimoine tout en assurant la résilience et la pérennité des revenus locatifs.

Les investissements devraient être engagés de manière progressive à compter de la fin de l'année 2026, avec un déploiement susceptible de s'étendre en 2027, en fonction des conditions de marché et du niveau de collecte, et continueront de cibler des actifs en ligne avec la stratégie de la SCPI, notamment des pôles de santé situés en centre-ville ou à proximité d'établissements hospitaliers, des cliniques, des structures d'accompagnement et de rééducation, ainsi que des immeubles loués à des acteurs de la recherche médicale.

L'année 2026 sera également consacrée à la consolidation du portefeuille en France et en zone euro, avec la poursuite des actions d'asset management, notamment à travers la mise en œuvre des plans ESG nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du label ISR.

Point spécifique sur les difficultés rencontrées depuis le 1er janvier 2026

Le Conseil de surveillance a été informé par la société de gestion des difficultés affectant certains actifs du portefeuille, ayant fait l'objet d'un suivi renforcé au cours de l'exercice.

1. Actifs situés en Belgique

Le Conseil a été informé des difficultés rencontrées sur les actifs situés en Belgique (MAS) :

- La société Belmas connaît des retards significatifs dans l'avancement des chantiers, accompagnés d'un défaut de paiement des pénalités de retard contractuellement prévues. Le promoteur fait face à des difficultés auprès de ses entreprises de

construction : augmentation du coût des matériaux, tensions financières des sous-traitants, sous-effectifs et contraintes d'approvisionnement.

- Une première structure de 80 lits a été livrée en décembre 2025 et affiche un taux d'occupation complet depuis le premier trimestre 2026, traduisant la pertinence de son positionnement. L'exploitant a honoré sa première échéance de loyer avec un retard d'environ 4 mois. Selon les informations communiquées, il fait face à une montée en charge plus consommatrice de ressources que prévu, dans un contexte de subventions insuffisamment revalorisées.
- Dans ce contexte, la société de gestion a mandaté un conseil externe afin de conduire un audit de la solidité financière du promoteur et de l'exploitant. Cet audit vise notamment à apprécier :
    - la capacité du promoteur à supporter tout ou partie des pénalités liées aux retards de livraison ;
    - la capacité de l'exploitant à honorer ses engagements locatifs futurs.

Les conclusions de cet audit permettront d'éclairer les discussions à venir et d'identifier les modalités les plus adaptées pour sécuriser au mieux les intérêts de la SCPI.
La société de gestion est pleinement mobilisée et a indiqué être particulièrement attentive aux conclusions de cet audit ainsi qu'aux mesures correctrices susceptibles d'être mises en œuvre.

2. Actif situé à Bordeaux

Le Conseil a également été informé des difficultés rencontrées dans la gestion de l'actif situé 144 avenue Thiers à Bordeaux, livré le 30 janvier 2026.
Le preneur n'a pas honoré sa première échéance de loyer, bien qu'il ait versé l'intégralité du dépôt de garantie conformément aux stipulations du bail. Le processus de recouvrement a été engagé.
Dans ce contexte, la société de gestion a indiqué avoir d'ores et déjà engagé des réflexions en vue de la recommercialisation de l'actif et étudie différentes options de remplacement du locataire en cas de défaillance de celui-ci.

Le Conseil a été informé qu'à ce stade un impact sur la distribution au titre de l'exercice 2026 ne pouvait être exclu.

***

Le Conseil de surveillance suivra avec attention l'évolution de ces dossiers et les actions mises en œuvre afin de limiter les incidences sur la performance globale de la SCPI.

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

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

VI – Conclusion

Le projet de résolutions ordinaires et extraordinaires soumis à votre approbation n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

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

Le Conseil de Surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier FONCIERE DES PRATICIENS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives » et « Immobilisations financières » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été

arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 10 juin 2026,

Alexandre KASSE
Associé

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

- Mandat de gestion administrative

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

Pour l'exercice de ce mandat, la rémunération de MAGELLIM REIM est calculée sur la base de 8,50% du montant H.T. Des produits locatifs et des produits financiers nets, soit 340 887 € au titre de l'exercice clos en 2025.

- Commissions de souscriptions

Les commissions de souscriptions perçues au titre de l'exercice 2025 par MAGELLIM REIM, SGP gérante de votre SCPI, s'élèvent à 1 163 450 € hors taxe de commission de souscription, soit 8% du montant des souscriptions.

- Commissions d'acquisitions

Les commissions d'acquisition perçues au titre de l'exercice 2025 par MAGELLIM REIM, SGP gérante de votre SCPI, s'élèvent à 37 687,46 € hors taxe, Ces commissions correspondent à un pourcentage du prix d'acquisition des actifs. A noter que le taux appliqué était initialement de 1%, avant d'être porté à 3% à compter de juin 2024.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 10 juin 2026,

Alexandre KASSE
Associé

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025

ETAT DU PATRIMOINE (en euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes…)	-		-	
Amortissements droits réels	-		-	
Concessions	-		-	
Amortissements concessions	-		-	
Construction sur sol d'autrui	-		-	
Amortissements Construction sur sol d'autrui	-		-	
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	68 764 583,03	59 213 633,10	48 248 534,69	41 167 478,00
Immobilisations en cours	848 038,44	848 038,44	15 539 972,94	14 559 000,00
sous-total 1	**69 612 621,47**	**60 061 671,54**	**63 788 507,63**	**55 726 478,00**
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-138 113,84		-106 451,84	
Provisions pour risques et charges	-		0,00	
sous-total 2	**-138 113,84**	**0,00**	**-106 451,84**	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	51 990 320,48	48 366 001,20	57 349 220,48	57 352 630,50
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		-	
sous-total 3	**51 990 320,48**	**48 366 001,20**	**57 349 220,48**	**57 352 630,50**
TOTAL I - Placements immobiliers	**121 464 828,11**	**108 427 672,74**	**121 031 276,27**	**113 079 108,50**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées	-		-	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	39 126 512,19	39 126 512,19	22 376 305,66	22 376 305,66
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-		-	
TOTAL II - Immobilisations financières	**39 126 512,19**	**39 126 512,19**	**22 376 305,66**	**22 376 305,66**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
sous-total 1	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 784 419,63	2 784 419,63	2 091 387,95	2 091 387,95
Provisions pour dépréciation des créances	-244 153,51	-244 153,51	-137 701,00	-137 701,00
Autres créances	1 882 788,30	1 882 788,30	5 264 052,19	5 264 052,19
Avances et acomptes versés	0,00	0,00	0,00	0,00
Fournisseurs débiteurs	8 870,40	8 870,40	87 512,40	87 512,40
Créances Fiscales	592 336,24	592 336,24	4 408 872,56	4 408 872,56
Associés opération sur capital	1 090,05	1 090,05	1 960,49	1 960,49
Débiteurs divers	1 280 491,61	1 280 491,61	765 706,74	765 706,74
Dépréciation des débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 2	**4 423 054,42**	**4 423 054,42**	**7 217 739,14**	**7 217 739,14**
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 780 470,26	2 780 470,26	5 819 251,98	5 819 251,98
sous-total 3	**2 780 470,26**	**2 780 470,26**	**5 819 251,98**	**5 819 251,98**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**7 203 524,68**	**7 203 524,68**	**13 036 991,12**	**13 036 991,12**
Provisions pour risques et charges	0,00	**0,00**	0,00	**0,00**
Dettes				
Dettes financières	-6 209 014,33	-6 209 014,33	-624 541,33	-624 541,33
Dettes d'exploitation	-488 222,07	-488 222,07	-654 874,84	-654 874,84
Dettes diverses	**-4 376 724,26**	**-4 376 724,26**	**-3 239 764,61**	**-3 239 764,61**
Fournisseurs d'immobilisation	-139 855,60	-139 855,60	-310 622,18	-310 622,18
Dettes Fiscales	-329 375,87	-329 375,87	-160 889,27	-160 889,27
Locataires créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00
Associés, dividendes à payer	-3 605 169,16	-3 605 169,16	-2 236 592,05	-2 236 592,05
Créditeurs divers	-302 323,63	-302 323,63	-531 661,11	-531 661,11
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-11 073 960,66**	**-11 073 960,66**	**-4 519 180,78**	**-4 519 180,78**
Compte de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres comptes de régularisation	132 144,97	132 144,97	0,00	
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-403 268,71	-403 268,71
TOTAL V - Comptes de régularisation	**132 144,97**	**132 144,97**	**-403 268,71**	**-403 268,71**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**156 853 049,29**		**151 522 123,57**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		**143 815 893,92**		**143 569 955,79**

(*) 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 décrêt n°71524 du 1er juillet 1971

COMPTE DE RESULTAT (en euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	3 206 323,08		2 773 537,70	
Charges facturées	970 483,85		789 347,86	
Produits des participations contrôlées	3 652 880,85		4 366 420,90	
Produits annexes	113 508,90		105 531,90	
Reprise de provisions	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		0,00	
Total I -Produits immobiliers		**7 943 196,68**		**8 034 838,36**
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	870 668,41		688 757,54	
Travaux de gros entretiens	0,00		0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	9 010,42		306,00	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	31 662,00		31 664,00	
Autres charges immobilières	**262 825,16**		**84 364,12**	
Loyer bail à construction	0,00		0,00	
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	180 779,79		8 627,58	
Commissions et honoraires	85 044,37		66 619,01	
Frais de contentieux	0,00		0,00	
Impôts et taxes	-2 999,00		9 117,53	
Dépréciation des titres de particpations contrôlées	0,00		0,00	
Total II -Charges immobilières		**1 174 165,99**		**805 091,66**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)		**6 769 030,69**		**7 229 746,70**
Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	246,21		0,00	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		1 546 927,46	
Autres produits	84,02		20,24	
Total I -Produits d'exploitation		**330,23**		**1 546 947,70**
Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	**340 886,85**		425 237,89	
Charges d'exploitation de la société	318 360,51		**342 685,45**	
Commissions et honoraires d'acquisition	0,00		0,00	
Honoraires	187 223,68		124 387,74	
Frais assemblée et de conseils	-32 504,00		14 000,00	
Services bancaires	22 660,53		26 427,43	
Cotisations et contributions	140 980,30		177 870,28	
Diverses charges d'exploitation	**8 596,03**		**1 566 898,51**	
Dotation aux amortissements d'exploitation	10 960,03		0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Dépréciation des créances douteuses	106 698,72		137 454,79	
Total II -Charges d'exploitation		**785 502,14**		**2 472 276,64**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)		**-785 171,91**		**-925 328,94**
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	1 976 363,03		1 402 898,41	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Total I -Produits financiers		**1 976 363,03**		**1 402 898,41**
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	63 237,62		2,35	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Total II -Charges financières		**63 237,62**		**2,35**
Résultat financier C = (I-II)		**1 913 125,41**		**1 402 896,06**
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		489,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Total I -Produits exceptionnels		**0,00**		**489,00**
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Total II -Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Résultat exceptionnel D = (I-II)		**0,00**		**489,00**
Résultat net A+B+C+D		**7 896 984,19**		**7 707 802,82**

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	145 488 680,37		5 948 325,74	151 437 006,11
Capital en cours de souscription	-		0,00	0,00
sous-total 1 - Capital	***145 488 680,37***		***5 948 325,74***	***151 437 006,11***
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	19 290 770,96		797 199,18	20 087 970,14
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-15 192 592,14		-1 163 450,24	-16 356 042,38
sous-total 2 - Prime d'émission	***4 098 178,82***		***-366 251,06***	***3 731 927,76***
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-		0,00	0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs			0,00	
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0,00	
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées	0,00		0,00	0,00
Réserves	886 742,38		0,00	886 742,38
Report à nouveau	700 296,54	348 225,45		1 048 521,99
sous-total 3 - Autres capitaux propres	***1 587 038,92***	***348 225,45***	***0,00***	***1 935 264,37***
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	7 707 802,82	-7 707 802,82	7 896 984,19	7 896 984,19
Acomptes sur distribution	-7 359 577,37	7 359 577,37	-8 148 133,14	-8 148 133,14
sous-total 4 - Résultat	**348 225,45**	**-348 225,45**	**-251 148,95**	**-251 148,95**
TOTAL GÉNÉRAL	151 522 123,57	0,00	5 330 925,73	156 853 049,29

En 2025, les mouvements d'acomptes enregistrés dans les capitaux propres s'élèvent à 8 148 133,14 € et incluent pour 6 042 707 € les acomptes du T1, T2 et T3 2025 qui ont été versés au 31 décembre 2025 et l'acompte du T4 2025 (2 105 426 €) qui a été versé en 2026 (enregistré en dette diverses, associés dividendes à payer).

Faits caractéristiques de l'exercice :

La remontée des taux d'intérêts et le contexte économique et géopolitique mondial ont eu un impact sur la valorisation des actifs détenus par la SCPI Foncière des Praticiens et ont ralenti la collecte.

La société de gestion Magellim Reim pour le compte de la SCPI Foncière des Praticiens a réceptionné la livraison de 5 actifs au cours de l'exercice écoulé : trois centres de santé situés à Saint-Malo, Saint Jacques de la Lande et Evreux, un centre de recherche situé à Pessac ainsi qu'une maison d'accueil spécialisée située en Belgique.

Des emprunts bancaires pour un montant total de 11 100 000 € ont été souscrits sur l'exercice dont 3 000 000 € au travers de la filiale 22 Sainte Marie et 8 100 000 € en direct par la SCPI.

Règles et méthodes comptables :

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois. Les états financiers sont présentés en euros (€).

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

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

Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

L'imputation sur la prime d'émission a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de souscription facturées par la société de gestion
    - 1 163 450 euros au 31 décembre 2025
    - 1 546 927 euros au 31 décembre 2024
- Commission d'acquisition facturées par la société de gestion
    - 0 euros au 31 décembre 2025
    - 0 euros au 31 décembre 2024
- Frais d'acquisition et droits d'enregistrement des immeubles
    - 0 euros au 31 décembre 2025
    - 0 euros au 31 décembre 2024

L'imputation sur la plus ou moins value de cession a été comptabilisée en déduction des postes concernés au 31/12/2025, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges.

- Commission de cession facturées par la société de gestion

- 0 euros au 31 décembre 2025
- 0 euros au 31 décembre 2024

Les indemnités d'assurance sont enregistrées sont inscrites dans les produits divers de gestion alors qu'ils étaient constatés dans le poste de transferts de charges

- 0 euros au 31 décembre 2025
- 0 euros au 31 décembre 2024

Immobilisations locatives :

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

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

Créances et dettes :

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires :

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

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

Charges prélevées sur la prime d'émission :

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

Nature des charges non immobilisables :

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens :

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

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

Une provision d'un montant de 138 114 € a été enregistrée au 31 décembre 2025. Elle concerne la maison médicale d'Avignon, celles de Cergy et Sangatte, ainsi que l'immeuble situé à Loos.

Commissions de la société de gestion :

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

Sur l'exercice 2025 la Société de Gestion a perçu 1 163 450 € hors taxe de commission de souscription.

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

- 8,50% HT du montant des produits locatifs hors taxes nets encaissés et des produits financiers nets de la SCPI.
- 3 % HT maximum du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers.

Sur l'exercice 2025 la Société de Gestion a perçu 340 887 € hors taxe de commission de gestion.

A noter que la commission de gestion relative aux revenus de la SCI Immofi St Grégoire correspond à 4,50% HT des revenus remontés dans la SCPI puisqu'une commission de 4,00% HT des loyers annuels facturés est perçue par la société de gestion au niveau de la SCI.

Provision pour risques et charges :

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

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

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

Engagements hors bilan :

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

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

Evénements postérieurs à la clôture :

Le pôle de santé situé avenue Thiers à Bordeaux a été livré le 29 janvier 2026.

Un emprunt bancaire pour un montant total de 6 000 000 € a été souscrit par la SCPI Foncière des Praticiens le 28 avril 2026.

Annexes aux comptes annuels

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Clinique	69 612 621,47	60 061 671,54	63 788 507,63	55 726 478,00
TOTAL (1)	**69 612 621,47**	**60 061 671,54**	**63 788 507,63**	**55 726 478,00**
Titres et créances de participations contrôlées				
SCI IMMOFI SAINT-GREGOIRE	6 080 499,47	6 297 218,42	6 080 499,47	6 363 225,73
SCI FIREWORKS	7 035 400,01	5 385 347,50	12 394 300,01	10 726 334,57
SCI 22 SAINTE MARIE	4 043 362,00	3 743 214,35	4 043 362,00	4 203 583,02
SC 11 JOURNAUX	510,00	-50 796,55	510,00	235 476,04
Sci 144 thiers	0,00	-1 162 108,71	0,00	-819 822,72
SC BELMAS	24 722 509,00	25 273 838,19	24 722 509,00	27 560 919,84
OPCI PREIM CARE	10 108 040,00	8 879 288,00	10 108 040,00	9 082 914,00
Avances en compte courant	39 126 512,19	39 126 512,19	22 376 305,66	22 376 305,66
TOTAL (2)	**91 116 832,67**	**87 492 513,39**	**79 725 526,14**	**79 728 936,13**
TOTAL (1+2)	**160 729 454,14**	**147 554 184,93**	**143 514 033,77**	**135 455 414,13**

Situation des investissements

TABLEAU DE SITUATION DES INVESTISSEMENTS	Ville	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits (en €)	Valeur Droits Inclus (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Maison médicale	74000 - ANNECY	3 680 000,00	272 320,00	3 952 320,00	3 200 000,00	76 399,56	3 276 399,56
Maison médicale	84000 - AVIGNON	1 900 000,00	140 600,00	2 040 600,00	2 050 000,00	345 699,22	2 395 699,22
Maison médicale	95000 - CERGY	2 300 000,00	184 000,00	2 484 000,00	2 725 000,00	321 400,10	3 046 400,10
Maison médicale	91000 - MASSY	3 220 000,00	257 600,00	3 477 600,00	2 498 038,44	489 690,49	2 987 728,93
Maison médicale	94000 - VILLIERS	7 100 000,00	568 000,00	7 668 000,00	9 400 000,00	209 471,09	9 609 471,09
Maison médicale	59120 - LOOS	15 300 000,00	1 132 200,00	16 432 200,00	19 608 620,00	1 234 894,83	20 843 514,83
Maison médicale	62231 - SANGATTE	3 550 000,00	262 700,00	3 812 700,00	3 750 000,00	453 808,33	4 203 808,33
Maison médicale	31100 - TOULOUSE	1 000 000,00	74 000,00	1 074 000,00	1 000 000,00	31 600,00	1 031 600,00
Maison médicale	22400 - LAMBALLE	760 000,00	56 240,00	816 240,00	760 000,00	23 100,00	783 100,00
Maison médicale	35400 - SAINT-MALO	3 234 000,00	239 316,00	3 473 316,00	3 229 100,00	102 950,00	3 332 050,00
Maison médicale	35136 - SAINT-JACQUES DE LA LANDE	2 910 600,00	215 384,40	3 125 984,40	2 788 100,00	80 265,53	2 868 365,53
Maison médicale	22500 - PESSAC - 10 rue de Canteranne	10 584 000,00	783 216,00	11 367 216,00	10 654 875,00	727 841,95	11 382 716,95
Maison médicale	EVREUX - 27000 BOULEVARD PASTEUR	3 581 500,00	247 123,50	3 828 623,50	3 557 750,00	200 483,83	3 758 233,83
TOTAL SCPI 2025 (direct)		**59 120 100**	**4 432 700**	**63 552 800**	**65 221 483**	**4 297 605**	**69 519 088**
TOTAL SCPI 2024 (direct)		**55 679 000**	**2 916 600**	**58 595 600**	**59 683 593**	**4 057 437**	**63 741 030**
SCI Immofi St Grégoire	St Grégoire (56)	6 297 218	314 861	6 612 079	6 080 499		6 080 499,47
SCI Firew orks	Rillieux-la-Pape (69)	5 385 347	269 267	5 654 615	7 035 400		7 035 400,01
SCI Sainte Marie	Créteil (94)	3 743 214	187 161	3 930 375	4 043 362		4 043 362,00
SC BELMAS	5BELGIQUE - Siège social à Nantes	25 273 838	1 263 692	26 537 530	24 722 509		24 722 509,00
SCI 11 Journaux	NANTES	- 50 797	- 2 540	- 53 336	510,00		510,00
SCI 144 THIERS	NANTES	- 1 162 109	- 58 105	- 1 220 214	-		-
TOTAL SCI		**39 486 713**	**1 974 336**	**41 461 049**	**41 882 280**	**-**	**41 882 280**
PREIM CARE	PARIS	8 879 288	443 964	9 323 252	10 108 040,00		10 108 040,00
TOTAL OPCI		**8 879 288**	**443 964**	**9 323 252**	**10 108 040**	**-**	**10 108 040**
TOTAL SCPI 2025 (indirect)		**48 366 001**	**2 418 300**	**50 784 301**	**51 990 320**	**0**	**51 990 320**
TOTAL SCPI 2024 (indirect)		**57 352 630**	**2 867 632**	**60 220 262**	**57 349 220**	**0**	**57 349 220**
TOTAL SCPI 2025 (direct et indirect)		**107 486 101**	**6 851 000**	**114 337 101**	**117 211 804**	**4 297 605**	**121 509 409**
TOTAL SCPI 2024 (direct et indirect)		**113 031 630**	**5 784 232**	**118 815 862**	**117 032 813**	**4 057 437**	**121 090 250**

Plan pluriannuel de gros entretiens

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Plan gros entretien au 01/01/2025							**0**
%	100%	80%	60%	40%	20%	0%	
Stock Provision au 01/01/2025							**0**
Dotations au 31/12/2025	**-1 943,84**	**-19 380,00**	**-19 380,00**	**-34 084,00**	**-31 664,00**	**-31 662,00**	**-138 113,84**
Reprises au 31/12/2025							**0,00**
Provision GE au 31/12/2025	**-1 943,84**	**-19 380,00**	**-19 380,00**	**-34 084,00**	**-31 664,00**	**-31 662,00**	**-138 113,84**

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2025.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISE	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Autres immobilsations incorporelles	0,00			0,00
sous-total 1	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	48 201 056,69	20 586 772,08	116 778,84	68 671 049,93
Agencements et installations	47 478,00	46 055,10	0,00	93 533,10
Immobilisations en cours	15 539 972,94	5 440 970,50	20 132 905,00	848 038,44
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	57 349 220,48	0,00	5 358 900,00	51 990 320,48
Frais d'acquisition des immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
sous-total 2	**121 137 728,11**	**26 073 797,68**	**25 608 583,84**	**121 602 941,95**
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	0,00	0,00	0,00	0,00
Remboursement des fonds de roulement	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées aux titres de participations	22 376 305,66	16 750 206,53	0,00	39 126 512,19
sous-total 3	**22 376 305,66**	**16 750 206,53**	**0,00**	**39 126 512,19**
TOTAL	**143 514 033,77**	**42 824 004,21**	**25 608 583,84**	**160 729 454,14**

Tableau de variation des amortissements

Néant

Titres contrôlés

TITRES CONTROLES (en euros)	Immeubles	Dettes	Autres actifs et passifs	Total	Ecart d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur estimée
SCI Immofi St Grégoire	4 890 846	- 54 594	51 513	4 887 765	-	6 080 499	6 297 218
SCI Fireworks	12 121 774	- 7 183 637	30 077	4 968 214	-	7 035 400	5 385 347
SCI Sainte Marie	5 970 549	- 3 037 575	140 956	3 073 930	-	4 043 362	3 743 214
SC 11 JOURNAUX	3 310 979	- 3 606 979	98 382	- 197 617	-	510	- 50 797
SCI 144 THIERS	9 459 450	- 11 325 165	703 606	- 1 162 109	-	-	- 1 162 109
SC BELMAS	49 114 106	- 1 697 004	- 22 754 138	24 662 964	-	24 722 509	25 273 838
OPCI PREIM CARE	8 876 086	-	3 190	8 879 276		10 108 040	8 879 288
Total	**93 743 791**	**- 26 904 954**	**- 21 726 414**	**45 112 423**	**-**	**51 990 320**	**48 366 001**

Détail des autres actifs d'exploitation

Détail des autres actifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Actifs d'exploitation					
Créances					
Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	1 942 890,23	1 912 327,98			1 912 327,98
Locataires douteux	148 497,72	872 091,65			872 091,65
Dépréciation des créances	-137 701,00	-244 153,51			-244 153,51
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	0,00	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	4 408 872,56	592 336,24			592 336,24
Associés opération sur capital	1 960,49	1 090,05			1 090,05
Autres débiteurs	765 706,74	1 280 491,61			1 280 491,61
Autres créances	87 512,40	8 870,40			8 870,40
TOTAL	**7 217 739,14**	**4 423 054,42**		**0,00**	**4 423 054,42**

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

Détail des autres passifs d'exploitation

Détail des autres passifs d'exploitation	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		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	-624 541,33		-881 513,18		-881 513,18
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00	-27 501,15	-5 300 000,00	0,00	-5 327 501,15
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-654 874,84	-488 222,07			-488 222,07
Dettes sur immobilisations	-310 622,18	-139 855,60			-139 855,60
Locataires créditeurs	0,00	0,00			0,00
Dettes aux associés	-2 236 592,05	-3 605 169,16			-3 605 169,16
Dettes fiscales	-160 889,27	-329 375,87			-329 375,87
Autres dettes diverses	-531 661,11	-302 323,63			-302 323,63
TOTAL	**-4 519 180,78**	**-4 892 447,48**	**-6 181 513,18**	**0,00**	**-11 073 960,66**

Emprunt

Néant

Variation de placements et disponibilités

Variation du poste valeurs de placement et disponibilités	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Variations		Situation de clôture au 31/12/2025
(en euros)		+	-	
Valeurs mobilières de placement	-			-
Fonds de remboursement	-			-
Autres disponibilités	5 819 251,98		3 038 781,72	2 780 470,26
Total	**5 819 251,98**	**0,00**	**3 038 781,72**	**2 780 470,26**

Variation du poste de compte de régularisation

Néant

Détail des capitaux propres

(en €)	Début d'exercice	souscriptions	retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	149 988	13 221	7 088	156 121
Valeur nominale	970,00 €			970,00 €
Capital social	145 488 680,37 €			151 437 006,11 €

(en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	145 488 680,37	5 948 325,74			-	151 437 006,11
Prime d'émission	19 290 770,96	797 199,18			-	20 087 970,14
Prime de fusion	-				-	-
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 15 192 592,14				- 1 163 450,24	- 16 356 042,38
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-				-	-
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-				-	-
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	-			-	-	-
Réserves	886 742,38				-	886 742,38
Report à nouveau	700 296,54	348 225,45			-	1 048 521,99
Complément distribution 2020						
Résultat et part distribuée	348 225,45	- 348 225,45	7 896 984,19	- 8 148 133,14	-	- 251 148,95
Total	**151 522 123,56**	**6 745 524,92**	**7 896 984,19**	**- 8 148 133,14**	**- 1 163 450,24**	**156 853 049,29**

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes de produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Produits immobiliers		
- Loyers	2 773 537,70	3 206 323,08
- Produits des participations contrôlées	4 366 420,90	3 652 880,85
Total	**7 139 958,60**	**6 859 203,93**
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières	0,00	204 211,03
- Taxes bureaux	0,00	0,00
- Charges locatives	789 347,86	766 272,82
Total	**789 347,86**	**970 483,85**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	0,00	0,00
- Indemnités de résiliation	0,00	280,78
- Divers	105 531,90	113 228,12
Total	**105 531,90**	**113 508,90**

* A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 3 652 881 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission et d'acomptes sur dividendes des filiales :

- Immofi Saint-Grégoire détenue à 50% par la SCPI : 431 426 € dont 0€ de prime d'émission
- Fireworks détenue à 100% par la SCPI : 865 000 € dont 0€ de prime d'émission
- 22 Sainte Marie détenue à 100% par la SCPI : 236 800 € dont 236 800 € de prime d'émission
- Belmas détenue à 100% par la SCPI : 1 681 743 € dont 0€ de prime d'émission
- PREIM CARE détenue à 0,863% : 437 920 € dont 0€ de prime d'émission

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des charges immobilières		
-Charges ayant leur contrepartie en produit	688 757,54	870 668,41
-Charges d'entretien du patrimoine locatif	306,00	12 033,42
Détail des autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction	0,00	0,00
- Charges sur locaux vacants	0,00	177 756,79
- Charges non récupérables	0,00	0,00
- Assurances non récupérables	8 627,58	0,00
Total	**8 627,58**	**177 756,79**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	2 122,50	43 714,61
- Honoraires de relocation	0,00	0,00
- Honoraires d'expertise	5 790,00	5 730,00
- Honoraires d'avocats	2 212,71	32 997,26
- Commission d'arbitrage	0,00	0,00
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	56 493,80	2 602,50
Total	**66 619,01**	**85 044,37**
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	0,00	0,00
- Taxe sur les ordures ménagères	0,00	0,00
- Taxe sur les bureaux	2 214,25	0,00
- Autres taxes	6 903,28	-2 999,00
Total	**9 117,53**	**-2 999,00**

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des transfert de charges		
- Frais de souscription	1 546 927,46	0,00
- Charges liées aux acquisitions	0,00	0,00
- Charges diverses	0,00	0,00
- Commission sur cessions d'immeubles	0,00	0,00
Autres produits	20,24	84,02
Total	**1 546 947,70**	**84,02**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	0,00	0,00
- informations associés	9 000,00	-19 000,00
- Frais d'assemblée	5 000,00	-8 500,00
- Affranchissements	0,00	0,00
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	0,00	-5 004,00
Total	**14 000,00**	**-32 504,00**
Détail des commissions et honoraires		
- Commissions de la société de gestion	425 237,89	340 886,85
- Frais d'actes et de contentieux	5 901,26	6 672,13
- Honoraires d'expertise	0,00	0,00
- Honoraires Comptables et CAC	79 365,49	117 998,80
- Honoraires d'acquisition	0,00	0,00
- Honoraires divers	39 120,99	62 552,75
Total	**549 625,63**	**528 110,53**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	0,00	5 509,82
- Coût dépositaire	58 453,69	53 643,15
- Droits d'enregistrement	0,00	0,00
- Cvae et Tva non récupérable	119 416,59	81 827,33
- Impôts étranger	0,00	0,00
-Frais bancaires	26 427,43	22 660,53
Total	**204 297,71**	**163 640,83**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	8 500,00	8 500,00
- Perte sur créances irrécouvrables	11 440,63	0,00
- Commission sur les souscriptions	1 546 927,46	0,01
- Autres charges de gestion courante	30,42	96,02
Total	**1 566 898,51**	**8 596,03**
- Dotations aux provisions d'exploitation	31 664,00	42 622,03
- Dépréciation des créances douteuses	137 454,79	106 698,72
Total	**169 118,79**	**149 320,75**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base	Taux HT	Commission
Gestion (1)	4 010 433,53	8,50%	340 886,85
Souscriptions	14 543 128,00	8,00%	1 163 450,24
Acquisition	3 768 746,00	1,00%	37 687,46

(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 €)	31/12/2024	31/12/2025
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	1 299 966,36
- intérêts sur VEFA	0,00	676 396,67
- intérêts sur comptes bancaires	1 402 898,41	
Total	**1 402 898,41**	**1 976 363,03**
Charges financières		
- Agios	2,35	0,77
- Intérêts sur emprunts	0,00	63 236,85
Total	**2,35**	**63 237,62**
RESULTAT FINANCIER	**1 402 896,06**	**1 913 125,41**

Détail des produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2024	31/12/2025
Produits exceptionnels		
- Indemnité diverses	0,00	0,00
- produits divers	489,00	246,21
Total	**489,00**	**246,21**
Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	0,00	0,00
- Litige contentieux	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**0,00**	**0,00**

Partie liées

Entreprises liées	Postes du bilan			Compte de résultat		
	Comptes courant rattachés aux participations	Autres créances rattachées aux participations	Dettes fournisseurs	Commissions	Produits financiers de participation	Produits des comptes courants
SAS Magelim Reim		85 605,22		1 504 337,09		
Immofi Saint-Grégoire		-		-		

A noter que les produits des participations contrôlés qui s'élèvent à 3 652 881 € sur la période concernent des remontées de prime d'émission des filiales :

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

Patrimoine détenu par la SCPI - Direct et indirect		
Liste des actifs (maisons médicales)	**% détention**	**en quote-part de détention**
Surface m²		
ANNECY	100%	1 224 m²
AVIGNON	100%	1 035 m²
MASSY	100%	483 m²
CERGY	100%	968 m²
LOOS	100%	6 536 m²
VILLIERS	100%	1 913 m²
SANGATTE	100%	1 784 m²
TOULOUSE	100%	251 m²
LAMBALLE	100%	284 m²
ST-MALO	100%	950 m² - VEFA
ST-JACQUES	100%	821 m² - VEFA
EVREUX	100%	1 084 m² - VEFA
PESSAC	100%	3 488 m² - VEFA
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	2 071 m²
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	4 858 m²
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	1 929 m²
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	968 m² - VEFA
SCI 144 THIERS	99%	2 807 m² - VEFA
SC BELMAS	100,00%	13 500 m² - VEFA
Prix d'acquisition à l'acte hors droit en euros	**% détention**	**en quote-part de détention**
ANNECY	100%	3 200 000
AVIGNON	100%	2 050 000
MASSY	100%	2 498 038
CERGY	100%	2 725 000
LOOS	100%	19 608 620
VILLIERS	100%	9 400 000
SANGATTE	100%	3 750 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	3 229 100
ST-JACQUES	100%	2 788 100
PESSAC	100%	10 654 875
EVREUX	100%	3 557 750
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 080 499
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	7 035 400
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	4 043 362
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	510
SCI 144 THIERS	99,00%	-
PREIM CARE	0,8363%	10 108 040,00
SC BELMAS	99,99996%	24 722 509,00
Valeurs estimées du patrimoine en euros	**% détention**	**en quote-part de détention**
ANNECY	100%	3 680 000
AVIGNON	100%	1 900 000
CERGY	100%	2 300 000
MASSY	100%	3 220 000
VILLIERS	100%	7 100 000
LOOS	100%	15 300 000
SANGATTE	100%	3 550 000
TOULOUSE	100%	1 000 000
LAMBALLE	100%	760 000
ST-MALO	100%	3 234 000
ST-JACQUES	100%	2 910 600
PESSAC	100%	10 584 000
EVREUX	100%	3 581 500
SCI Immofi St Grégoire - Saint Grégoire	50%	6 297 218
SCI Fireworks - Rillieux La Pape	99,9998%	5 385 347
SCI Sainte Marie - Créteil	99,9975%	3 743 214
SCI 11 Journaux - Saint Grégoire	51%	- 50 797
SCI 144 THIERS	99,00%	- 1 162 109
PREIM CARE	0,8363%	8 879 288
SC BELMAS	99,99996%	25 273 838

Financements mis en place en quote-part de détention	au niveau de la SCPI	au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	5 300 000,00	11 927 786,19	17 227 786,19
Emprunts affectés à l'exploitation	-		-
Lignes de crédits	-		-
Découverts bancaires			-

Résultats financiers transparisés	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier	**2 785 413**	**2 254 459**	**5 039 872**
Loyers	3 206 323	2 191 305	5 397 628
Charges non récupérables	-282 549	63 154	-219 396
Travaux non récupérables et gros entretien	-31 662	0	-31 662
Travaux non récupérables et gros entretien	0	0	0
Impact des douteux	-106 699	0	-106 699
Composants du résultat d'exploitation	**-554 250**	**-1 896 750**	**-2 451 001**
Commission de gestion de la SGP	-340 887	0	-340 887
Autres charges d'exploitation	-326 957	-1 910 751	-2 237 707
Autres produits d'exploitation	113 593	14 000	127 593
Composants du résultat financier	**1 913 125**	**929 047**	**2 842 172**
Intérêts des emprunts	0	0	0
Autres charges financières	-63 238	-1 562 753	-1 625 990
Produits financiers	1 976 363	2 491 799	4 468 163
Composant du résultat exceptionnel	**0**	**0**	**0**
Résultat exceptionnel	0	0	0
RESULTAT TRANSPARISE	**4 144 288**	**1 286 755**	**5 431 043**
Disitrbution complémentaire des filiales			2 465 941
Résultat de la SCPI			**7 896 984**

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS A L'ASSEMBLÉE GÉNERALE ORDINAIRE ANNUELLE

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion de la Société de gestion sur la situation de la SCPI durant l'exercice clos en 2025,
- Lecture des rapports du Conseil de surveillance sur la gestion de la SCPI durant l'exercice clos en 2025,
- Lecture des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos en 2025 et sur les conventions visées par l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos en 2025,
- Quitus à la Société de gestion et au Conseil de surveillance,
- Approbation des conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,
- Affectation du résultat du dernier exercice clos,
- Autorisation de distribution des plus-values de cession d'immeubles,
- Autorisation de paiement de l'impôt sur les plus-values immobilières,
- Rémunération de la Société de Gestion,
- Rémunération du Conseil de Surveillance,
- Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme,
- Pouvoir en vue des formalités.

TEXTE DES RESOLUTIONS

1ère 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.

2ème 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.

3ème résolution : Affectation du résultat

L'Assemblée Générale prend acte :

- Que le résultat du dernier exercice clos s'élève à 7 896 984,19 €
- Augmenté du report à nouveau antérieur de 1 048 521,99 €
- Soit un résultat distribuable de 8 945 506,18 €

Et décide de l'affecter :

- à titre de distribution d'un dividende à hauteur de 8 148 133,14 € correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés,

- Le solde distribuable de 797 373,04 €, au poste « report à nouveau » ainsi porté à la somme de 797 373,04 €.

et décide :

- d'approuver le prélèvement sur le poste « report à nouveau » d'un montant de 238 770,26 euros, correspondant au cinquième acompte complémentaire versé aux associés au premier trimestre 2026 au titre de l'exercice 2025 ;
- de prendre acte que le solde du poste « report à nouveau » à l'issue de cette distribution complémentaire est de 558 602,78 euros.

4ème 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 2025.

5ème résolution : Impôt sur les plus-values immobilières

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

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

- recalculer un montant d'impôt théorique sur la base de l'impôt réellement versé,

- procéder au versement de la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé :

    - aux associés non assujettis à l'imposition des plus-values des particuliers (personnes morales),
    - aux associés partiellement assujettis (non-résidents),

- imputer la différence entre l'impôt théorique et l'impôt payé au compte de plus-value immobilière de la SCPI,

En tant que de besoin, l'Assemblée qu'aucune imposition au titre de plus-value immobilière n'a été payée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

6ème 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.

7ème résolution : Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale décide d'allouer des jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2026 pour un montant maximum de 12 000 euros dont la répartition sera effectuée de la manière suivante :

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code Monétaire et Financier et jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours, autorise la Société de gestion Magellim Reim, pour le compte de la Société, après information du Conseil de surveillance, à contracter des emprunts, à assumer des dettes, à procéder à des acquisitions payables à terme aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite de 25 % de la valeur comptable globale des actifs immobiliers de la Société tel qu'indiqué dans la note d'information.

9ème 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.

MAGELLIM REIM

DES QUESTIONS ?

Votre équipe commerciale dédiée

CONTACTEZ-NOUS

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

MAGELLIM REIM

Société Civile de Placement Immobilier
Siège social : 6, rue Colbert 44000 Nantes
R.C.S. Nantes 832 911 507

ANNEXE IV

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, de règlement (EU) 2019/2088 et à l'Article 6, premier alinéa, du règlement (EU) 2020/852

Dénomination du produit : Foncière des praticiens **Identifiant d'entité juridique :** FDS60156

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

••☐Oui	••☒Non
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	☐ Il **promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

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

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI Foncière des Praticiens promeut des caractéristiques environnementales et sociales visant à améliorer la performance durable de son portefeuille immobilier et à réduire les impacts environnementaux liés à l'exploitation des actifs.

Ces caractéristiques s'inscrivent dans la stratégie ESG globale de MAGELLIM REIM, fondée sur la maîtrise des consommations, la réduction des émissions et la contribution à la résilience des bâtiments.

Ces caractéristiques sont suivies à travers un ensemble d'indicateurs de durabilité et de données extra-financières collectées annuellement auprès des gestionnaires techniques et partenaires, garantissant un suivi régulier de la performance ESG du portefeuille. Le fonds promeut les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers
- Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments
- Suivre les émissions de gaz à effet de serre produites par l'exploitation de ses actifs immobiliers
- Analyser l'état de la biodiversité sur site
- Favoriser le tri des déchets sur site
- Favoriser les mobilités alternatives
- Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille

Pour atteindre ces caractéristiques promues par le fonds, 100% des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement sont couverts et évalués selon la grille ESG du fonds. Sur ces bases, des plans d'action ont été définis afin d'améliorer la performance des actifs détenus en portefeuille.

- ***Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?***

Les indicateurs de durabilité ont été calculés pour l'exercice de l'année 2025 :

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité	Performance du fonds en 2025	Taux de couverture 2025	Explications
Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers	*Performance énergétique moyenne des actifs immobiliers pondérée en valeur*	Moyenne =**238 kWhEF/m2/an** - Poche Soin : 106 kWhEF/m2/an - Poche Laboratoire : 542 kWhEF/m2/an	32,45% dont 94,84% de données réelles	Les données utilisées sont issues des relevés de la plateforme Energisme ou de factures. Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations. Un plan d'actions est en cours pour améliorer le taux de couverture 2026.
Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments	*% d'actifs équipés d'une GTB en valeur*	1,22%	100%	Seul un actif du fonds est actuellement équipé d'une GTB/GTC. Des audits BACS sont en cours sur le patrimoine.
Suivre les émissions de gaz à effet de serres produites par l'exploitation de ses actifs immobiliers	*Emissions de GES moyennes du portefeuille pondérées en valeur*	Moyenne = **35,35 kgéqCO2/m2/an** - Poche Soin : 10,56 kgéqCO2/m2/an - Poche Laboratoire : 92,65 kgéqCO2/m2/an	49,02% dont 94,84% de données réelles	Les données utilisées sont issues des relevés de la plateforme Energisme ou de factures. Elles ont ensuite été consolidées par un Energy Manager (notice méthodologique interne) afin de tenir compte de l'occupation du bâtiment et de la complétude des informations. Un plan d'actions est en cours pour améliorer le taux de couverture 2026.
Analyser l'état de la biodiversité sur site	*% d'actifs pour lesquels un diagnostic de l'état de biodiversité a été réalisé, en valeur*	89,16%	100%	Une analyse a été réalisée sur l'outil BIODIBAT
Favoriser le tri des déchets sur site	*% d'actifs équipés d'installations de tri des déchets et/ou affichage des consignes de tri, en valeur*	35,46%	100%	Des actions d'affichage des consignes sont en cours.
Favoriser les mobilités alternatives	*% d'actifs équipés de bornes IRVE, en valeur*	19,98%	100%	Des actions d'installation de bornes IRVE sont en cours.
Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille	*% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité, en valeur*	74,29%	100%	Une analyse croisée Exposition x Vulnérabilité a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé

- ***… et par rapport aux périodes précédentes ?***

Caractéristiques E/S	Indicateurs de durabilité	Performance du fonds en 2024
Suivre les consommations énergétiques de ses actifs immobiliers	*Performance énergétique moyenne des actifs immobiliers pondérée en valeur*	Poche soin : 85,5 kWhEF/m2/an Poche Laboratoire : 782,2 kWhEF/m2/an
Encourager la mise en place de système de pilotage des consommations d'énergie sur les bâtiments	*% d'actifs équipés d'une GTB en valeur*	Le fonds ne suivait pas cet indicateur en 2024.

Suivre les émissions de gaz à effet de serre produites par l'exploitation de ses actifs immobiliers	*Emissions de GES moyennes du portefeuille pondérées en valeur*	Poche soin : 8 kgéqCO2/m2/an Poche pharmacie : 153,8 kgéqCO2/m2/an
Analyser l'état de la biodiversité sur site	*% d'actifs pour lesquels un diagnostic de l'état de biodiversité a été réalisé*	Le fonds ne suivait pas cet indicateur en 2024.
Favoriser le tri des déchets sur site	*% d'actifs équipés d'installations de tri des déchets avec affichage des consignes de tri en valeur*	Le fonds ne suivait pas cet indicateur en 2024.
Favoriser les mobilités alternatives	*% d'actifs équipés de bornes IRVE en valeur*	Le fonds ne suivait pas cet indicateur en 2024.
Gérer les risques climatiques qui pèsent sur le portefeuille	*% d'actifs ayant fait l'objet d'une étude de vulnérabilité en valeur*	Le fonds ne suivait pas cet indicateur en 2024.

- ***Quels étaient les objectifs des investissement durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribués***

  Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable

- ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

  Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable

  Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération

  Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable

  Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

  Sans objet car le fonds n'a pas pour objet l'investissement durable

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Tout autre investissement durable ne doit pas non plus causer de préjudice important aux objectifs environnementaux ou sociaux.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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

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

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Elément de mesure	Incidence 2025	Incidence 2024
Exposition de l'actif aux énergies fossiles	*Part des investissements dans les actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles*	0% Taux de couverture : 100%	Le fonds n'avait pas calculé le taux en 2024.
Actif immobilier inefficace sur le plan énergétique	*Part des investissements dans les actifs immobiliers dans les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (à partir de C pour les actifs construits avant le 31/12/2020, sinon seuils RT 2012)*	19,68% Taux de couverture : 32,45%	Le fonds n'avait pas calculé le taux en 2024.
Intensité énergétique (kWhEP/m^2)	*Consommation énergétique en GWh des biens immobiliers détenus par mètre carré*	0,00039 GWh_{EP}/m^2 32,45% dont 94,84% de données réelles	Le fonds n'avait pas calculé le taux en 2024.
Emission de gaz à effet de serre (tCO2eq)	*Total des émissions de GES générées par les actifs immobiliers (Scope 1, 2 et 3)*	1 358,73 TCO2 Taux de couverture : 100% dont 35,85% de données réelles sur les consommations énergétiques	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.
L'actif est-il équipé d'installations de tri des déchets et couvert par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets ?	*Pourcentage d'actifs immobiliers du portefeuille ne disposant pas de dispositifs de tri ou de gestion contractuelle des déchets (% inv en valeur)*	64,54% Taux de couverture : 100%	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.
Présence d'espaces végétalisés	*Part des biens immobiliers qui ne présentent pas d'espaces végétalisés. Cet indicateur vient remplacer l'indicateur préconisé par le règlement SFDR*	43% Taux de couverture : 100%	Le fonds ne suivait pas ce PAI en 2024.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Compte tenu de la nature du sous-jacent du Fonds, le terme « investissements » désigne l'ensemble des lignes du portefeuille au 31 décembre 2025, comprenant les actifs immobiliers et les participations financières, indépendamment de leur date d'acquisition.

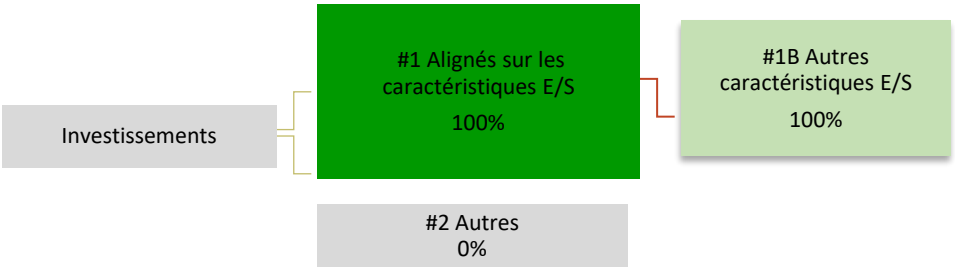
Nom des actifs immobiliers ou de la participation	Typologie	Poids de la valeur vénale 31-12-2025	Pays
Philippeville	Maisons d'accueil spécialisées *	9,8%	Belgique
GENFIT LOOS	Laboratoire de recherche	9,8%	France
Chimay	Maisons d'accueil spécialisées *	8,7%	Belgique
Villers le Gambon	Maisons d'accueil spécialisées *	8,3%	Belgique
Rillieux la Pape FIREWORK	Immeuble mixte *	8,0%	France
Pessac	Centre de recherche	6,8%	France
Bordeaux	Pole de santé *	6,1%	France
OPPCI PREIM CARE	Santé	5,7%	France
Froidchapelle	84% cliniques MCO,	5,1%	Belgique
Villiers sur Marne	16% moyen et long séjour"	4,5%	France

** Détention indirecte*

Quelle était l'allocation des actifs ?

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

La répartition des actifs pour ce produit financier est la suivante : le % des actifs en portefeuille alignés avec les caractéristiques E/S est de :



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie #1 Alignés sur les caractéristiques E/S comprend :
- la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et
- la sous-catégorie #1B Autres caractéristiques E/S couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le Fonds réalise uniquement des investissements immobiliers majoritairement des maisons d'accueil spécialisées / établissement de santé.

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

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Le produit financier s'engage à un alignement de 0% avec la Taxonomie européenne.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres ne carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- des **dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE[1] ?

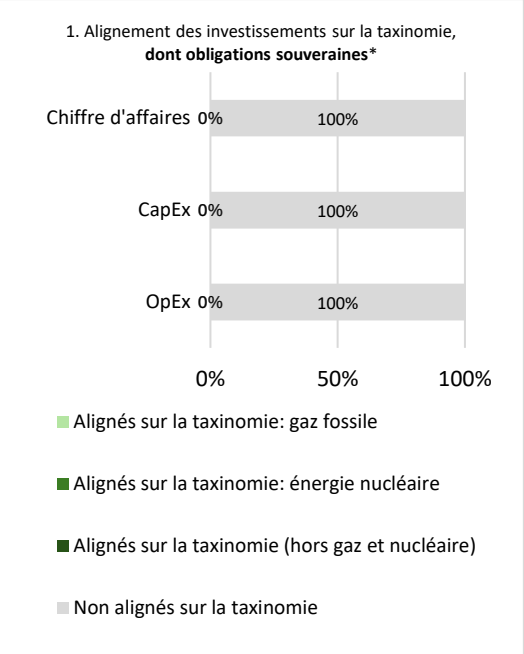
☐ Oui

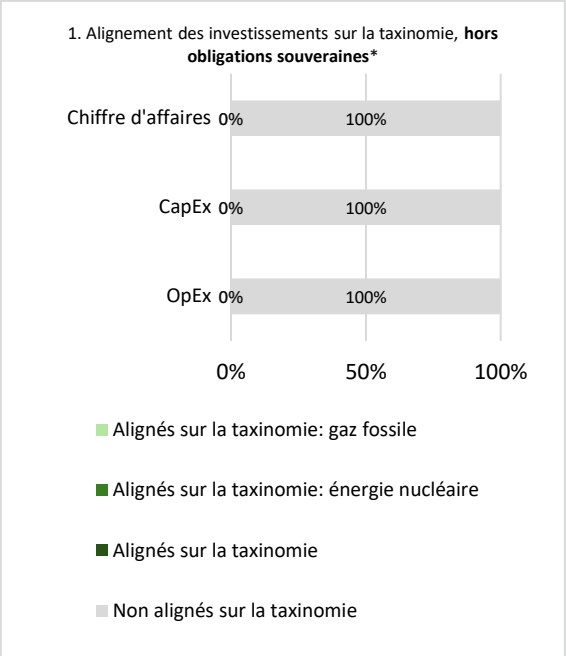
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines », comprennent toutes les expositions souveraines.





Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

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

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

Non concerné.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non concerné.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

La proportion minimale d'investissement durables sur le plan social est de 0%

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité, et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Aucun investissement dans « autres ».

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Actions réalisées en 2025 :

- Sur le domaine environnemental, on constate une hausse globale des consommations énergétiques sur le parc, reflet de l'évolution des usages des occupants. Nos performances pour la poche « soin » demeurent néanmoins meilleures que les standards de marché, avec 106 kWh EF/m^2/an contre 142 kWh EF/m^2/an selon le benchmark OID santé 2025. Les préconisations issues des audits énergétiques sont progressivement intégrées par la sensibilisation des occupants et la réalisation d'audits BACS sur certains sites. Ces efforts doivent se poursuivre pour inverser durablement la tendance.
  La biodiversité s'affirme comme un levier complémentaire : l'adoption progressive d'une approche zéro phytosanitaire sur les sites concernés constituent une première étape dans une gestion plus attentive des espaces extérieurs.
- Sur le domaine social, des progrès sont enregistrés grâce aux actions menées en faveur de la mobilité douce et l'installation de borne IRVE.
- En matière de Gouvernance et d'engagement des parties prenantes, les actions suivantes ont été menées :
  - Des comités verts ont été organisés sur plus de 77 % des actifs en exploitation. Ces temps d'échange avec les locataires, parfois alimentés par les retours des enquêtes de satisfaction, ont permis d'aborder les sujets concrets et de faire progresser la sensibilisation aux enjeux ESG du fonds.
  - La signature de chartes ESG avec des prestataires de rang 2 témoigne également d'un engagement qui s'étend progressivement à l'ensemble de notre chaîne de valeur.
- Ces résultats s'appuient sur le travail mené avec notre mandataire technique unique, ADVENIS, dont l'expertise et l'engagement ESG facilitent le déploiement d'actions cohérentes à l'échelle du portefeuille.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Dans la mesure où aucun indice de référence n'a été désigné pour le Fonds, cette section n'est pas applicable.

En quoi l'indice de référence diffère-t-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesure si le produit financier atteinte les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Date d'édition : 19/06/2026