

# FONCIÈRE MAGELLAN

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION FONCIÈRE DES PRATICIENS

2<sup>ème</sup> Trimestre 2021

**Période analysée :** avril à juin 2021

**Période de validité :** juillet à septembre

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Société de gestion : Foncière Magellan  
N° agrément : GP 140 000 48  
N° Siren : 521 913 772 RCS Paris  
Date agrément AIFM : 19 décembre 2014

### CARACTÉRISTIQUES

SCPI : spécialisée de rendement  
Capital : Variable  
Date de création : 04 octobre 2017  
N° Visa AMF : 19-04  
Date de délivrance : 12 avril 2019  
Durée de la SCPI : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 50 000 000 €  
Dépositaire : Société Générale  
Évaluateur immobilier : BPCE Expertises  
Commissaire aux Comptes : Mazars

### MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chers Associés,

Cette nouvelle période a été marquée par l'**acquisition d'un ensemble immobilier loué au Centre Hospitalier Intercommunal de Créteil qui souhaite y développer un centre dédié à l'autisme**. Vous trouverez le détail de cette acquisition en page 5. Cet investissement réalisé pour un montant de 6,4 millions d'euros répond parfaitement à la stratégie d'investissement de la SCPI Foncière des Praticiens qui vise à investir dans des actifs offrant une complémentarité de l'offre de soins.

**La SCPI Foncière des Praticiens a également obtenu le label ISR (Investissement Socialement Responsable). La première labellisation d'une SCPI investie sur la thématique santé !** Le Label ISR a été créé en 2016 et vise à concilier performance économique et impact social et environnemental. Ouvert aux fonds immobiliers depuis octobre 2020, il est attribué au terme d'un processus strict de labellisation et constitue un gage de fiabilité et d'exigence pour vous, épargnants, souhaitant participer à une économie plus responsable et durable. Cette labellisation l'engage désormais dans un processus d'amélioration continue. **Après l'adoption du fonds de partage en novembre 2020, l'obtention de ce label vient renforcer la vocation sociale historique portée par la SCPI Foncière des Praticiens.**



Concernant **la collecte de la SCPI Foncière des Praticiens, elle est en progression de 26% sur la période** portant la capitalisation à 33 millions d'euros. Le taux de recouvrement des loyers reste toujours élevé (supérieur à 98%) tout comme le taux d'occupation (97,71%). La performance est ainsi stable à 5,10% et la distribution s'élève à 14,02€/part. La prochaine distribution aura lieu au mois d'octobre 2021.

L'Assemblée Générale de votre SCPI s'est par ailleurs tenue à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 par visioconférence. Lors de cette réunion  **votre Conseil de Surveillance a été renouvelé en intégralité**. Il est désormais composé de 12 membres. Nous remercions vivement les associés qui se sont présentés ou représentés. La liste des membres du nouveau Conseil figure sur cette page dans l'encart à gauche

Nous vous remercions pour votre confiance,

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan

## BULLETIN N° 2T 2021

Période analysée : avril à juin 2021

Période de validité : juillet à septembre 2021



PERFORMANCE  
2020\*  
**5,10 %**



DIVIDENDE  
TRIMESTRIEL  
**14,02 € /part**



TAUX  
D'OCCUPATION  
**97,71 %**

### CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2021

Distribution au titre du 2ème trimestre 2021	14,02 € brut /part
Performance 2020 (TDVM**)	5,10 %
Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait	1 012 €
Nombre d'associés	497
Capitalisation (au prix de souscription)	33 182 600€
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	6 218
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	97,71%

ÉVOLUTION DU CAPITAL	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021
Nombre d'associés	142	207	303	384	497
Nombre de parts	11 010	14 143	19 885	23 914	30 166
Capital social nominal	10 679 700 €	13 718 710 €	19 288 450€	23 196 580€	29 261 020€
Capitaux collectés	11 903 288 €	15 349 588€	21 665 788€	26 097 688€	32 974 888€
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0	0	0
Demande de retraits en suspens	0	0	0	0	0

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

\*\* **TDVM** : Le taux de distribution sur la valeur de marché est égal à la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.



## BULLETIN N° 2T 2021

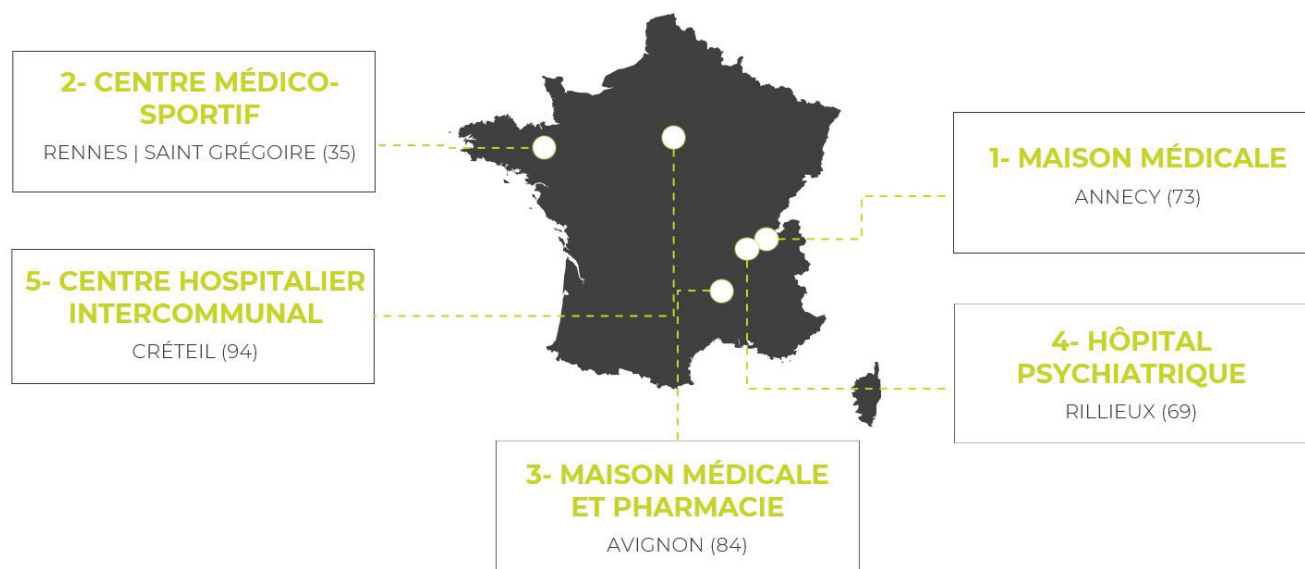
Période analysée : avril à juin 2021

Période de validité : juillet à septembre 2021

### ÉTAT DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles (détenue directe et indirecte)	5
Nombre de locataires	41
Taux d'occupation financier moyen	97,71 %
Encaissement des loyers du trimestre	416 362 €
Locaux vacants	3 Saint-Grégoire : 165 m <sup>2</sup> Annecy : 41m <sup>2</sup> Avignon : 53m <sup>2</sup>
Relocation au cours du trimestre	0
Congés délivrés au cours du trimestre	0

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS



**BULLETIN N° 2T 2021**

Période analysée : avril à juin 2021

Période de validité : juillet à septembre 2021

**1 ANNECY (74)****Date d'acquisition :** mai 2018**Surface :** 1 245m<sup>2</sup>**Locataires :** 16

Cette maison médicale construite en 2018, accueille actuellement 16 praticiens. Elle bénéficie d'une situation exceptionnelle au coeur d'Annecy, à proximité immédiate du château. Elle est accolée à la Clinique Générale d'Annecy accueillant chaque année plus de 40 000 patients et 1500 naissances.

**2 SAINT GRÉGOIRE (35)****Date d'acquisition :** novembre 2019**Surface :** 4 125m<sup>2</sup>**Locataires :** 6

Le centre médico-sportif Vivalto Sport est situé au Nord de Rennes à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire, réputé et d'envergure nationale avec 70 000 patients et 2 400 naissances par an. Construit en 2018, il développe une surface de 4 000m<sup>2</sup>, loués à plus de 80% au Groupe Vivalto Santé sur la base de baux fermes de longues durées.

**3 AVIGNON (84)****Date d'acquisition :** novembre 2020**Surface :** 1 035m<sup>2</sup>**Locataires :** 13

Le Centre médical Avenio est situé dans le centre-ville d'Avignon. L'immeuble est actuellement occupé par une pharmacie ainsi que plusieurs cabinets médicaux (kinésithérapie, rhumatologie, neurologie, radiologie...). Le bâtiment en R+1 a fait l'objet de travaux réguliers et présente un bon niveau d'aménagement et d'équipement. Une extension a été créée en 2007.

**4 RILLIEUX-LA-PAPE (69)****Date d'acquisition :** mars 2021**Surface :** 4 858 m<sup>2</sup>**Locataires :** 5

Cet ensemble immobilier en R+2 à usage principal d'Hôpital et de Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif est situé à Rillieux-la-Pape au Nord-Ouest de la métropole lyonnaise. Livré en 2017 et labellisé Breeam Very Good, cet actif en très bon état est intégralement loué à 5 locataires dont le Centre Hospitalier Le Vinatier, un établissement public de santé mentale et un service de santé du travail interentreprises de la métropole lyonnaise.



**BULLETIN N° 2T 2021****Période analysée :** avril à juin 2021**Période de validité :** juillet à septembre 2021**NOUVEAU****5 CRÉTEIL (94)****Date d'acquisition :** juin 2021**Surface :** 1929 m<sup>2</sup>**Locataires :** 1

Ensemble immobilier en R+1 de 1929 m<sup>2</sup> situé à Créteil et intégralement loué au CHI (Centre Hospitalier Intercommunal) sur la base d'un bail de 10 ans dont 9 ans fermes signé en juillet 2020. Le CHI a pour ambition d'y développer un centre dédié à l'autisme. Cet immeuble est situé à 100m du Centre Hospitalier Intercommunal (CHI) de Créteil, à 500 m de l'hôpital Henri Mondor et de la faculté de Médecine de Créteil et à 1km de l'hôpital Albert Chenevriev.

Construit dans les années 1970, il a été entièrement réhabilité en 2000. Il est doté d'un jardin privatif et de 54 places de stationnement.

*Le CHI est un établissement de référence en Ile de France en matière de soins, d'enseignement et de recherche et se classe 2<sup>ème</sup> centre hospitalier public en volume de financement recherche.*



**BULLETIN N° 2T 2021**

Période analysée : avril à juin 2021

Période de validité : juillet à septembre 2021

**CONDITIONS DE SOUSCRIPTION  
À L'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statutaire de la société s'élevant à 50 000 000 euros. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier le prix des parts et leur date d'entrée en jouissance. Le minimum de souscription est de 10 parts, pour toute souscription par un ancien ou un nouvel associé.

**PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART**

Valeur nominale : 970 €

Prime d'émission de 130 €, dont 105,60 € TTC de commission de souscription

Soit un prix de souscription de 1100 €

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

9,60% TTC

**CONDITION DE CESSION**

La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion. Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5%.

**CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS**

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription.

La SCPI ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts. L'intégralité des textes figure dans la note d'information.

*L'ensemble des modalités de souscription, conditions d'accès et de sortie sont détaillées dans la note d'information.*

**FISCALITÉ**

Les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2018, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

**REVENUS FONCIERS**

Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

**PLUS-VALUES ET PRODUITS FINANCIERS**

Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit un taux d'imposition de 36,2 %. La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8 %. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30 % pour les personnes morales non résidentes.

**DÉCLARATION DES REVENUS ET IFI**

Foncière Magellan vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus.

**AVERTISSEMENT**

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts. Le capital investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans et la liquidité du placement est limitée durant toute la durée de vie de la SCPI. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale