



SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

3^{ème} Trimestre 2021

Période analysée : juillet à septembre 2021 | Période de validité : octobre à décembre 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chers associés,

Comme annoncé courant juillet, votre SCPI a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021. Vous trouverez en pages 5 et 6 du présent bulletin, le détail de cet engagement qui permettra à la SCPI Foncière des Praticiens de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient.

A noter également, ce 3^{ème} trimestre a été marqué par une progression de la capitalisation de 22%, atteignant 40,5 millions d'euros. Nous poursuivons notre stratégie d'investissement avec deux nouvelles maisons médicales sécurisées sur le trimestre. Elles devraient compléter le portefeuille de la SCPI d'ici la fin de l'année 2021.

La performance de votre SCPI reste stable à 5,10 % avec une distribution sur le trimestre qui s'élève à 14,02 euros par part. La prochaine distribution aura lieu au mois de janvier 2022.

Une assemblée générale s'est par ailleurs tenue au cours du trimestre. L'ensemble des résolutions ont été approuvées. Elles permettront aux associés de la SCPI qui le souhaitent de se constituer une épargne immobilière de manière régulière avec des versements périodiques à partir de 50 €.

Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer que la SCPI Foncière des Praticiens a obtenu le Prix de la rédaction des Top d'Or SCPI 2021.

NOS RÉCOMPENSES



L'ESSENTIEL



40,5 M€
Capitalisation



13 206 m²
Surfaces gérées



5,10%
Performance 2020*



98,32%
Taux d'occupation financier

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les contextes des marchés peuvent induire un risque de perte en capital. Les objectifs de performance et la liquidité sont soumis aux aléas du marché immobilier. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement et une invitation à souscrire des titres financiers.

BULLETIN N° 3T 2021

Période analysée : juillet à septembre 2021
Période de validité : octobre à décembre 2021

DISTRIBUTION DES REVENUS



14,02€
dividende trimestriel
par part



5,10%
performance 2020*

HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

PÉRIODE	MONTANT VERSÉ <i>pour une part en pleine jouissance</i>	TDVM ANNUALISÉ <i>pour une part en pleine jouissance</i>	DATE DE VERSEMENT
Total 2020	56,08 €	5,10 %	année 2020
1 ^{er} trimestre 2021	14,02 €	5,10 %	29 avril 2021
2 ^{ème} trimestre 2021	14,02 €	5,10 %	29 juillet 2021
3 ^{ème} trimestre 2021	14,02 €	5,10 %	28 octobre 2021

MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL



1 100€
Prix de
souscription



1 012€
Valeur
de retrait



625
Nombre
d'associés



6 626
Nombre de parts
souscrites ce
trimestre



0
Nombre de parts
en retrait

PÉRIODE	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021
Nombre d'associés	207	303	384	499	625
Nombre de parts	14 143	19 885	23 948	30 202	36 828
Capital social nominal	13 718 710 €	19 288 450 €	23 229 560 €	29 295 940 €	35 723 160 €
Capitaux collectés	15 349 588 €	21 665 788 €	26 135 088 €	33 014 488 €	40 303 088 €
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° 3T 2021

Période analysée : juillet à septembre 2021
Période de validité : octobre à décembre 2021

ÉTAT DU PATRIMOINE

L'ESSENTIEL



5
immeubles
en détention
directe ou indirecte



41
locataires

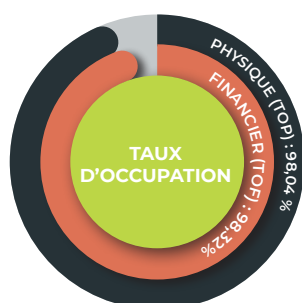


13 206 M²



33,6 M€
valeur du
portefeuille

ÉTAT LOCATIF



545 666€
ENCAISSEMENTS
DES LOYERS
DU TRIMESTRE

258 M²
SURFACES VACANTES
3 LOTS

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

**2 - CENTRE MÉDICO-SPORTIF
RENNES | SAINT GRÉGOIRE (35)**

**5 - CENTRE HOSPITALIER
INTERCOMMUNAL
CRÉTEIL (94)**

**3 - MAISON MÉDICALE
ET PHARMACIE
AVIGNON (84)**

**1 - MAISON MÉDICALE
ANNECY (74)**

**4 - HÔPITAL PSYCHIATRIQUE
RILLIEUX LA PAPE (69)**

BULLETIN N° 3T 2021

Période analysée : juillet à septembre 2021
Période de validité : octobre à décembre 2021

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

1-ANNECY (74)

Date d'acquisition : mai 2018

Surface : 1 224m²

Locataires : 17

Cette maison médicale construite en 2018, accueille actuellement 17 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.



ISR | Note actuelle : 41,68
Note cible : 59,89

2-SAINT GRÉGOIRE (35)

Date d'acquisition :
novembre 2019

Surface : 4 160m²

Locataires : 7

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 000m², loués à plus de 80% au Groupe Vivalto Santé sur la base de baux fermes de longues durées.



ISR | Note actuelle : 44,59
Note cible : 64,42

3-AVIGNON (84)

Date d'acquisition :
novembre 2020

Surface : 1 035m²

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.



ISR | Note actuelle : 34,28
Note cible : 57,30

4-RILLIEUX-LA-PAPE (69)

Date d'acquisition : mars 2021

Surface : 4 858 m²

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.



ISR | Note actuelle : 41,68
Note cible : 63,68

5-CRÉTEIL (94)

Date d'acquisition : juin 2021

Surface : 1929 m²

Locataire : 1

Ensemble immobilier en R+1 de 1929 m² 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 Chenevrievier.



ISR | Note actuelle : *en cours*
Note cible : *en cours*



INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

La SCPI Foncière des Praticiens a été labellisée Investissement Socialement Responsable (ISR) le 30 juin 2021.

Afin de devenir pleinement acteur d'un immobilier plus durable et résilient, la SCPI Foncière des Praticiens intègre désormais la prise en compte d'éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements.

Foncière Magellan s'engage pour la SCPI à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs.

Les objectifs fixés se déclinent selon les trois piliers ESG comme suit :



OBJECTIF SOCIAL

Foncière des Praticiens a vocation à constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé en investissant majoritairement dans 3 typologies d'actifs :

des lieux de soins et de consultation
des locaux d'accompagnement ou de rééducation
des locaux supports au secteur de la santé.

Pour apporter une réponse au manque d'infrastructures de santé publiques et pour créer un parcours de santé et d'accompagnement fluide et performant, la Foncière des Praticiens contribuera à l'un des deux critères suivants :

L'amélioration du maillage territorial

avec des actifs en région dans les zones déficitaires en infrastructures médicales et sociales permettant de faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge.

La participation au développement de locaux multi-praticiens

avec des actifs permettant un regroupement des praticiens pour offrir une complémentarité de soins.



OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

Suivi et atténuation dans le temps de la contribution au changement climatique

en mesurant et en maîtrisant les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre de nos actifs sous gestion.



OBJECTIF DE GOUVERNANCE

Amélioration continue

afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées...).

Pour conclure, l'objectif principal de cette démarche ISR est de mieux connaître et de maîtriser le patrimoine diversifié de la SCPI Foncière des Praticiens, afin de pouvoir contribuer activement à l'atténuation des incidences négatives sur l'environnement et à la pérennité de son usage, soit en trouvant des actions locales et adaptées soit en déployant des démarches de gestion vertueuses.



NOTRE GRILLE D'ANALYSE EXTRA-FINANCIÈRE

La SCPI Foncière des Praticiens s'est dotée d'une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100. Elle est utilisée pour chacun des immeubles lors de l'acquisition et mise à jour tout au long de la période de détention de l'actif par le fonds.

La grille est composée de 44 critères répartis selon les 3 piliers E, S et G
(liste non exhaustive) :

ENVIRONNEMENTAUX

performance énergétique et émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, gestion de l'eau et des déchets, accueil de la biodiversité.

SOCIÉTAUX

mobilité, services proposés et accessibilité, santé/sécurité, confort/bien-être des occupants, spécificités d'usages.

GOUVERNANCE

résilience face au changement climatique, économie circulaire, achats responsables, enquête de satisfaction des preneurs.

Lors de la constitution de votre SCPI, Foncière Magellan a fait le choix de proposer une SCPI qui soit naturellement orientée sur la réponse à des problématiques sociales.

C'est pourquoi, dans la note globale du fonds, la note des critères liés au pilier S est pondérée à 50 % (maximum autorisé par le label ISR Immobilier), à 30 % pour les critères du pilier E et 20 % pour les critères du pilier G.

La note seuil du fonds a été définie à 54/100.

À PARTIR DE CELLE-CI, DEUX TYPOLOGIES D'ACTIFS SONT DÉFINIES

Les actifs dont la note obtenue dépasse la note seuil.

Pour ces derniers, la société de gestion devra, a minima, maintenir cet actif au-dessus de la note seuil ;

Les actifs dont la note est en dessous de la note seuil.

Ces derniers font l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre a minima la note seuil du fonds.

À la date du 30/06/2021, aucun des actifs de Foncière des Praticiens n'est au-dessus de la note seuil du fonds. Il est important de noter que la notion de note seuil dépend exclusivement du système de notation choisi par Foncière Magellan pour votre SCPI et ne peut donc, en aucun cas, être comparée à d'autres fonds engagés dans une démarche ISR.

Vous trouverez en page 4 pour chacun des immeubles détenu par la Foncière des Praticiens la note actuelle et la note cible à atteindre. Un comité ISR sera effectué semestriellement par Foncière Magellan pour suivre plus spécifiquement les actifs faisant l'objet d'un plan d'amélioration. Chaque année, un reporting vous sera adressé détaillant l'évaluation ESG des 5 actifs ayant la meilleure note, celle des 5 actifs ayant la plus mauvaise note, ainsi que celle des actifs avec la valeur vénale la plus élevée, et un suivi sur la mise en œuvre des plans d'amélioration associés.

La prise en compte des enjeux ESG pourra avoir une incidence négative faible sur la rémunération toutefois compensée à terme par une meilleure liquidité en anticipant les évolutions réglementaires et les attentes des parties prenantes.

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 statuaire : 150 000 000 €
 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)
 VIVALTO (Guillaume CAILLE)

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.

INFORMATIONS**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 150 000 000 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 1 part, 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 1 100 €

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^{er} 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.