



SCPI  
FONCIÈRE DES  
PRATICIENS

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

4<sup>ME</sup> TRIMESTRE 2021

PÉRIODE ANALYSÉE : OCTOBRE À DÉCEMBRE 2021 | PÉRIODE DE VALIDITÉ : JANVIER À MARS 2022



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chers associés,

Ce dernier trimestre a été marqué par une hausse de 23% de la capitalisation de la SCPI Foncière des Praticiens. Elle atteint ainsi 49,7 millions d'euros au 31 décembre 2021.

La SCPI poursuit sa stratégie d'investissement avec l'acquisition d'une maison médicale située à Cergy regroupant une quinzaine de professionnels de santé et un centre de santé situé à Massy loué à un opérateur proposant une approche innovante de la médecine de ville, pour une meilleure prise en charge du patient. Vous trouverez le détail de ces acquisitions en page 4.

L'année 2021 se clôture ainsi avec un taux de recouvrement des loyers supérieur à 98% et un taux d'occupation financier de plus de 97%. Ces deux indicateurs sont le reflet du travail de qualité réalisé par nos équipes de gestion tout au long de l'année.

La performance de votre SCPI reste par ailleurs stable avec une distribution sur le trimestre qui s'élève à 14,02 euros par part, ce qui permet d'afficher un taux de distribution sur l'année 2021 de 5,10%. La prochaine distribution aura lieu au mois d'avril 2022.

Nous sommes également heureux de vous annoncer que Foncière Magellan reversera plus de 20 000€ (correspondant à 20% de sa commission de gestion annuelle 2021) aux 3 associations et fondations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage : l'Institut Vivalto Santé, l'ARSEP et France Tutelle.

Nous vous remercions pour votre confiance,

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan

## L'ESSENTIEL



**49,7 M€**

CAPITALISATION



**14 658 m<sup>2</sup>**

DE SURFACES  
GÉRÉES



**5,10%**

TAUX DE DISTRIBUTION  
2021



**97,21%**

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.*

*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.*

## BULLETIN N° 4T 2021

Période analysée : octobre à décembre 2021

Période de validité : janvier à mars 2022

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**14,02€**

dividende trimestriel par part

**5,10%**

taux de distribution 2021\*

## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION

	TOTAL 2021	2021			
		1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE AVRIL	2 <sup>ER</sup> TRIMESTRE JUILLET	3 <sup>ER</sup> TRIMESTRE OCTOBRE	4 <sup>ER</sup> TRIMESTRE JANVIER
MONTANT VERSÉ	56,08 €	14,02 €	14,02 €	14,02 €	14,02 €
TAUX DE DISTRIBUTION*	5,10 %	-	-	-	-

## MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL

**1 100€**Prix  
de souscription**1 012€**Valeur  
de retrait**768**Nombre  
d'associés**8 374**Nombre de parts  
souscrites ce trimestre**0**Nombre de parts  
en retrait

PÉRIODE	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021
Nombre d'associés	303	384	499	625	768
Nombre de parts	19 885	23 948	30 202	36 828	45 202
Capital social nominal	19 288 450 €	23 196 580 €	29 261 020 €	35 723 160 €	43 846 028 €
Capitaux collectés	21 665 788 €	26 097 688 €	32 974 888 €	40 303 088 €	49 514 588 €
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.

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.



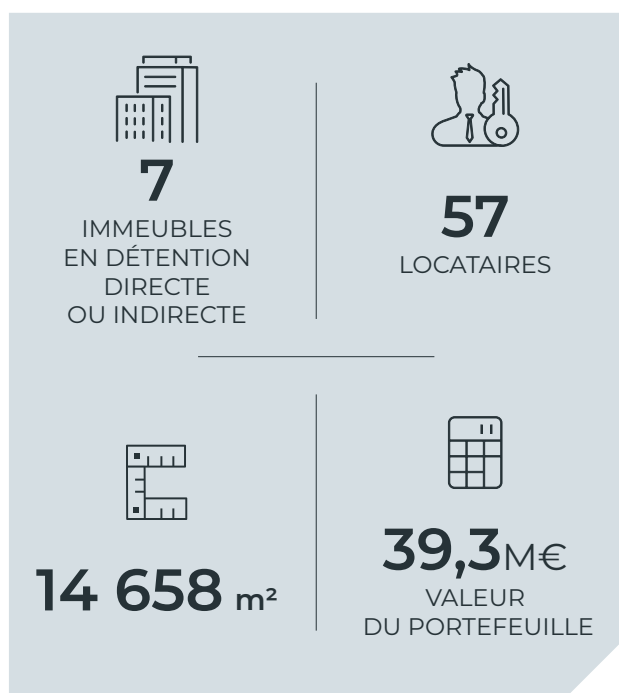
## BULLETIN N° 4T 2021

Période analysée : octobre à décembre 2021

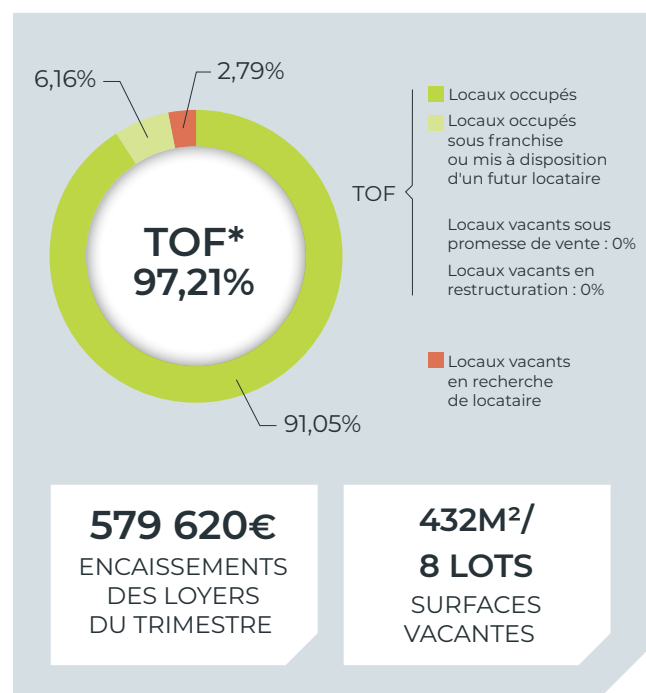
Période de validité : janvier à mars 2022

# ÉTAT DU PATRIMOINE

## L'ESSENTIEL



## SITUATION LOCATIVE



\*TOF : Taux d'Occupation Financier

## LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



## BULLETIN N° 4T 2021

Période analysée : octobre à décembre 2021

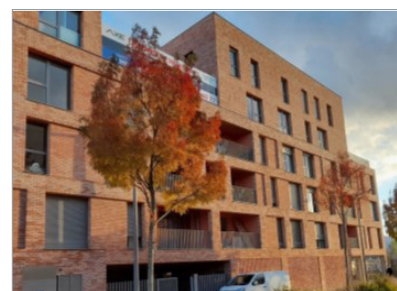
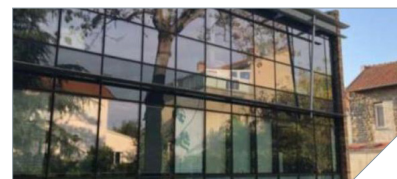
Période de validité : janvier à mars 2022

*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.***MAISON MÉDICALE I CERGY (95)****Date d'acquisition :** décembre 2021 | **Surface :** 968m<sup>2</sup> | **Locataires :** 15

Cet immeuble des années 1990 en R+2 (surélévation en 2000) est à usage de bureaux de consultation. Il bénéficie d'une très bonne localisation à 300m de l'arrêt de RER Cergy Saint Christophe (RER A et Transilien L), à 250m de l'hôtel de ville et est très bien desservi également par la route. Loué à 80% à 15 locataires (ophtalmo, pédiatre, gynécologue, ostéopathe, gastro-entérologue...), il dispose d'une bonne visibilité dans un environnement mixte porteur (programmes neuf de logements en face, crèche, résidence étudiante et bureaux), et offre ainsi un potentiel d'amélioration de la situation locative et du taux d'occupation.

**ESG** | Note actuelle : **36,4** - Note cible : **56,69****NOUVEAU****CENTRE DE SANTÉ I MASSY (91)****Date d'acquisition :** octobre 2021 | **Surface :** 483 m<sup>2</sup> | **Locataire :** 1

Ces locaux de consultation situés en rez-de-chaussée sont rattachés à un complexe d'habitation livré fin 2021. Ils bénéficient d'une situation centrale à quelques centaines de mètres de la gare TGV de Massy dans un quartier en pleine mutation (commerces, écoles, hôpital... se situent à proximité immédiate). Ils sont loués à 100% à One Clinic, un opérateur de centre de santé nouvelle génération réinventant la médecine de ville, au titre d'un bail commercial ferme de 10 ans ayant pris effet le 30/11/2021. Les spécialités suivantes seront réunies : médecine générale, gynécologie, ophtalmologie, soins dentaires.

**ESG** | Note actuelle : **47,78** - Note cible : **58,33****NOUVEAU****CENTRE DE SANTÉ I CRÉTEIL (94)****Date d'acquisition :** juin 2021 | **Surface :** 1 929 m<sup>2</sup> | **Locataire :** 1**ESG** | Note actuelle : **35,08** Note cible : **56,65****IMMEUBLE MIXTE AVEC HÔPITAL PSYCHIATRIQUE I RILLIEUX-LA-PAPE (69)****Date d'acquisition :** mars 2021 | **Surface :** 4 858 m<sup>2</sup> | **Locataires :** 5**ESG** | Note actuelle : **41,28** - Note cible : **64,58****MAISON MÉDICALE I AVIGNON (84)****Date d'acquisition :** novembre 2020 | **Surface :** 1 035 m<sup>2</sup> | **Locataires :** 11**ISR** | Note actuelle : **33,56** - Note cible : **58,91****CENTRE MÉDICO-SPORTIF I SAINT GRÉGOIRE (35)****Date d'acquisition :** novembre 2019 | **Surface :** 4 160m<sup>2</sup> | **Locataires :** 7**ESG** | Note actuelle : **44,59** - Note cible : **63,66****MAISON MÉDICALE I ANNECY (74)****Date d'acquisition :** mai 2018 | **Surface :** 1 224 m<sup>2</sup> | **Locataires :** 18**ESG** | Note actuelle : **41,68** - Note cible : **57,58**



# 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, et 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

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

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) :**

### **E**NVIRONNEMENTAUX

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

### **S**OCIÉTAUX

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

### **G**OUVERNANCE

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 31/12/2021, 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 page 4 pour chacun des immeubles détenus 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.

# 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 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

### COMMISSION DE GESTION

10,20% TTC sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets

### 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.

**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)

**TAXONOMIE EUROPÉENNE**

La "Taxonomie de l'Union Européenne" désigne la classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement, afin d'orienter les investissements vers les activités "vertes". 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 de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- \* atténuation des changements climatiques,
- \* adaptation aux changements climatiques,
- \* utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines,
- \* transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage),
- \* prévention et contrôle de la pollution,
- \* protection des écosystèmes sains.

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.

Ces critères sont actuellement en attente de publication au Journal Officiel de l'Union Européenne. 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 6 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. »