



# SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS /

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Période analysée :** octobre à décembre 2023 | **Période de validité :** janvier à mars 2024

*Depuis sa création, la Foncière des Praticiens accompagne les professionnels de la santé dans leurs besoins immobiliers. La vocation d'utilité sociale et territoriale de votre SCPI demeure un de ses fondements, tout en apportant aux investisseurs un patrimoine mutualisé et résilient, ainsi qu'un objectif de distribution de revenus stable, supérieur à 5%.*



*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.  
L'investissement dans cette SCPI comporte des risques, dont le risque de perte en capital.*





## PERFORMANCE & VALEUR DES PARTS

**148 866 557 €**

CAPITALISATION

**5,40 %**

TAUX DE DISTRIBUTION  
2023 <sup>(1)</sup>

**15,28 €** brut par part

DIVIDENDE 4T 2023

**1 100 €** par part  
PRIX DE SOUSCRIPTION

**1 122,79 €** par part  
VALEUR DE RECONSTITUTION  
AU 30.06.2023

**985,80 €** par part  
VALEUR DE REALISATION  
AU 30.06.2023

**1 012 €** par part  
VALEUR DE RETRAIT



## PATRIMOINE IMMOBILIER

**98,37 %**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

**5,02 ans**

WALB <sup>(2)</sup>

**20,17 %**

DETTES ET AUTRES  
ENGAGEMENTS <sup>(3)</sup>



## COLLECTE ET MARCHÉ DES PARTS

**5 454 562 €**

NOUVEAUX CAPITAUX  
COLLECTES

**385**

RETRAITS DE PARTS

**0**

PARTS EN ATTENTE DE  
RETRAIT

(1) Le taux de distribution est déterminé en rapportant le montant des coupons distribués en 2023, bruts de fiscalité et nets de frais de gestion, à la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

(2) La WALB est la durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances.

(3) Le ratio d'endettement est exprimé sous la forme d'un rapport entre l'endettement direct ou indirect de la SCPI (emprunts, engagements de paiement de VEFA) et la valeur de ses actifs immobiliers



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



### UN BILAN 2023 POSITIF POUR VOTRE SCPI

Pour ce dernier bulletin d'information de l'exercice 2023, l'heure est au bilan. La Foncière des Praticiens s'est bien comportée en dépit d'un contexte compliqué pour l'immobilier et certains véhicules d'épargne investis sur ce marché. Elle affiche sur l'ensemble des fondamentaux solides et des indicateurs positifs.

Son résultat en progression permet :

- d'afficher **un taux de distribution sur l'année de 5,40% brut de fiscalité étrangère (5,10% net) la plaçant en tête des SCPI de sa catégorie** et,
- de **maintenir son niveau de report à nouveau**, évitant l'effet dilutif de la collecte sur celui-ci.

**La Foncière des Praticiens n'a pas été concernée par le mouvement de baisse de prix de part qui a touché certaines SCPI.** Celui-ci a surtout affecté les SCPI les plus investies sur le marché des bureaux, et/ou ayant une exposition forte à la dette, ou avec des niveaux de prix historiquement mal positionnés pour aborder sans encombre cette brutale hausse des taux d'intérêts qui a si fortement perturbé le marché immobilier en 2023.

Sur ce point, **2024 devrait marquer un retour progressif au calme.** Quelques corrections de valeur peuvent encore intervenir, en raison d'un effet de décalage désormais bien connu en immobilier.

**La campagne d'expertise menée en fin d'année fait ressortir au global une stabilité de la valeur du patrimoine de la Foncière des Praticiens.** Si certaines lignes du portefeuille enregistrent une baisse, **les acquisitions réalisées en 2023 apportent une contribution positive avec des valeurs qui progressent sur l'année**, démontrant la qualité des actifs et des conditions d'acquisition favorables.

Sur le **4<sup>ème</sup> trimestre**, votre SCPI a **poursuivi son développement avec l'acquisition en VEFA d'un centre de santé** en périphérie de Rennes, loué dans le cadre d'un **bail ferme de 9 ans à Office Santé** pour un montant de 2,46M€ HD, portant les nouveaux investissements sur l'année 2023 à 36,02M€, sur la base d'un **taux de rendement à l'acquisition moyen en progression, passant de 5,79% en moyenne sur 2021-2022 à 6,35%.**

Enfin, **votre SCPI termine l'année sans parts en attente de retrait.** Son marché des parts demeure donc très fluide.

Au final, votre SCPI aura encore une fois démontré la pertinence de son positionnement immobilier sur la santé, du choix d'une gestion prudente et raisonnée, lui permettant d'afficher de très bons résultats.

La Foncière des Praticiens aborde donc ce début d'exercice 2024 avec confiance et déjà beaucoup de beaux projets immobiliers pour venir enrichir son patrimoine de nouveaux lieux de santé. Les capitaux collectés continueront à soutenir sa mission visant à fluidifier le parcours de soins sur les territoires français et européens.

Nous vous informons par ailleurs que le Conseil de Surveillance de votre SCPI devra être renouvelé en juin 2024, lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023. Un appel à candidature sera lancé dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Toute l'équipe de Foncière Magellan se joint à moi pour vous remercier de votre confiance continue dans la Foncière des Praticiens.

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan





## DISTRIBUTION ET PERFORMANCE



**15,28€**

Dividende brut de fiscalité étrangère



**5,40%**

Taux de distribution 2023<sup>1</sup>

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	4 <sup>ème</sup> trimestre 2023
<b>Revenus distribués</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>	<b>14,02 €</b>
dont revenus fonciers	12,04 €	10,79 €	11,06 €	10,14 €
dont revenus financiers	1,98 €	3,23 €	2,96 €	3,88 €
<b>Date de versement</b>	<b>28/04/2023</b>	<b>31/07/2023</b>	<b>31/10/2023</b>	<b>30/01/2024</b>
Fiscalité étrangère payée pour le compte de l'associé <sup>2</sup>	-	-	2,04 €	1,26 €
Dividende brut de fiscalité étrangère	14,02 €	14,02 €	16,06 €	15,28 €

## MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL



**1 100 €**

Prix de souscription



**1 012 €**

Valeur de retrait



**2 120**

Nombre d'associés



**4 959**

Nombre de parts souscrites ce trimestre



**385**

Nombre de parts en retrait



**0**

Parts en attente de retrait

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre toutes les demandes de retrait ont pu être compensée par les nouvelles parts souscrites. Aucune part n'est donc en attente de retrait au 31 décembre 2023.

	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023	31/12/2023
<b>Nombre d'associés</b>	1 724	1 911	2 010	2 120
<b>Nombre de parts</b>	115 331	125 535	130 760	135 333
<b>Capital social nominal</b>	111 870 936 €	121 769 038 €	126 836 755 €	131 273 236 €
<b>Capitaux collectés</b>	126 801 436 €	138 051 388 €	143 877 483 €	149 332 045 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

<sup>1</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

<sup>2</sup> L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

## L'ESSENTIEL



19

ACTIFS  
EN DÉTENTION DIRECTE  
OU INDIRECTE



89

LOCATAIRES



44 581 m<sup>2</sup>



1 629 363 €

LOYERS ET AUTRES PRODUITS  
ENCAISSÉS SUR LE TRIMESTRE

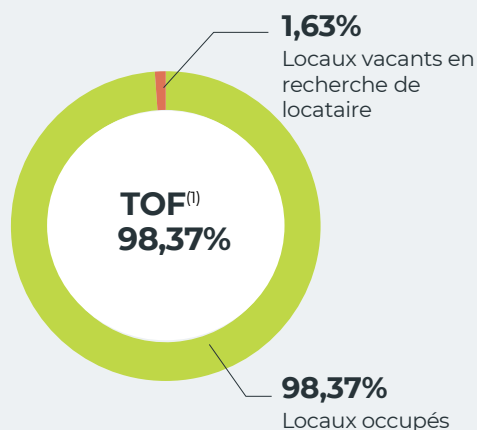
## SITUATION LOCATIVE

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

0 m<sup>2</sup>  
ENTRÉES

244 m<sup>2</sup>  
SORTIES

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



5,02 ans  
WALB<sup>(2)</sup>

782 m<sup>2</sup>  
SURFACES VACANTES

(1) TOF : Taux d'Occupation Financier  
(2) WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances

## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE (en valeur vénale)

56%



**Lieux de soins, de traitement et de consultation :**  
hôpital, clinique court et moyen séjour sanitaire, pôle de santé...

28%



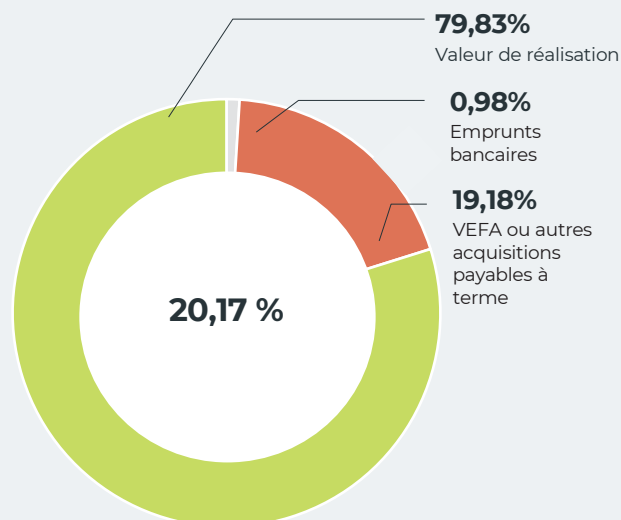
**Locaux d'accompagnement  
et de rééducation :** structure d'accueil spécialisée,  
accompagnement non médicalisé, centre de formation...

16%

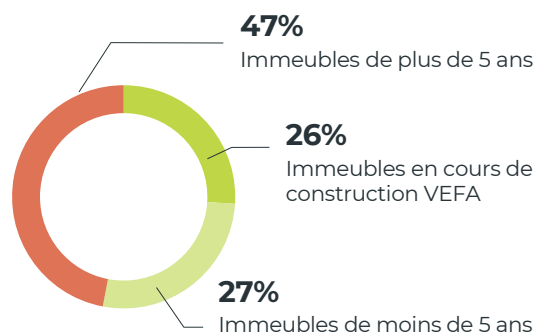
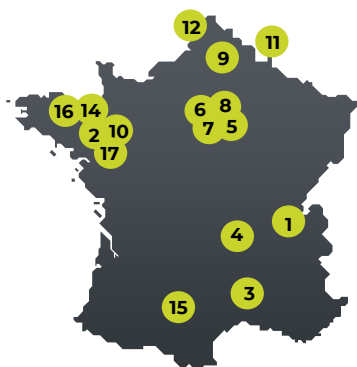


**Locaux supports au secteur de la santé :**  
laboratoires de recherche, life sciences...

## DETTE ET AUTRES ENGAGEMENTS (en % de la valeur vénale du patrimoine)



## LE PATRIMOINE EN DÉTAIL



TYPOLOGIE	Localisation	Surface (m <sup>2</sup> )	Locataires / Activités	Date d'acquisition	Prix d'acquisition <small>hors droits et taxes</small>	Valeur d'expertise 31.12.2023 <small>hors droits et taxes</small>	Variation %
17- Centre de santé	Saint Jacques de la Lande (35)	698 VEFA	Office Santé	décembre 2023	1 107 900 €	1 188 000 €	7,23%
16 - Centre de santé	Lamballe (22)	284	Office Santé	septembre 2023	760 000 €	760 000 €	0%
15 - Centre de santé	Toulouse (31)	251	Office Santé	septembre 2023	1 000 000 €	1 000 000 €	0%
14 - Centre de santé	Saint-Malo (35)	950 VEFA	Office Santé, Vivalto Santé	août 2023	1 482 750 €	1 485 000 €	0,15%
OPPCI PREIM CARE * (0,26%) 90% cliniques MCO, PSY, SSR 10% long séjour	95% France, 3% Portugal, 2% Espagne	5 130	Elsan, Ramsay, Vivalto Santé, Korian...	juin 2023	9 200 000 €	9 453 586 €	2,76%
12- Maison médicale	Sangatte (62)	1 784	Multi-praticiens	mars 2023	3 750 000 €	3 750 000 €	0%
11- 3 maisons d'accueil spécialisées *	Wallonie - Belgique	13 500 VEFA	INQHAS (Institutions Qualitatives dédiées au Handicap et à la Santé)	mars 2023	18 724 045 €	22 544 133 €	20,40%
10- Hôpital de jour *	Saint-Grégoire (35)	968	CHP Saint-Grégoire	décembre 2022	3 401 150 €	3 417 000 €	0,47%
9- Laboratoire de recherche	Loos - Lille (59)	6 536	Genfit	octobre 2022	19 608 620 €	17 300 000 €	-11,77%
8- Centre de santé	Villiers sur Marne (94)	1 913	Centre médico-dentaire	septembre 2022	9 400 000 €	7 800 000 €	-17,02%
7- Maison médicale	Cergy (95)	968	Multi-praticiens	décembre 2021	2 725 000 €	2 680 000 €	-1,65%
6- Centre de santé	Massy (91)	483	One Clinic	octobre 2021	3 178 000 €	3 300 000 €	3,84%
5- Centre de santé *	Créteil (94)	1 929	CHI Créteil dédié à l'autisme	juin 2021	6 436 000 €	7 200 000 €	11,87%
4- Immeuble mixte *	Rillieux la Pape (69)	4 858	Multi-locataires : hôpital psychiatrique, Agemetra...	mars 2021	13 950 000 €	12 640 000 €	-9,39%
3- Maison médicale	Avignon (84)	1 035	Multi-praticiens	novembre 2020	2 050 000 €	2 000 000 €	-2,44%
2- Centre médico-sportif *	Saint-Grégoire (35)	2 071	Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens	novembre 2019	5 959 273 €	6 000 000 €	0,68%
1- Maison médicale	Annecy (74)	1 224	Multi-praticiens	mai 2018	3 200 000 €	3 600 000 €	12,50%
<b>TOTAL</b>		<b>44 581</b>			<b>105 932 738 €</b>	<b>106 117 719 €</b>	<b>0,17%</b>

\* participation indirecte.

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



## CENTRE DE SANTÉ | SAINT-JACQUES DE LA LANDE (35)

Date d'acquisition : décembre 2023 | Surface : 698 m<sup>2</sup>

**Typologie :** centre de santé

**Date de construction :** vente en l'état futur d'achèvement

**Livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2025

**Prix d'acquisition :** 2 462 000 € HT HD

**Date d'acquisition :** décembre 2023

**Localisation :** au sein d'un ensemble immobilier à usage de Pôle de Santé situé dans le secteur Le Haut Bois à majorité résidentielle à Saint-Jacques de la Lande.

Le secteur bénéficie d'une bonne desserte par les transports en communs avec deux lignes de bus et un arrêt à proximité immédiate. La desserte par voie routière est également bonne. L'actif est localisé proche de l'axe Rennes Redon et à 500 mètres environ de l'axe Rennes Nantes.

**Locataire :** Office Santé

**Loyer annuel HT HC :** 153 941 €

**Bail :** en état futur d'achèvement d'une durée de 9 ans fermes

Un 2<sup>ème</sup> lot de cette même copropriété a été acquis par la Foncière des Praticiens début février 2024 développant une surface de 123 m<sup>2</sup>. Cette cellule est louée par un bail en état futur d'achèvement d'une durée ferme de 9 ans à la société Audilab moyennant un loyer annuel de 25 800 € HT HC. Le taux de rendement moyen immobilier de l'opération s'élève à 6,30%.



Office Santé



## 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.

**Apporter  
une réponse au manque  
d'infrastructures  
de santé publiques**

**Créer  
un parcours de santé et  
d'accompagnement  
fluide et performant**

**en contribuant  
à l'un des 2 critères  
suivants :**

**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.

**Participation au  
développement  
de locaux multi-praticiens**  
avec des actifs permettant  
un regroupement des praticiens  
pour offrir une complémentarité  
de soins.



### OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL

**Suivre et atténuer 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

**Apporter des améliorations continues**

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.

### GOVERNANCE

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 31/12/2023 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.

Un comité ISR est 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.

### 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 500 000 000 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 une part, pour toute souscription par 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

### COMMISSION DE GESTION

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

### COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION D'ACTIFS

1% HT (soit 1,20 % TTC) de l'actif immobilier acquis ou cédé

### CONDITION DE CESSIION

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 1<sup>er</sup> 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 %,
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

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.



# SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

Société de gestion : Foncière Magellan  
N° agrément : GP 140 000 48  
N° Siren : 521 913 772 RCS Paris  
Date agrément AMF : 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 : 500 000 000 €  
Dépositaire : Société Générale  
Évaluateur immobilier : BPCE Expertises  
Commissaire aux Comptes : Mazars

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

Les souscriptions sont reçues dans la limite du capital maximum statuaire de la société s'élevant à 500 000 000 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 une part, pour toute souscription par 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

### COMMISSION DE GESTION

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

### COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION D'ACTIFS

1% HT (soit 1,20 % TTC) de l'actif immobilier acquis ou cédé

### 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 1<sup>er</sup> 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 %,
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

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.