

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## FONCIÈRE DES PRATICIENS

4<sup>e</sup> Trimestre 2020

**Période analysée :** octobre à décembre 2020

**Période de validité :** janvier à mars 2021

### 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 : 50 000 000 €  
Dépositaire : Société Générale  
Évaluateur immobilier : Crédit Foncier  
Commissaire aux Comptes : Mazars

### MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

BATRIMONIAL (Pierrick BATAIL)  
EURL BELLE CROIX (Frédéric BELLECROIX)  
EURL BCHOLDING (Benoît COURSIN)  
Emmanuel DELAUNAY  
SC KER ALDEN (Éric DUPONT-BIERRE)  
Patrick FREMANGER  
Jean-Philippe INIGUES  
SC PETIT CŒUR (François-Bruno LE BOT)



Chers Associés,

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 a été marqué par deux événements majeurs pour la SCPI Foncière des Praticiens :

- **La mise en place du fonds de partage** vous donnant la possibilité de donner une dimension philanthropique à votre épargne en réservant une partie de vos revenus SCPI (entre 10 et 30%) sous forme de dons à 3 associations et fondations intervenant dans le domaine de la santé et de la tutelle : la Fondation ARSEP, France Tutelle, l'Institut Vilvalto Santé. Cette option libre peut être modifiée ou arrêtée à tout moment. Foncière Magellan s'associe à cette démarche en reversant de son côté 20% de sa commission de gestion annuelle. Nous espérons que cette démarche en faveur d'un investissement solidaire et responsable saura trouver un écho positif auprès de vous.
- **l'acquisition d'une maison médicale à Avignon** établie depuis 44 ans et louée à 13 locataires pour plus de 92% des surfaces (vous en trouverez le descriptif à suivre en page 3).



**Au 31 décembre 2020, les indicateurs de la SCPI sont globalement très positifs. La collecte est en nette progression** avec plus 40,80% par rapport au dernier trimestre. La capitalisation de la SCPI s'établit ainsi à 21,9M€. **Le taux de recouvrement des loyers** est, quant à lui, supérieur à 99% au global sur l'année 2020. Une belle performance rendue possible grâce à la mobilisation de nos équipes! Enfin, dernier point notable, le taux d'occupation se maintient à plus de 97% ce trimestre. La distribution de la SCPI Foncière des Praticiens s'élève ainsi à 14,02 euros par part, ce qui nous permet d'afficher une **performance au titre de l'année 2020 de 5,10 %**. La prochaine distribution aura lieu au mois d'avril 2021.

Nous vous remercions pour votre confiance,

**Steven PERRON**  
Président de Foncière Magellan

## BULLETIN N° 4T 2020

Période analysée : octobre à décembre 2020

Période de validité : janvier à mars 2021



PERFORMANCE  
2020\*

**5,10 %**



DIVIDENDE  
TRIMESTRIEL

**14,02 € /part**



TAUX  
D'OCCUPATION

**97,21 %**

### CHIFFRES CLÉS AU 30 DÉCEMBRE 2020

Distribution au titre du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	14,02 € brut /part
Performance 2020 (TDVM**)	5,10 %
Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait	1 012 €
Nombre d'associés	303
Capitalisation (au prix de souscription)	21 873 500 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	5 762
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	97,21%

ÉVOLUTION DU CAPITAL	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020
Nombre d'associés	85	108	142	207	303
Nombre de parts	8 086	9 565	11 010	14 143	19 885
Capital social nominal	7 843 420 €	9 278 050 €	10 679 700 €	13 718 710 €	19 288 450 €
Capitaux collectés	8 686 888 €	10 313 788 €	11 903 288 €	15 349 588 €	21 665 788 €
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.

**ÉTAT DU PATRIMOINE**

Nombre d'immeuble (détenion directe et indirecte)	3
Nombre de locataire	36
Taux d'occupation financier moyen	97,21 %
Encaissement des loyers du trimestre	176 092 €
Locaux vacants	3 Saint-Grégoire : 165 m <sup>2</sup> Avignon : 74m <sup>2</sup>
Relocation au cours du trimestre	1
Congés délivrés au cours du trimestre	0

**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 :** 1010m<sup>2</sup>

**Locataires :** 13



Le Centre médical Avenio est situé dans le centre-ville d'Avignon à proximité immédiate du Centre Hospitalier Henri Duffaut. L'immeuble est actuellement occupé par une pharmacie ainsi que plusieurs cabinets médicaux (kinésithérapie, rhumatologie, neurologie, radiologie...). Le bâtiment en R+1 construit en 1976 a fait l'objet de travaux réguliers et présente un bon niveau d'aménagement et d'équipement. Une extension a été créée en 2007. Il possède par ailleurs 25 places de stationnement et est très bien desservi par les transports en commun. Cet actif est loué à 13 locataires sur plus de 92% des surfaces.



**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