



SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**BULLETIN N° 4T 2022**

**Période analysée :** octobre à décembre 2022 | **Période de validité :** janvier à mars 2023





**104,1M€**  
CAPITALISATION



**5,10%**  
PERFORMANCE 2022\*



**70,77M€**  
VALEUR DU PORTEFEUILLE



**21 985 m<sup>2</sup>**  
DE SURFACES GÉRÉES



**98,34%**  
TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER



**5,34 ans**  
WALB\*

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.

\* La WALB est la durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochaines échéances.



## LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Chères associées, Chers associés,

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, la barre symbolique des 100 millions d'euros de capitalisation a été franchie, avec plus de 50 millions d'euros collectés en 2022 et 728 nouveaux associés ! Elle représente une vraie marque de confiance et nous vous en remercions.

Ce développement permet de consolider le patrimoine de votre SCPI composé à ce jour de 10 immeubles et apporte une meilleure diversification.

Au cours du trimestre l'équipe investissement de Foncière Magellan a réalisé deux nouvelles acquisitions pour le compte de la SCPI Foncière des Praticiens :

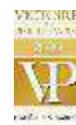
- un laboratoire loué à une société biopharmaceutique leader dans la découverte de médicament, situé au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe sur le Parc Eurasanté de Lille
- un hôpital de jour loué au Groupe Vivalto Santé, situé à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint Grégoire.

La distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 s'élève à 14,02 euros par part, ce qui permet d'afficher un taux de distribution sur l'année 2022 de 5,10%.

Nous sommes également heureux de vous annoncer que Foncière Magellan reversera plus de 40 000 € aux 3 associations et fondations sélectionnées dans le cadre du fonds de partage : l'ARSEP, l'Institut Vivalto Santé et France Tutelle.

**Steven PERRON**

Président de Foncière Magellan





## HISTORIQUE DE DISTRIBUTION (€/part)



## MARCHÉ DES PARTS ET ÉVOLUTION DU CAPITAL



| PÉRIODE                | 31/03/2022   | 30/06/2022   | 30/09/2022   | 31/12/2022    |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Nombre d'associés      | 942          | 1 148        | 1 317        | 1 496         |
| Nombre de parts        | 55 868       | 70 818       | 79 220       | 94 607        |
| Capital social nominal | 54 192 376 € | 68 693 856 € | 76 843 943 € | 91 768 884 €  |
| Capitaux collectés     | 61 247 560 € | 77 692 538 € | 86 945 904 € | 103 963 495 € |

<sup>1</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>2</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.

## L'ESSENTIEL



**10**  
IMMEUBLES  
EN DÉTENTION  
DIRECTE  
OU INDIRECTE



**60**  
LOCATAIRES

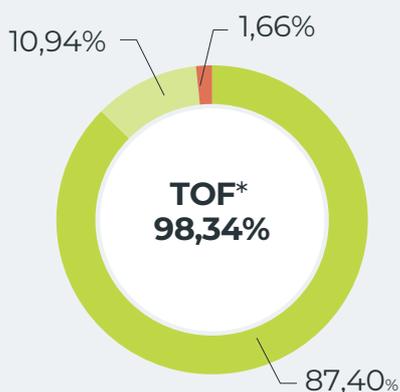


**70,77** M€  
VALEUR  
DU PORTEFEUILLE



**21 985** m<sup>2</sup>

## SITUATION LOCATIVE



- TOF
- Locaux occupés
  - Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
  - Locaux vacants sous promesse de vente : 0%
  - Locaux vacants en reconstruction : 0%
  - Locaux vacants en recherche de locataire

**5,34 ans**

WALB\*\*

**431 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

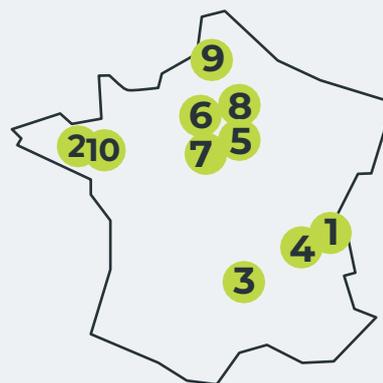
**1 015 256 €**

ENCAISSEMENTS  
DES LOYERS DU TRIMESTRE

\*TOF : Taux d'Occupation Financier  
\*\*WALB : durée résiduelle moyenne pondérée des baux jusqu'aux prochains breaks

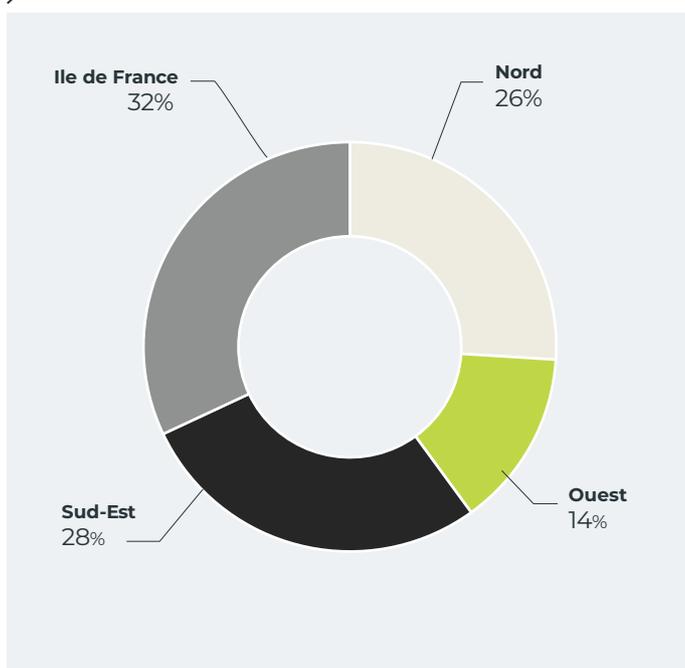
## LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

- 1 - MAISON MÉDICALE - ANNECY (74)
- 2 - CENTRE MÉDICO-SPORTIF - RENNES | SAINT GRÉGOIRE (35)
- 3 - MAISON MÉDICALE - AVIGNON (84)
- 4 - IMMEUBLE MIXTE - RILLIEUX LA PAPE (69)
- 5 - CENTRE DE SANTÉ - CRÉTEIL (94)
- 6 - MAISON MÉDICALE - CERGY (95)
- 7 - CENTRE DE SANTÉ - MASSY (91)
- 8 - CENTRE DE SANTÉ - VILLIERS SUR MARNE (94)
- 9 - LABORATOIRE DE RECHERCHE - LOOS - LILLE (59)
- 10 - HOPITAL DE JOUR - SAINT-GREGOIRE (35)



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en valeur vénale)



## RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE

(en valeur vénale)



| TYPLOGIE                 | Localisation            | Surface (m <sup>2</sup> ) | Locataires / Activités                                | Date d'acquisition | Prix d'acquisition<br><small>hors droits et taxes</small> | Note ESG actuelle | Note ESG cible |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|---|--------------------|---|-------------------|----------------|
| Hôpital de jour *        | Saint-Grégoire (35)     | 968                       | CHP Saint-Grégoire                                    | décembre 2022      | 3 401 150 €   | 42                | 56             |
| Laboratoire de recherche | Loos - Lille (59)       | 6 536                     | Genfit  | octobre 2022       | 19 608 620 €  | 31                | 58             |
| Centre de santé          | Villiers sur Marne (94) | 1 913                     | Centre médico-dentaire                                | septembre 2022     | 9 400 000 €   | 33                | 59             |
| Maison médicale          | Cergy (95)              | 968                       | Multi-praticiens                                      | décembre 2021      | 2 725 000 €   | 38                | 60             |
| Centre de santé          | Massy (91)              | 483                       | One Clinic  | octobre 2021       | 3 178 000 €   | 40                | 59             |
| Centre de santé *        | Créteil (94)            | 1 929                     | CHI Créteil dédié à l'autisme                         | juin 2021          | 6 436 000 €   | 36                | 60             |
| Immeuble mixte *         | Rillieux la Pape (69)   | 4 858                     | Multi-locataires : hôpital psychiatrique, Agemetra... | mars 2021          | 13 950 000 €  | 46                | 65             |
| Maison médicale          | Avignon (84)            | 1 035                     | Multi-praticiens                                      | novembre 2020      | 2 050 000 €   | 39                | 59             |
| Centre médico-sportif *  | Saint-Grégoire (35)     | 2 071                     | Multi-locataires : Vivalto Santé, praticiens          | novembre 2019      | 5 959 273 €   | 46                | 62             |
| Maison médicale          | Anney (74)              | 1 224                     | Multi-praticiens                                      | mai 2018           | 3 200 000 €   | 43                | 58             |
| <b>TOTAL</b>             |                         | <b>21 985</b>             |   |                    | <b>69 908 043 €</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.

*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.*

## HÔPITAL DE JOUR | SAINT-GRÉGOIRE (35)

**Date d'acquisition :** décembre 2022 | **Surface :** 968 m<sup>2</sup>

**Typologie :** hôpital de jour  
**Date de construction :** 2023  
**Prix d'acquisition :** 3 401 150 € HT HD  
**Date d'acquisition :** décembre 2022  
**Localisation :** à proximité immédiate du Centre Hospitalier Privé de Saint-Grégoire (situé au nord de Rennes)  
**Locataire :** CHP Saint-Grégoire (Groupe Vivalto Santé)  
**Loyer annuel HT HC :** 193 547 €  
**Bail commercial :** 12 ans fermes à compter de la livraison prévue le 30/10/2023  
**WALB :** 12 ans

*Cet actif est détenu indirectement par la SCPI Foncière des Praticiens.  
 La surface, le loyer et le prix mentionné correspondent à la quote-part de détention de la SCPI Foncière des Praticiens.*

**ISR** | Note actuelle : **41,71** - Note cible : **56,20**



## LABORATOIRE DE RECHERCHE | LOOS - LILLE (59)

**Date d'acquisition :** octobre 2022 | **Surface :** 6 536 m<sup>2</sup>

**Typologie :** laboratoire de recherche  
**Date de construction :** 2000 + extension en 2019  
**Prix d'acquisition :** 19 608 620 € HT HD  
**Date d'acquisition :** octobre 2022  
**Localisation :** parc Eurasanté Lille, au cœur du plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe  
**Locataire :** Genfit, société biopharmaceutique leader dans la découverte de médicaments  
**Loyer annuel HT HC :** 1 020 905 €  
**Bail commercial :** 9/10 ans  
**WALB :** 5,3 ans

**ISR** | Note actuelle : **30,99** - Note cible : **57,61**



**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.

### 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 31/12/2022, 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 6 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.

## 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 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.

## 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 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 : 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. »