

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

FONCIÈRE DES PRATICIENS

1^{er} Trimestre 2021

Période analysée : janvier à mars 2021

Période de validité : avril à juin 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)



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chers Associés,

Cette nouvelle période a été marquée par l'**acquisition d'un ensemble immobilier au Nord de Lyon** accueillant notamment un hôpital psychiatrique pour un total de 13,95M€. Vous trouverez le détail de cette acquisition en page 4. Cet investissement répond parfaitement à la stratégie d'investissement de la SCPI Foncière des Praticiens qui vise à investir dans des actifs permettant de densifier l'offre de soins en région.

A fin mars, la capitalisation de la SCPI atteignait les 26,31M€ avec une collecte en progression de + 20% par rapport au dernier trimestre. Le taux de recouvrement des loyers reste toujours élevé malgré le contexte (+ 95%), tout comme le taux d'occupation (+96%). Nos équipes sont mobilisées pour la relocation des 3 dernières surfaces vacantes. La performance reste stable à 5,10% dans la lignée de l'année 2020 et la distribution au titre de ce trimestre s'élève à 14,02 euros par part. La prochaine distribution aura lieu au mois de juillet 2021.

Nous vous informons par ailleurs qu'un appel à candidature a été lancé pour le **renouvellement du Conseil de Surveillance**. Ce dernier sera renouvelé le 25 juin 2021 lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

Nous vous remercions pour votre confiance,

Steven PERRON

Président de Foncière Magellan

BULLETIN N° 1T 2021

Période analysée : janvier à mars 2021

Période de validité : avril à juin 2021



PERFORMANCE
2020*

5,10 %



DIVIDENDE
TRIMESTRIEL

14,02 € /part



TAUX
D'OCCUPATION

96,81 %

CHIFFRES CLÉS AU 31 MARS 2021

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2020	14,02 € brut /part
Performance 2020 (TDVM**)	5,10 %
Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait	1 012 €
Nombre d'associés	384
Capitalisation (au prix de souscription)	26 305 400 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	4 029
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	96,81%

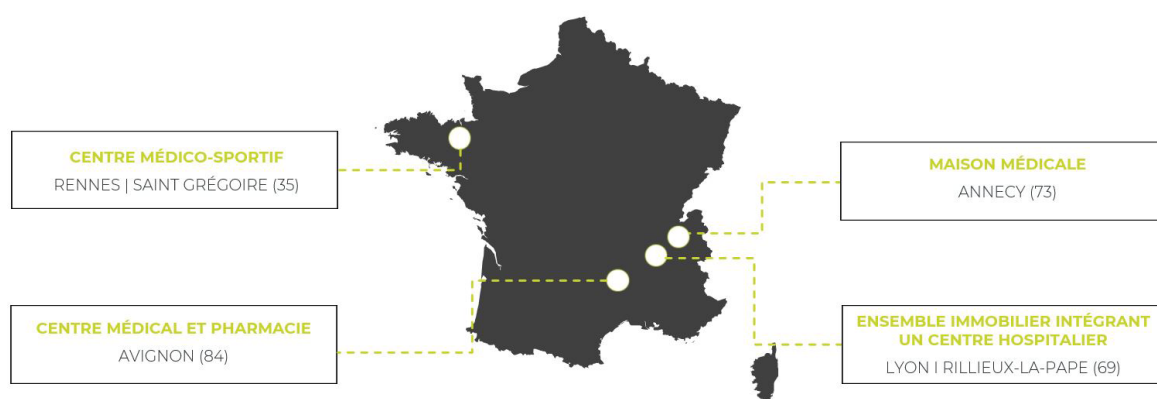
ÉVOLUTION DU CAPITAL	31/03/2020	30/06/2020	30/09/2020	31/12/2020	31/03/2021
Nombre d'associés	108	142	207	303	384
Nombre de parts	9565	11 010	14 143	19 885	23 914
Capital social nominal	9 278 050 €	10 679 700 €	13 718 710 €	19 288 450€	23 196 580€
Capitaux collectés	10 313 788 €	11 903 288 €	15 349 588€	21 665 788€	26 097 688€
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'immeubles (détenue directe et indirecte)	4
Nombre de locataires	40
Taux d'occupation financier moyen	96,81 %
Encaissement des loyers du trimestre	208 027 €
Locaux vacants	3 Saint-Grégoire : 165 m ² Annecy : 41m ² Avignon : 74m ²
Relocation au cours du trimestre	0
Congés délivrés au cours du trimestre	1

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS

1 ANNECY (74)**Date d'acquisition :** mai 2018**Surface :** 1 245m²**Locataires :** 16

Cette maison médicale construite en 2018, accueille actuellement 16 praticiens. Elle bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur 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 125m²**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 000m², 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 :** 1010m²**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.

**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.



**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^{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 IFR

Foncière Magellan vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFR 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