

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

## FONCIÈRE DES PRATICIENS

4<sup>e</sup> Trimestre 2019

**Période analysée :** octobre à décembre 2019

**Période de validité :** janvier à mars 2020

### 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>ème</sup> trimestre 2019, se traduit par une nette progression de la collecte. **La capitalisation de la SCPI Foncière des Praticiens a presque doublé** atteignant 8,9 millions d'euros. L'attractivité de la SCPI est soutenue par nos partenaires, des cabinets de gestion de patrimoine et des banques privées.

Au cours de ce trimestre, la Foncière des Praticiens a renforcé son patrimoine avec sa participation à l'**acquisition du Centre médico-sportif Vivalto Sport** situé à Saint-Grégoire, au nord de Rennes. Cet immeuble neuf est entièrement dédié à la santé : bureaux et locaux de consultation, commerces, espaces sportifs (piscine, musculation, cardio-training, sauna, hammam cryothérapie...).

La distribution au titre de ce trimestre s'élève à 14,30 euros par part, ce qui nous permet d'afficher **une performance de 5,10 %** pour l'année 2019. La prochaine distribution aura lieu au mois d'avril 2020.

Les investissements à l'étude concernent une crèche, des maisons médicales et des bureaux de consultation. Une réflexion sera également menée pour rendre cet investissement socialement responsable.

Investir dans l'immobilier de santé c'est s'engager pour défendre un parcours de santé fluide et performant.



**Steven PERRON**  
Président de Foncière Magellan



PERFORMANCE  
2019\*

**5,10 %**



DIVIDENDE  
TRIMESTRIEL

**14,30 € /part**



TAUX  
D'OCCUPATION

**97,08 %**

### CHIFFRES-CLÉS au 31 décembre 2019

|  |                    |
|--|--------------------|
| Distribution au titre du 4 <sup>e</sup> trimestre 2019 | 14,30 € brut /part |
| Performance 2019 (TDVM**)                              | 5,10 %             |
| Prix de souscription                                   | 1 100 €            |
| Valeur de retrait                                      | 1 023 €            |
| Nombre d'associés                                      | 85                 |
| Capitalisation (au prix de souscription)               | 8 894 600 €        |
| Nombre de parts souscrites au cours du trimestre       | 3 724              |
| Part en attente de retrait                             | 0                  |
| Taux d'occupation financier                            | 97,08 %            |

### ÉTAT DU PATRIMOINE

|  |   |
|--|---|
| Nombre d'immeuble (détenue directe et indirecte) | 2   |
| Nombre de locataire                              | 22  |
| Taux d'occupation financier moyen                | 97,08 %   |
| Encaissement des loyers du trimestre             | 149 603 €   |
| Locaux vacants                                   | Anancy : 38 m <sup>2</sup><br>Saint-Grégoire : 142 m <sup>2</sup> |
| Relocation au cours du trimestre                 | 0   |
| Congés délivrés au cours du trimestre            | 1   |

\* 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.

**ACQUISITION AU COURS DU TRIMESTRE**

La SCPI Foncière des Praticiens a participé à l'acquisition du centre médico-sportif Vivalto Sport, à Saint-Grégoire (35) construit en 2018.

Situé au nord de Rennes, cet immeuble est 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.

Il développe une surface de 4 000 m<sup>2</sup>, loués à plus de 80% au Groupe Vivalto Santé sur la base de baux fermes de longues durées.

Prix de l'acquisition : 4,9 M€

Rendement à l'acquisition : 6,65%

Nombre de locataires : 7



| ÉVOLUTION DU CAPITAL                      | 31/12/2018  | 31/03/2019  | 30/06/2019  | 30/09/2019  | 31/12/2020  |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nombre d'associés                         | 35          | 35          | 37          | 48          | 85          |
| Nombre de parts                           | 3 448       | 3 448       | 3 653       | 4 362       | 8 086       |
| Capital social nominal                    | 3 344 560 € | 3 344 560 € | 3 543 410 € | 4 231 140 € | 7 843 420 € |
| Capitaux collectés                        | 3 585 088 € | 3 585 088 € | 3 810 588 € | 4 590 488 € | 8 686 888 € |
| Souscriptions compensées par des retraits | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Demande de retraits en suspens            | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |

**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 20 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 81,40 € TTC de commission de souscription

Soit un prix de souscription de 1100 €

**COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

7,40% 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 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