

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

FONCIÈRE DES PRATICIENS

2^e Trimestre 2020

Période analysée : avril à juin 2020

Période de validité : juillet à septembre 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,

En créant la SCPI Foncière des Praticiens, spécialisée dans le secteur immobilier de la santé, nous n'avions évidemment pas anticipé une telle crise sanitaire... La pandémie de Covid-19 nous rappelle à tous l'importance des enjeux liés au secteur de la santé : disposer d'un système de soins solide et de dispositifs de prévention significatifs.

Cette pandémie met au défi les pouvoirs publics – mais aussi l'ensemble des acteurs du financement privé – de soutenir plus largement les actions et les investissements dans le domaine du social et de la santé. Dès sa création, la Foncière des Praticiens s'y est engagée avec une stratégie d'investissement orientée vers des maisons de consultations à proximité de lieux d'hospitalisation, afin de faciliter un parcours de soins fluide, partout en France.

Au 30 juin 2020, la capitalisation de la SCPI Foncière des Praticiens a progressé de 15%, atteignant 12,1 millions d'euros, malgré la crise sanitaire qui a marqué ce 2^{ème} trimestre.

Nos équipes sont restées mobilisées et ont porté une attention particulière au suivi de l'encaissement des loyers, en accompagnant au mieux les locataires, tout en préservant vos intérêts. Ainsi, les taux d'encaissement des loyers au 2^{ème} trimestre 2020 demeurent à des niveaux élevés. En effet, au 17 juillet 2020, le taux de recouvrement moyen du 1^{er} semestre 2020 était supérieur à 97%.

Nous pouvons également souligner un autre signal très positif pour la SCPI : l'installation d'un nouveau praticien dans la maison médicale d'Annecy, portant son taux d'occupation à 97,03 %.

Le taux de distribution sur la période a été maintenu à 5,10%. La prochaine distribution aura lieu en octobre 2020.

L'Assemblée Générale de votre SCPI s'est tenue par visioconférence le 24 juillet 2020.

Nous vous remercions pour votre confiance.



Steven PERRON

Président de Foncière Magellan

BULLETIN N° 2T 2020

Période analysée : avril à juin 2020
Période de validité : juillet à septembre 2020



PERFORMANCE
2019*
5,10 %



DIVIDENDE
TRIMESTRIEL
14,02 € /part



TAUX
D'OCCUPATION
95,76 %

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2020

Distribution au titre du 2 ^e trimestre 2020	14,02 € brut /part
Performance 2019 (TDVM**)	5,10 %
Prix de souscription	1 100 €
Valeur de retrait	1 023 €
Nombre d'associés	142
Capitalisation (au prix de souscription)	12 111 000 €
Nombre de parts souscrites au cours du trimestre	1 445
Part en attente de retrait	0
Taux d'occupation financier	95,76 %

ÉVOLUTION DU CAPITAL	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Nombre d'associés	37	48	85	108	142
Nombre de parts	3 653	4 362	8 086	9 565	11 010
Capital social nominal	3 543 410 €	4 231 140 €	7 843 420 €	9 278 050 €	10 679 700 €
Capitaux collectés	3 810 588 €	4 590 488 €	8 686 888 €	10 313 788 €	11 903 288 €
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 (détenue directe et indirecte)	2
Nombre de locataire	21
Taux d'occupation financier moyen	95,76 %
Encaissement des loyers du trimestre	151 242€
Locaux vacants	3 Annecy : 38 m ² Saint-Grégoire : 282 m ²
Relocation au cours du trimestre	1
Congés délivrés au cours du trimestre	0

① ANNECY (74)

Date d'acquisition : mai 2018
Surface : 1 245m²
Locataires : 15

Cette maison médicale construite en 2018, accueille actuellement 15 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 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.

Il a été construit en 2018 et développe une surface de 4 000m², loués à plus de 80% au Groupe Vivalto Santé sur la base de baux fermes de longues durées.



**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 1 100 €

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^{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 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.