SCPI

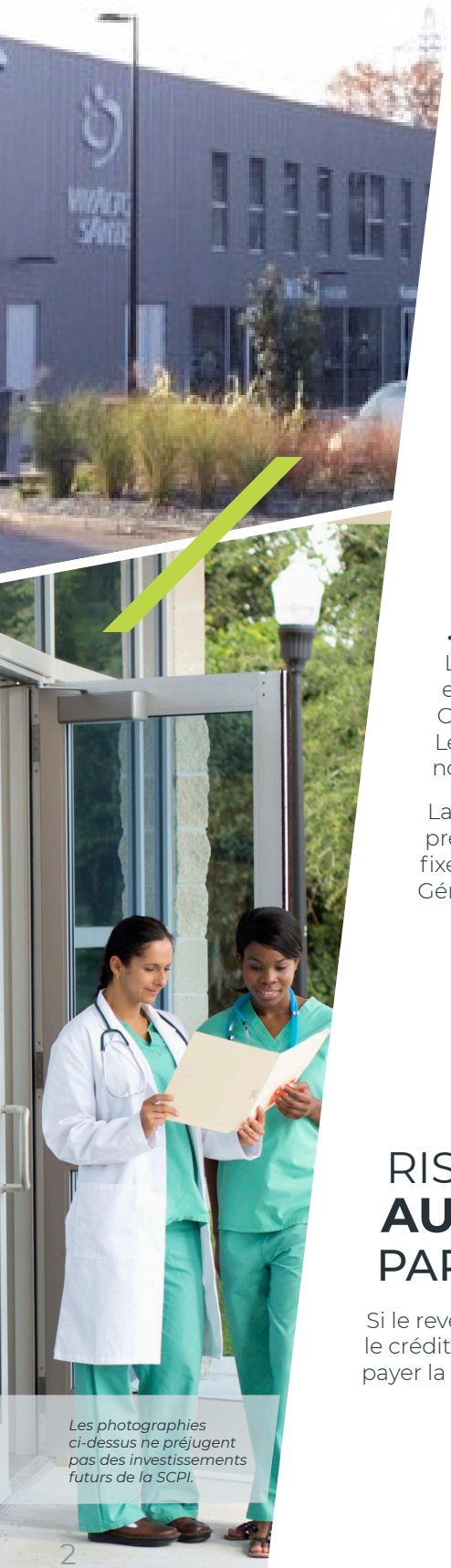
FONCIÈRE DES PRATICIENS

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER DE SANTÉ

SCPI à capital variable | Distribution | Fonds labellisé ISR I Fonds de partage

FONCIÈRE MAGELLAN

Risque de perte en capital : *le capital et la performance de l'investissement pour cette classe d'actifs ne peuvent être garantis*



Les photographies ci-dessus ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

RISQUES LIÉS **À L'INVESTISSEMENT** DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme. La durée de placement est comprise entre 8 et 12 ans.

La nature du risque d'une SCPI correspond à celle d'un placement immobilier. Les principaux risques que vous devez considérer en investissant dans une SCPI sont les suivants :

• **Revenus non garantis et risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance :**
L'objectif de performance est lié à l'évolution des marchés immobiliers et financiers, notamment grâce à l'indexation des loyers. Même si l'immobilier représente souvent une valeur refuge, l'investissement est soumis à ces paramètres, ainsi qu'à l'évolution de la situation économique générale. Le capital et le rendement ne sont donc pas garantis.

• **Risque lié à la liquidité :**
Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. C'est le mécanisme dit de « retrait-souscription ». Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

La SCPI Foncière des Praticiens pourrait recourir à l'endettement après l'avis préalable du Conseil de Surveillance et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

RISQUES LIÉS **AU FINANCEMENT** PAR CRÉDIT DES PARTS

Si le revenu des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La Foncière des Praticiens
est une Société Civile de Placement Immobilier créée à l'initiative de praticiens du Groupe de cliniques privées Vivalto Santé
(3ème acteur privé de cliniques en France)
et ouverte au Grand Public depuis fin 2019.
Elle dispose depuis novembre 2020
du statut de fonds de partage offrant à ses associés la possibilité de donner une dimension philanthropique à leur investissement.

La SCPI Foncière des Praticiens
a vocation à constituer, gérer et valoriser sur le long terme un patrimoine immobilier locatif dans le secteur de la santé.

La SCPI Foncière des Praticiens est gérée par Foncière Magellan, une société de gestion d'actifs indépendante spécialisée dans la gestion de fonds d'investissement en immobilier et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2020 VP FONCIÈRE DES PRATICIENS

En 2020, elle a obtenu le prix de la meilleure SCPI Espoir aux Victoires de la Pierre-Papier.

HORIZON D'INVESTISSEMENT	APPORT MINIMUM	PERFORMANCE 2020 TDVM**
10 ANS	11 000 € *(Minimum de 10 parts)*	5,10%*

** Objectif non garanti. Les dividendes potentiels sont soumis à la décision des associés.*

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

1 Européen sur 4
sera âgé d'au moins
65 ans
en 2050 (28%)[1]

30 % des Français estiment vivre dans un désert médical[2]

X2
nombre de maisons de santé en France d'ici 2022

En 2019, on dénombrait 910 maisons de santé en France[3]
et en 2020, 1600 maisons de santé étaient ouvertes ou en projet[2]

CARACTÉRISTIQUES DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

- Une pénurie d'offre de lits dans le secteur sanitaire et médico-social
- Un niveau de rendement généralement supérieur à celui du secteur des bureaux
- L'exercice médical isolé désormais minoritaire et devrait devenir marginal d'ici 5 à 10 ans

[1] *Source : rapport des Nations Unies «World Population Prospects 2019».*
[2] *Source OCDE/European Observatory on Health Systems and Policies (2019), France : Profils de santé par pays 2019, State of Health in the EU, OECD Publishing, Paris/European Observatory on Health Systems and Policies, Brussels.*
[3] *Étude CPTS, MSP et ESP : comment les collectifs de soins redessinent la médecine en ville par Les Echos 2021*

*** 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.*

NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT
POUR UN IMMOBILIER DE SANTÉ ENGAGÉ ET RESPONSABLE

La photographieci-dessus ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

Les enjeux sociétaux de vieillissement de la population et d'allongement de la durée de vie font de l'immobilier de santé un enjeu de taille pour les territoires.

Depuis sa création la SCPI Foncière des Praticiens a vocation à :

DÉFENDRE UN PARCOURS DE SANTÉ FLUIDE ET PERFORMANT EN RÉGION

APPORTER UNE RÉPONSE AU MANQUE D'INFRASTRUCTURES DE SANTÉ PUBLIQUES

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES FACE AUX ENJEUX SOCIÉTAUX FORTS À VENIR

UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT GLOBALE CONSTRUITE AUTOUR D'AMBITIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET DE GOUVERNANCE FORTES

LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS A VOCATION À INVESTIR MAJORITAIREMENT DANS

- des lieux de soins, de traitement et de consultation
- des locaux d'accompagnement ou de rééducation
- des locaux commerciaux ou supports au secteur de la santé

DES ACTIFS LOCALISÉS SUR TOUT LE TERRITOIRE DANS LES ZONES DÉFICITAIRES EN INFRASTRUCTURES MÉDICALES ET SOCIALES

UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DE LONG TERME VISANT À :

- contribuer à un système de santé accessible à tous et à tout âge
- réduire l'impact environnemental de ses actifs immobiliers
- améliorer ses actifs et ses pratiques de façon régulière et continue

La labellisation ISR Immobilier *(Investissement Socialement Responsable)* engage désormais la SCPI Foncière des Praticiens dans un processus d'amélioration continue décliné autour des 3 piliers que composent l'ESG : Environnemental, Social, Gouvernance.

SOCIAL

APPORTER UNE RÉPONSE

AU MANQUE D'INFRASTRUCTURES DE SANTÉ PUBLIQUES PAR LA PARTICIPATION AU DÉVELOPPEMENT DE MAISONS MÉDICALES

AU BESOIN DE DÉVELOPPEMENT DE PARCOURS DE SANTÉ ET D'ACCOMPAGNEMENT FLUIDES ET PERFORMANTS

EN CONTRIBUANT À L'UN DES 2 CRITÈRES SUIVANTS

AMÉLIORATION DU MAILLAGE TERRITORIAL

Des actifs localisés en région pour faciliter l'accès aux soins de tous et à tout âge

PARTICIPATION AU DÉVELOPPEMENT DE LOCAUX MULTI-PRATICIENS

Des actifs permettant un regroupement de praticiens pour offrir une complémentarité de soins

LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS PRIVILÉGIERA PAR AILLEURS LES LOCATAIRES D'UTILITÉ MÉDICALE OU SOCIALE
(d'intérêt général, service public, etc.)

ENVIRONNEMENTAL

SUIVI ET ATTÉNUATION 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

GOUVERNANCE

AMÉLIORATION CONTINUE
afin d'être toujours au plus près des besoins et attentes des praticiens (consultations régulières notamment via des enquêtes de satisfaction dédiées...)

INVESTIR DANS LA

SCPI
FONCIÈRE DES
PRATICIENS

UN SECTEUR CONSIDÉRÉ COMME
PORTEUR EN FRANCE ET DÉCORRÉLÉ
DE L'ÉCONOMIE RÉELLE
(influencé principalement par les évolutions démographiques)

UN FONDS ENGAGÉ AU SERVICE
D'UN IMMOBILIER DE SANTÉ
PERFORMANT ET DE PROXIMITÉ

UN INVESTISSEMENT
AUX CÔTÉS ET PORTÉ PAR DES
PROFESSIONNELS DE LA SANTÉ

UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT
SOURCE **DE REVENUS TRIMESTRIELS**
avec un objectif de rendement cible de 5.10%*

UN FONDS AYANT POUR OBJECTIF
UNE MUTUALISATION DES RISQUES**
· Diversification des locataires
· Diversification géographique
· Diversification des typologies d'immeubles
conformément à la note d'information
visée par l'AMF

L'OPPORTUNITÉ DE DONNER
UNE DIMENSION PHILANTHROPIQUE
À VOTRE INVESTISSEMENT
grâce au statut de fonds de partage

AVERTISSEMENTS

** Objectif non garanti. Les dividendes potentiels sont soumis à la décision des associés.*
** *Il est ici précisé qu'il s'agit d'un objectif et qu'aucune contrainte ferme de diversification n'est appliquée.*

FONDS DE PARTAGE
DONNEZ DU SENS À VOTRE ÉPARGNE

Chaque porteurs de parts de la SCPI Foncière des Praticiens a la possibilité d'assortir son investissement d'une dimension philanthropique en reversant une partie de ses revenus, sous forme de dons, à **3 associations et fondations porteuses** d'enjeux forts dans la santé, la recherche médicale et la dépendance. Ce fonds de partage s'inscrit dans la continuité de l'esprit qui a prévalu depuis sa création : proposer un véhicule d'épargne à visée sociétale dans le domaine de la santé.

COMMENT CELA FONCTIONNE ?

- Vous êtes **déjà porteur de parts de de la SCPI Foncière des Praticiens ?**
- **Vous souhaitez investir ?**

Chaque associé a la possibilité de choisir le taux souhaité (entre 10 et 30 %) qui sera prélevé sur le versement de ses revenus trimestriels en complétant un simple mandat de prélèvement.

Un don ouvrant droit à une réduction d'impôt *

66 % Personne physique
dans la limite de 20 % de votre revenu imposable

60% Personne morale
dans la limite 20 000 € ou 5 ‰ (5 pour mille) du chiffre d'affaires annuel hors taxe
(plafond appliqué à l'ensemble des versements effectués)

À QUI BÉNÉFICIE MON DON ET COMMENT EST-IL RÉPARTI ?

La Fondation ARSEP
intervenant dans le domaine de la recherche et de l'accompagnement des personnes atteintes de sclérose en plaques

30%

France Tutelle
investie dans les enjeux des mesures de protection judiciaires en informant, conseillant les aidants tuteurs familiaux

40%

Institut Vivalto Santé
engagé dans la recherche clinique, l'innovation et la formation des médecins et autres professionnels de la santé sur les dernières avancées scientifiques et les techniques médicales

30%

NOTRE ENGAGEMENT
Foncière Magellan s'engage également à reverser 20% de sa commission de gestion annuelle à ces 3 associations et fondations

AVERTISSEMENT :

** L'option en faveur du fonds de partage donne droit comme indiqué à une réduction d'impôt ; elle ne vient pas en revanche diminuer ou modifier le montant des revenus fonciers ou financiers à déclarer chaque année.*
Les montants à déclarer reste identique avec ou sans option de prélèvement.
Pour plus d'informations, se rapprocher de votre conseiller ou de la société de gestion.

EXEMPLES D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE

MAISON MÉDICALE

Localisation : ANNECY (73)
Surface : 1 245 m2
Locataires : 16

CENTRE MÉDICAL ET PHARMACIE

Localisation : AVIGNON (84)
Surface : 1 010m²
Locataires : 13

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

CENTRE MÉDICO-SPORTIF

Localisation : RENNES (35)
Surface : 4 125 m²
Locataires : 6

CENTRE HOSPITALIER INTERCOMMUNAL

Localisation : CRETEIL (94)
Surface : 1 928 m²
Locataire : 1

CENTRE HOSPITALIER ET SERVICES CONNEXES LIÉS A LA SANTÉ

Localisation :
RILLIEUX-LA-PAPE (69)
Surface : 4 858 m²
Locataires : 5

CHIFFRES CLÉS
DE LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

Au 30 juin 2021

32 065 000€
CAPITALISATION DE LA SCPI

5,10%
PERFORMANCE 2020 TDVM*

97%
TAUX D'OCCUPATION

5
ACTIFS ACQUIS

96,81%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN

+99%
TAUX DE RECOUVREMENT DES LOYERS AU GLOBAL SUR 2020

14,02€/PART
DIVIDENDE TRIMESTRIEL

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.*

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

SCPI : Foncière des Praticiens
Société Civile de Placement Immobilier
à capital variable
RCS Nantes n°832 911 507

SOCIÉTÉ DE GESTION
FONCIÈRE MAGELLAN

SOUSCRIPTION (à compter du 17 novembre 2020)
- Minimum de 10 parts d'une valeur unitaire de 1 100 €
- Valeur nominale : 970 €

DATE DE JOUISSANCE DES PARTS
1er jour du septième mois suivant la souscription et son règlement.

DISTRIBUTION DES REVENUS POTENTIELS
Trimestrielle, chaque mois suivant la fin de chaque trimestre civil (avril, juillet, octobre et janvier)

COMMISSION DE SOUSCRIPTION : 9,60% TTC

COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS
Dans le cas des cessions, transferts directs et mutations à titre gratuit, la Société de Gestion perçoit la somme de 360 € TTC au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur, donateur ou ayant droits. Dans le cas de cessions de parts sur le marché secondaire, la Société de Gestion perçoit la somme de 1,20% TTC du montant total de la transaction.

COMMISSION DE GESTION ANNUELLE
(facturée à la SCPI par la société de gestion) : 8,50% HT, soit 10,20 % TTC du montant des produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.

COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS
(facturée à la SCPI par la société de gestion) :
1% du prix d'acquisition ou de vente HT.

COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER
(facturée à la SCPI par la société de gestion) :
1% HT maximum du montant des travaux réalisés.

INFORMATIONS PRATIQUES

Les documents d'information réglementaires décrivant l'ensemble des caractéristiques* sont disponibles sur demande par mail à l'adresse suivante :

relations.investisseurs@fonciere-magellan.com

** Les modalités de souscription et les conditions d'éligibilité sont détaillées dans la note d'information. Elle a reçu le visa SCPI n° 19-04 en date du 12 avril 2019. Elle est disponible gratuitement et sur simple demande auprès de la société de gestion. La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n°138 en date du 16 novembre 2020.*

ACTEUR ENGAGÉ

FONCIÈRE MAGELLAN

Sur-mesure I Sens du service I Innovation

Foncière Magellan est une Société de gestion de fonds investis en immobilier créée en 2010 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Depuis plus de 10 ans, nous imaginons et structurons des solutions d'investissement audacieuses et sur-mesure répondant aux problématiques patrimoniales ou fiscales d'investisseurs privés et institutionnels.

UNE IDENTITÉ ANCRÉE DANS LES MÉTROPOLES RÉGIONALES

Spécialiste de l'immobilier et de l'investissement tertiaire en région, nous accompagnons les directions immobilières de grands groupes et les collectivités territoriales dans leur gestion et leur développement immobilier.

POUR ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Empreint de notre histoire et de notre ancrage en région, nous œuvrons chaque jour pour permettre à nos investisseurs de financer des projets immobiliers innovants et porteur de sens pour les territoires.

LES CHIFFRES
QUI NOUS ENGAGENT AU QUOTIDIEN

35
COLLABORATEURS PASSIONNÉS

+60
FONDS CRÉÉS

+1 Mds €
INVESTIS POUR LE COMPTE D'INVESTISSEURS PRIVÉS OU INSTITUTIONNELS

+200
IMMEUBLES RÉPONDANT MAJORITAIREMENT AUX MEILLEURES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

650 000 m²
GÉRÉS EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LES OCCUPANTS POUR ASSURER LEUR BIEN-ÊTRE ET DONC LEUR PÉRENNITÉ

4 bureaux
PARIS, NANTES, LYON, STRASBOURG

EN VEILLE PERMANENTE
SUR LES TRANSFORMATIONS À L'ŒUVRE DANS L'IMMOBILIER

PARTENAIRE DE LA FONDATION PALLADIO
Fondation créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, autour de l'enjeu majeur de la Ville de demain et de ses lieux de vie.

PARTENAIRE DE LA FRENCH PROPTECH
Mouvement des start-ups françaises de la « property technology » pour innover et réinventer la ville et l'immobilier.

FIERS DE SOUTENIR

NOTRE PARTENAIRE DU DÉFI VOILE SOLIDAIRES EN PELOTON DE L'ARSEP
(Fondation pour la Recherche sur la Sclérose en Plaques).

La photographie ci-dessus ne préjuge pas des investissements futurs de la SCPI.

VOS CONTACTS

Bernard NITARD
Directeur de Région Sud Est
06 37 36 35 32
bnitard@fonciere-magellan.com

Cédric THIEBAUD
Directeur de Région Nord et Grand Est
06 73 72 12 21
cthiebaud@fonciere-magellan.com

Lionel CADROT
Directeur de Région Grand Ouest
06 25 65 00 45
lcadrot@fonciere-magellan.com

Julien Pietri
Directeur de Région Ile-de-France
07 87 80 11 55
jpietri@fonciere-magellan.com

Paola DANGLOT
Chargée des Relations Investisseurs
06 73 64 49 20
pdanglot@fonciere-magellan.com

Chloé GRASSET
Chargée des Relations Investisseurs
07 87 80 11 55
cgrasset@fonciere-magellan.com

FONCIERE MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille
SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014