



SCPI  
FONCIÈRE DES  
**PRATICIENS** /

# INVESTIR DANS L'IMMOBILIER DE SANTÉ

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



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

## 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.

- **Risque de durabilité :**

Tout évènement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement. Les modalités de prise en compte du risque de durabilité et l'incidence probable sont précisés dans la note d'information du fonds.

## 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.

**Article 8 : La «Taxonomie sur la finance durable 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 sur la finance durable de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. 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. 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 législateurs 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. d'activités économiques durables sur le plan environnemental définis à ce jour.

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

**La SCPI Foncière des Praticiens**  
 est une Société Civile de Placement Immobilier  
 créée à l'initiative de praticiens du Groupe  
 de cliniques privées **Vivalto Santé**  
 (3<sup>ème</sup> 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).

**HORIZON  
 D'INVESTISSEMENT**  
**10 ANS**

**APPORT MINIMUM**  
**1 100 €**  
 (Minimum de 1 part)

**PERFORMANCE 2023**  
**TAUX DE DISTRIBUTION\*\***  
**5,40%\***

\* 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%)<sup>1</sup>

**30 % des**  
**Français**  
**estiment vivre**  
**dans un désert**  
**médical<sup>2</sup>**

**X2**

nombre de maisons  
 de santé en France  
 d'ici 2022

En 2019, on dénombrait 910  
 maisons de santé  
 en France<sup>3</sup>  
 et en 2020, 1600 maisons  
 de santé étaient  
 ouvertes ou en projet<sup>2</sup>

### 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

<sup>1</sup> Source : rapport des Nations Unies «World Population Prospects 2019».

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Étude CPTS, MSP et ESP : comment les collectifs de soins redessinent la médecine en ville par Les Echos 2021

\*\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. 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. L'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

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



La photographie ci-dessus ne préjuge 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**

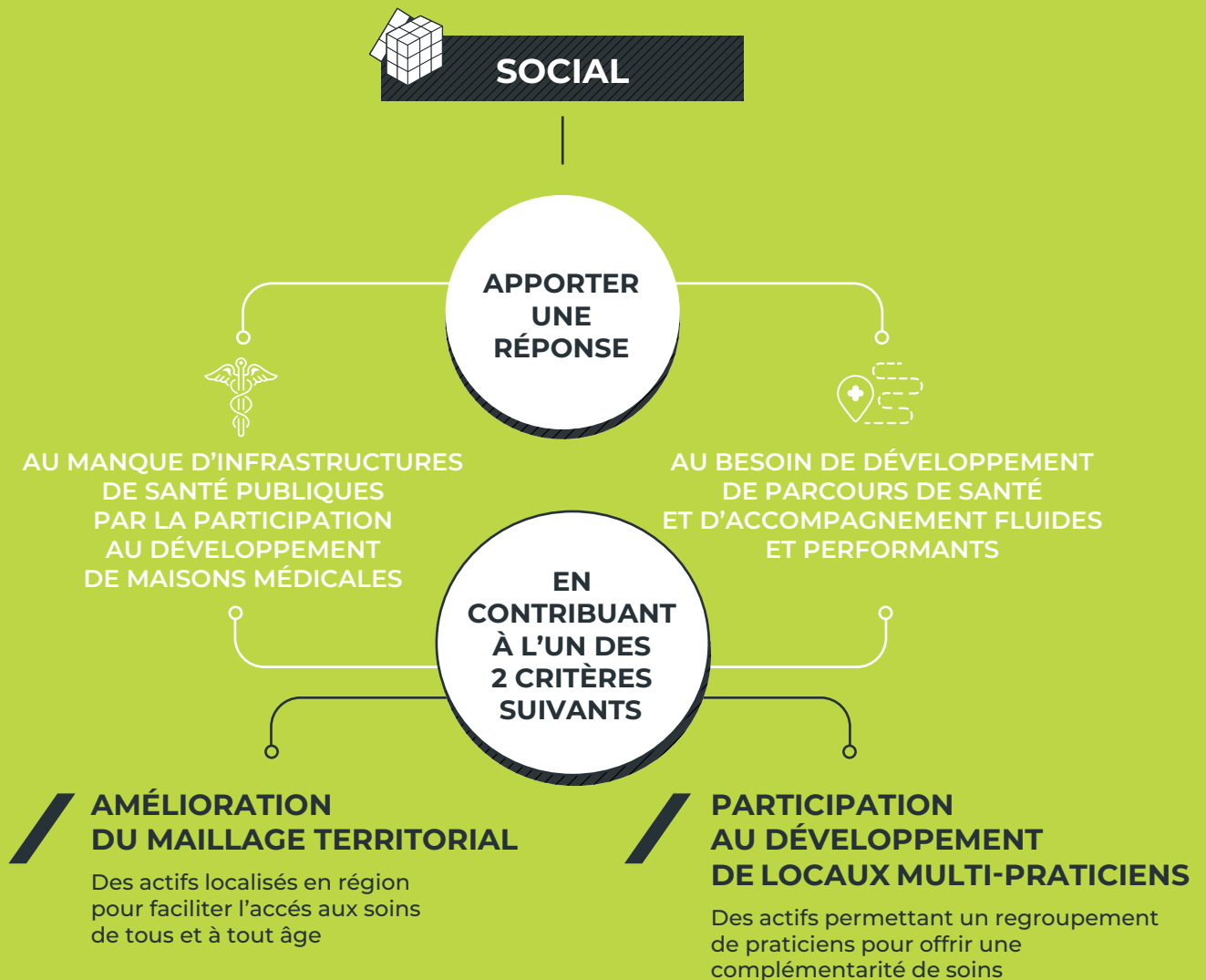


**UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DE LONG TERME VISANT À :**

- / 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.



**LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS PRIVILÉGIERA PAR AILLEURS LES LOCATAIRES D'UTILITÉ 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



## GOVERNANCE

**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 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 :** 1 224 m<sup>2</sup>

**Locataires :** 16



## CENTRE MÉDICAL ET PHARMACIE

**Localisation :** AVIGNON (84)

**Surface :** 1 035 m<sup>2</sup>

**Locataires :** 13



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## CENTRE MÉDICO-SPORTIF

**Localisation :** RENNES (35)

**Surface :** 2 071 m<sup>2</sup>

**Locataires :** 6



## CENTRE DE SANTÉ

**Localisation :** CRÉTEIL (94)

**Surface :** 1 929 m<sup>2</sup>

**Locataire :** 1



## IMMEUBLE MIXTE

**Localisation :**  
RILLIEUX-LA-PAPE (69)

**Surface :** 4 858 m<sup>2</sup>

**Locataires :** 5



# CHIFFRES CLÉS DE LA SCPI FONCIÈRE DES PRATICIENS

Au 30 juin 2024

**157,3 M€**

CAPITALISATION  
DE LA SCPI

**5,40%**

PERFORMANCE 2023  
*Taux de distribution\**

**97,63%**

TAUX  
D'OCCUPATION FINANCIER

**21**

ACTIFS  
ACQUIS

**+99%**

TAUX DE RECOUVREMENT  
DES LOYERS AU GLOBAL  
SUR 2022

**14,02€/PART**

DIVIDENDE  
TRIMESTRIEL

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

\* Le taux de distribution : 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 prise en compte des enjeux ESG pourra avoir une incidence négative faible sur la rémunération toutefois compensée à terme par une meilleure liquidité en anticipant les évolutions réglementaires et les attentes des parties prenantes.

## 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+**  
• Minimum de 1 part d'une valeur unitaire de 1100 €  
• Valeur nominale : 970 €

**DATE DE JOUISSANCE DES PARTS**  
1<sup>er</sup> 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) :  
3% 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.partenaires@fonciere-magellan.com](mailto:relations.partenaires@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 | Sens du service | 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 MÉTROPOLIS 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

**42**

COLLABORATEURS  
PASSIONNÉS

**+60**

FONDS CRÉÉS

**+ 1,6 Mds €**

INVESTIS POUR LE COMPTE  
D'INVESTISSEURS PRIVÉS OU  
INSTITUTIONNELS

**+200**

IMMEUBLES RÉPONDANT  
MAJORITAIREMENT AUX  
MEILLEURES PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES

**750 000 m<sup>2</sup>**

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

**5 bureaux**

PARIS, NANTES, LYON,  
STRASBOURG, TOULOUSE

### / 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 PELTON

(De l'Association France  
Sclérose en Plaques)

Signatory of:





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

## VOS CONTACTS

**Guillaume HILAIRE**

Directeur Général Délégué au Développement  
07 70 21 46 11  
ghilaire@magellim.com

**Cédric THIEBAUD**

Directeur de Régions Grand-Est  
06 73 72 12 21  
cthiebaud@magellim.com

**Pascal FERNANDEZ**

Directeur de Régions Sud-Ouest  
06 50 34 56 49  
pfernandez@magellim.com

**Stephan BESNAINOU**

Directeur de Régions Nord-Ouest et IDF  
06 50 57 82 04  
sbesnainou@magellim.com

**Cédric KERNER**

Directeur de Réseaux Grands Comptes,  
Banques et Assurances  
06 31 96 59 96  
ckerner@fonciere-magellan.com

**Isabelle RUHIN**

Responsable du Développement Institutionnel  
06 21 31 00 61  
iruhin@magellim.com



Société de Gestion de Portefeuille  
SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772  
Siège social : 44 avenue de Villiers - 75017 Paris  
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014