

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SCPI Foncière des Praticiens



**Nom de l'initiateur :** Foncière Magellan

**Site internet :** [www.fonciere-magellan.com](http://www.fonciere-magellan.com)

**Contact :** Appelez-le +33 2 51 82 76 29 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** Autorité des Marchés Financiers, France

**Date de production :** 15/07/2021

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable dont la durée de vie est de 99 ans, soit jusqu'en 2117.

**Objectifs :** La SCPI Foncière des Praticiens a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion (i) d'un patrimoine immobilier locatif destiné à des activités médicales ou des activités connexes aux activités médicales ou (ii) d'établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques, de murs de pharmacies, de centre médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de crèches, de bureaux, de commerces ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé.

Conformément au Règlement général de l'AMF, la SCPI est autorisée à recourir à l'emprunt en vue de financer ses investissements dans la limite de 15% de la valeur comptable globale des actifs immobiliers. A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier au sens de la directive AIFM, calculé selon la méthode l'engagement, devrait s'élever à environ 1,18.

La SCPI Foncière des Praticiens intègre la prise en compte des éléments extra-financiers à l'analyse stratégique et financière tout au long de la vie de ses investissements. Ainsi, Foncière Magellan s'engage pour la SCPI à appliquer les principes ISR, obligeant une connaissance plus fine et un meilleur suivi de l'ensemble de ses actifs, selon les critères spécifiques de la grille d'analyse Environnement Social et Gouvernance (ESG) établie par la Société de Gestion et décrite en pages 8 et 9 de la Note d'Information.

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.

La SCPI a adopté le statut de Fonds de partage par décision en date du 24 juillet 2020. Lors de leur souscription ou à tout moment dans le cadre de leur détention de parts, les Associés ont la possibilité de soutenir financièrement trois associations sélectionnées par Foncière Magellan dans le domaine de la santé et des enjeux sociaux en optant pour le versement d'une partie de leurs revenus issus de leurs parts (Cf Chapitre 6 de la Note d'Information). Foncière Magellan contribuera à l'effort solidaire en reversant chaque année aux 3 associations 20 % de sa Commission de Gestion annuelle HT perçue au titre de sa gestion.

**Investisseurs de détail visés :** Tout type d'investisseur privé disposant à la fois d'un horizon d'investissement à long terme (8 à 12 ans au minimum) et d'une épargne suffisamment diversifiée. Ce produit ne s'adresse pas aux investisseurs qui recherchent une protection du capital, ou dont l'âge apparaît incompatible avec l'horizon de placement recommandé. Conformément aux dispositions statutaires, les souscriptions de nouvelles parts de la SCPI ne pourront pas être réalisées par une « US Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers ou à une personne qui ne respecterait pas les conditions du questionnaire KYC et de la procédure de lutte contre le blanchiment (LCB).

**Assurance :** Non-applicable, les SCPI ne bénéficiant pas de protection ou de garantie de capital.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 10 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** 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 de liquidité :** Le rachat de parts est possible sous réserve que des demandes de souscription existent pour un montant au moins équivalent en contrepartie. 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. En cas d'absence de contreparties à l'achat, vous ne pourrez pas céder vos parts ou vous pourriez devoir accepter un prix inférieur au prix de retrait.

**Risque lié aux objectifs extra-financiers :** La mesure et l'atteinte de ces objectifs sont subordonnées à la qualité et la complétude des données ESG collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation des immeubles, notamment les locataires et prestataires. Il existe ainsi un risque que ces objectifs ne soient pas atteints.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

| Investissement de : 10 000 € |                                                          |          |          |                                                             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------|
| Scénarios                    |                                                          | 1 an     | 5 ans    | 10 ans<br><small>(Période de détention recommandée)</small> |
| Scénario de tensions         | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 7 597 €  | 6 021 €  | 5 003 €                                                     |
|                              | Rendement annuel moyen                                   | -24.03%  | -9.65%   | -6.69%                                                      |
| Scénario défavorable         | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 8 540 €  | 9 160 €  | 10 700 €                                                    |
|                              | Rendement annuel moyen                                   | -14.60%  | -1.74%   | 0.68%                                                       |
| Scénario intermédiaire       | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 9 506 €  | 11 672 € | 15 086 €                                                    |
|                              | Rendement annuel moyen                                   | -4.94%   | 3.14%    | 4.20%                                                       |
| Scénario favorable           | Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts | 10 618 € | 14 923 € | 21 341 €                                                    |
|                              | Rendement annuel moyen                                   | 6.18%    | 8.34%    | 7.88%                                                       |

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants : un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 5 ans et de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée (moyenne entre 8 et 12 ans telle que définie dans le Prospectus).

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Que se passe-t-il si Foncière Magellan n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Foncière Magellan est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI. Par conséquent, le défaut de Foncière Magellan n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

| Investissement de : 10 000 €        |                           |                            |                                                                                  |
|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Scénarios                           | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 5 ans | Si vous sortez après 10 ans<br><small>(Période de détention recommandée)</small> |
|                                     |                           |                            |                                                                                  |
| Coûts totaux                        | 1 245 €                   | 2 752 €                    | 5 740 €                                                                          |
| RIY (Réduction du rendement) par an | 12.45%                    | 4.46%                      | 3.41%                                                                            |

## Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

### Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an.

|                          |                                                |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coûts ponctuels</b>   | <b>Coûts d'entrée : 1.06%</b>                  | L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit. |
|                          | Coûts de sortie : 0.00%                        | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                                                                                                                                       |
| <b>Coûts récurrents</b>  | Coûts de transaction de portefeuille : 1.19%   | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.                                                                                                                   |
|                          | Autres coûts récurrents : 1.15%                | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.                                                                                                                                          |
| <b>Coûts accessoires</b> | <b>Commissions liées aux résultats : 0.00%</b> | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence. Non applicable.                                                      |
|                          | <b>Commissions d'intéressement : 0.00%</b>     | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Non applicable.                                               |

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

La SCPI est un placement immobilier qui s'inscrit sur le long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 8 à 12 ans. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait ou de cession des parts figurent dans la note d'information disponible sur [www.fonciere-magellan.com](http://www.fonciere-magellan.com). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat.

L'ensemble des conditions et des modalités d'un retrait est prévu à l'article 7.4 des statuts.

La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Le retrait et la cession sont soumis à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Foncière Magellan - 3 rue Anatole de la Forge - 75 017 Paris.

Tél. : 01 40 51 00 49

E-Mail : [foncierepraticiens@fonciere-magellan.com](mailto:foncierepraticiens@fonciere-magellan.com)

### Autres informations pertinentes

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting (bulletins d'information et rapport annuel).

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, l'Associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'Associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de Foncière Magellan et ne soit pas satisfait de la réponse de Foncière Magellan et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers  
17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02  
[www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)