

## Objetif

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

SCPI gérée par MAGELLIM REIM

**Nom de l'initiateur :** MAGELLIM REIM

**Site internet :** <https://www.groupe-magellim.com/reim/>

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

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de MAGELLIM REIM en ce qui concerne ce document d'informations clés. MAGELLIM REIM est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 140 000 48

**Date de production du document d'informations clés :** 02/05/2025



## 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.

**Durée :** La durée de vie de la SCPI 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. À 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, MAGELLIM REIM 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 MAGELLIM REIM 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). MAGELLIM REIM 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).

**Dépositaire :** Société Générale Securities Services (SGSS)

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).

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

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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



Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**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.

**Garantie :** La SCPI n'est pas garantie en capital.

Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous 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.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne d'un produit similaire au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 10 ans Exemple d'Investissement : 10 000 €				
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Minimum	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 180 €	7 200 €	6 510 €
	Rendement annuel moyen	-18.20%	-6.36%	-4.20%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 590 €	8 540 €	8 540 €
	Rendement annuel moyen	-14.10%	-3.11%	-1.57%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 500 €	11 740 €	15 020 €
	Rendement annuel moyen	-5.00%	3.26%	4.15%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 130 €	12 540 €	16 380 €
	Rendement annuel moyen	1.30%	4.63%	5.06%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre juin 2023 et février 2025, intermédiaire entre juillet 2013 et juillet 2023 et favorable entre février 2010 et février 2020.

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarii et selon les paramètres suivants :

- un investissement de 10 000 € ;
- et une durée de détention de 10 ans, cette dernière étant égale à la période de détention recommandée.

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.

Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

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

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

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 ces coûts sur votre investissement.

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

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 181 €	2 915 €	6 137 €
Incidence des coûts annuels (*)	11.81%	4.68%	3.63% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7.78% avant déduction des coûts et de 4.15% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	9.60% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	960 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	0.54% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	49 EUR
Coûts de transaction	1.91% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	173 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

#### 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 <https://www.groupe-magellim.com/reim/>. 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 MAGELLIM REIM - 44 Avenue de Villiers - 75017 Paris.  
Tél. : 01 40 51 00 49  
E-Mail : [conformite@magellim-reim.com](mailto:conformite@magellim-reim.com)

#### Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant :

[https://www.groupe-magellim.com/wp-content/uploads/24052024\\_Classification-fonds-SFDR.pdf](https://www.groupe-magellim.com/wp-content/uploads/24052024_Classification-fonds-SFDR.pdf)

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 MAGELLIM REIM et ne soit pas satisfait de la réponse de MAGELLIM REIM 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)