

# BULLETIN DE SOUSCRIPTION **SCPI** / FONCIÈRE DES PRATICIENS DÉMEMBREMENT

---

Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) | **VISA AMF** : n°19-04 en date du 12/04/2019

**SOCIÉTÉ DE GESTION** : FONCIÈRE MAGELLAN | **DÉPOSITAIRE** : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE



Foncière Magellan - société par actions simplifiées au capital social de 500.000 euros,  
dont le siège social est situé au 3 rue Anatole De la Forge CS40101 - 75017 Paris,  
inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 521 913 772,  
agrée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-14000048.

**1**

**NU-PROPRIÉTAIRE**

**PERSONNE PHYSIQUE**

Civilité :  M.  M<sup>me</sup>  Indivision

Nom : ..... Nom de jeune fille : .....

Prénom : ..... Autre(s) prénom(s) : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Ville : ..... CP : .....

Région : .....

Pays : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

E-mail (*obligatoire*) : .....

Tél. fixe : ..... Mobile : .....

Profession : .....

Secteur d'activité : .....

► **Situation familiale**

Célibataire  Divorcé(e)  Veuf(ve)

Marié(e) - le : ..... à : .....

Pacsé(e) - le : ..... à : .....

**Avec** - Nom : ..... Prénom : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

► **Régime matrimonial**

Communauté de biens réduite aux acquêts (régime légal)

Communauté universelle

Participation aux acquêts

Séparation de biens

Autre : .....

► **Régime fiscal**

Résident fiscal français

Non-résident fiscal français

**OU**  **PERSONNE MORALE**

Dénomination : .....

Forme juridique :  SC  SNC

SCI  SASU

SAS  SCP

SA  Association

SARL  Fondation

EURL

Autre : .....

Capital social : .....

N° SIRET : .....

Ville RCS : .....

Secteur d'activité : .....

Adresse siège social : .....

Ville : ..... CP : .....

Pays : .....

► **Représentant(e) légal(e) / Dirigeant(e)**

Civilité :  M.  M<sup>me</sup>

Nom : ..... Nom de jeune fille : .....

Prénom : ..... Autre(s) prénom(s) : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Ville : ..... CP : .....

Région : ..... Pays : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

E-mail (*obligatoire*) : .....

Tél. fixe : ..... Mobile : .....

Profession : .....

► **Régime fiscal**

IR  BIC (revenus professionnels)

IS  BA (revenus professionnels)

2

USUFRUITIER

PERSONNE PHYSIQUE

Civilité :  M.  M<sup>me</sup>  Indivision

Nom : ..... Nom de jeune fille : .....

Prénom : ..... Autre(s) prénom(s) : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Ville : ..... CP : .....

Région : .....

Pays : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

E-mail (*obligatoire*) : .....

Tél. fixe : ..... Mobile : .....

Profession : .....

Secteur d'activité : .....

► Situation familiale

Célibataire  Divorcé(e)  Veuf(ve)

Marié(e) - le : ..... à : .....

Pacsé(e) - le : ..... à : .....

Avec - Nom : ..... Prénom : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

► Régime matrimonial

Communauté de biens réduite aux acquêts (régime légal)

Communauté universelle

Participation aux acquêts

Séparation de biens

Autre : .....

► Régime fiscal

Résident fiscal français

Non-résident fiscal français

OU  PERSONNE MORALE

Dénomination : .....

Forme juridique :  SC  SNC

SCI  SASU

SAS  SCP

SA  Association

SARL  Fondation

EURL

Autre : .....

Capital social : .....

N° SIRET : .....

Ville RCS : .....

Secteur d'activité : .....

Adresse siège social : .....

Ville : ..... CP : .....

Pays : .....

► Représentant(e) légal(e) / Dirigeant(e)

Civilité :  M.  M<sup>me</sup>

Nom : ..... Nom de jeune fille : .....

Prénom : ..... Autre(s) prénom(s) : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Ville : ..... CP : .....

Région : ..... Pays : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : ..... CP : .....

E-mail (*obligatoire*) : .....

Tél. fixe : ..... Mobile : .....

Profession : .....

► Régime fiscal

IR  BIC (revenus professionnels)

IS  BA (revenus professionnels)

### 3 QUALITÉ ET CLASSIFICATION DU SOUSCRIPTEUR

Foncière Magellan doit procéder à la classification de ses clients en fonction de leur connaissances et de leur expérience en matière de produits financiers, conformément à la réglementation en vigueur (article 319-4 du RGAMF).

Les clients peuvent être catégorisés soit :

- Client non professionnel,
- Client professionnel,
- Contreparties éligibles.

Foncière Magellan catégorise par défaut tous ses clients comme étant des investisseurs « non professionnels » au sens de la directive européenne MIFID 2.

Cette catégorisation peut être abandonnée sur simple demande. Foncière Magellan se réserve le droit de refuser de manière discrétionnaire cette reclassification à tout client comme le prévoit la réglementation.

### 4 ORDRE DE SOUSCRIPTION

**Démembrement temporaire de propriété** : Nous déclarons souscrire un montant de (minimum 1100€).....euros en démembrement temporaire sur une durée de .....ans (selon les clés de répartition ci-dessous).

**Démembrement viager** : Nous déclarons souscrire un montant de (minimum 1100€).....euros en démembrement viager (selon le barème prévu à l'article 669 du CGI).

Répartition du montant total de souscription	
Répartition nu-propriétaire	Répartition usufruitier
.....% soit .....€	.....% soit .....€

Le nombre de part sera calculé en divisant le montant de la souscription par le prix de souscription de la part arrondi à 5 chiffres après la virgule.

### CLÉS DE RÉPARTITION DE DÉMEMBREMENT TEMPORAIRE

Durée du démembrement	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 ans	8 ans	9 ans	10 ans	11 ans
Nu-propriété (%)	87,5%	84%	80%	76,5%	74%	71,5%	70%	67%	65,5%
Usufruit (%)	12,5%	16%	20%	23,5%	26%	28,5%	30%	33%	34,5%

suite...

12 ans	13 ans	14 ans	15 ans	16 ans	17 ans	18 ans	19 ans	20 ans
64%	63%	62%	61%	60%	59%	58%	57%	56%
36%	37%	38%	39%	40%	41%	42%	43%	44%

### 5 FONDS DE PARTAGE

Souhaitez-vous donner à votre investissement une dimension solidaire et philanthropique ?

- Oui  
 Non

Si vous cochez « Oui », vous optez pour l'option « **Fonds de Partage** » et nous vous remercions de joindre à votre dossier de souscription le **mandat de prélèvement** dédié complété et signé.



8

## ORIGINE DES FONDS

## PERSONNE PHYSIQUE

Les fonds que vous investissez dans la société proviennent de :

- Fonds propres à concurrence de ..... €
  - et/ou fonds commun à concurrence de ..... €
- provenant de :

- Vente de biens immobiliers (attestation notariée ou acte de vente comprenant le prix et le montant revenant au client)
- Activité professionnelle salariée ou non-salariée (copie du bulletin de salaire faisant figurer le montant)
- Transfert/ réemploi d'épargne (copie du relevé d'opération)
- Donation (don manuel - formulaire de déclaration de don enregistré aux impôts n°2735 [cerfa n°11278\*17] ou n°2734 [cerfa n°14579\*03] | don devant notaire - copie acte notarié ou attestation notariée)
- Héritage/ succession (attestation notariée ou acte de vente comprenant le prix et le montant revenant au client)
- Autre : ..... (justificatif mentionnant le montant et l'origine des fonds)

- Endettement bancaire à concurrence de : ..... €
- (copie de l'offre de prêt)

## PERSONNE MORALE

Les fonds que vous investissez dans la société proviennent de :

- Fonds propres à concurrence de ..... €
- provenant de :

- Vente d'actifs immobiliers (attestation notariée ou acte de vente comprenant le prix et le montant revenant au client)
- Vente de valeurs mobilières (copie du relevé d'opération de vente des titres)
- Disponibilités (bilan de la société)
- Apport en compte courant (copie du relevé de comptes)
- Donation (don manuel - formulaire de déclaration de don enregistré aux impôts n°2735 [cerfa n°11278\*17] ou n°2734 [cerfa n°14579\*03] | don devant notaire - copie acte notarié ou attestation notariée)
- Autre : ..... (justificatif mentionnant le montant et l'origine des fonds)

- Endettement bancaire à concurrence de : ..... €
- (copie de l'offre de prêt)

## DÉCLARATIONS DU SOUSCRIPTEUR

### Le souscripteur ou son représentant déclare :

- avoir reçu, lu et approuvé les statuts de la SCPI et s'engage à en respecter les termes,
- avoir pris connaissance de la note d'information visée par l'AMF, du dernier bulletin trimestriel d'information et du dernier rapport annuel,
- avoir reçu le document d'informations clés préalablement à la souscription des parts,
- avoir pris connaissance des risques, des frais et commissions liés au produit (présentés dans la note d'information),
- avoir pris connaissance des conditions d'émission,
- avoir compris les caractéristiques environnementales & sociales du fonds, ainsi que sa méthodologie ESG,

Foncière Magellan a classé la SCPI Foncière des praticiens conformément au Règlement dit « Disclosure » (2019/2088) en article 8. Le produit promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif un investissement durable et investit en partie dans des investissements durables dans des activités non alignées sur la taxonomie de l'UE.

- que les parts de la SCPI ne sont pas souscrites au bénéfice direct ou indirect d'une « US Person »,
- que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse au sens de la réglementation relative à la lutte anti-blanchiment et au financement du terrorisme,
- être informé(e) que la Société de Gestion ne garantit ni la revente, ni le rachat des parts,
- être informé(e) de mon classement dans la catégorie « non professionnel » conformément à la directive européenne des marchés d'instruments financiers 2 (MIF 2)
- autoriser la Société de Gestion à lui adresser par courrier électronique des informations sur la SCPI,
- informer la Société de Gestion en cas de modification de son adresse postale ou électronique.

La souscription ne sera validée qu'à réception du dossier complet de souscription et des fonds.

Avez-vous la nationalité américaine ?	Oui	Non
Etes-vous résident fiscal américain ?	Oui	Non

En cochant cette case, je certifie ne pas être une « US Person » au sens de la législation fiscale américaine.

Dans le cadre de notre politique RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), nous privilégions la transmission numérique des documents (email et extranet).

En cochant cette case, je refuse que Foncière Magellan me communique par voie numérique les éléments relatifs à mon investissement (reportings, éléments comptables et juridiques...).

En cochant cette case, je refuse que Foncière Magellan me transmette par email les convocations aux Assemblées Générales.

En cochant cette case, j'accepte que Foncière Magellan me tienne informé(e) par email des lancements de nouveaux produits et des nouvelles opportunités d'investissement.

Fait en un exemplaire original à .....

Le .....

Conformément à la réglementation, la signature du Souscripteur doit être accompagnée de la mention manuscrite suivante :

« *Lu et approuvé* »  
 « *Bon pour souscription de..... euros dans la SCPI Foncière des Praticiens* »

#### NU-PROPRIÉTAIRE

Mention

Signature

#### USUFRUITIER

Mention

Signature

#### FONCIÈRE DES PRATICIENS

Signature

## PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

### Date de création

4 octobre 2017

### Durée de la Société

99 ans à compter de son immatriculation au RCS

### Ouverture des souscriptions

15 novembre 2017

### Prix de souscription (à compter du 17 novembre 2020)

Nominal : 970 €

Prime d'émission : 130 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais de 1100 €

La société de gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 9,60% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission.

### Nombre de parts

Il est prévu un minimum de 1 part lors de toute souscription par un nouvel associé.

### Souscriptions à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunts de vos revenus. Si le rendement 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.

### Modalités de règlement

Le règlement s'effectue par virement sur le compte de la SCPI FONCIERE DES PRATICIENS. Les parts devront être intégralement libérées lors de la souscription. Remplir en toutes lettres les mentions correspondantes en page 3.

En cas de financement à crédit, la demande de prêt doit être envoyée simultanément à l'organisme prêteur, le bulletin de souscription ne pouvant être enregistré qu'une fois l'accord de prêt et le règlement demandé à la souscription obtenus. Les dossiers complets sont enregistrés selon leur ordre d'horodatage par la société de gestion.

### Date de jouissance

Les parts porteront jouissance le premier jour du septième mois qui suit la souscription et son règlement.

### Périodicité de distribution

Trimestrielle, chaque mois suivant le trimestre civil (avril, juillet, octobre et janvier)

La note d'information prévue par l'article L.412-1 du Code Monétaire et Financier a obtenu le visa SCPI n°19-04 en date du 12/04/2019 de l'Autorité des marchés financiers.

Cette dernière ne porte, cependant, aucune appréciation sur l'opportunité de la souscription.

La notice au BALO prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF a été publiée le 16/10/2020, bulletin N°138.

## LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉ N°78-17 DU 6 JANVIER 1978

Les informations recueillies dans ce document sont soumises aux dispositions de la loi 78-17 du 10 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, telle que modifiée par la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018, et sont recueillies dans votre seul intérêt.

Ces informations sont strictement confidentielles et sont recueillies aux fins de la conclusion, l'exécution et la gestion du présent acte par Foncière Magellan agissant en qualité de responsable de traitement.

Les personnes concernées par le traitement de leur données personnelles disposent de droits dédiés sur ces données, c'est-à-dire un droit d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement, de portabilité et de limitation de leurs données personnelles, qu'ils peuvent exercer en écrivant à Foncière Magellan par courrier postal ou par mail (coordonnées ci-dessous).

Si vous souhaitez des informations complémentaires sur l'ensemble de vos droits et plus largement sur la gestion de vos informations personnelles, vous pouvez vous reporter à la politique de gestion des données accessible sur le lien suivant <https://www.fonciere-magellan.com/mentions-legales>.

Foncière Magellan  
6 rue Colbert  
44 000 Nantes

☎ : (0)2 51 82 92 65

✉ : [dpo@fonciere-magellan.com](mailto:dpo@fonciere-magellan.com)

10

CONSEILLER

Nom : .....

Prénom : .....

Société : .....

Tél : .....

Email : .....

### AVERTISSEMENT

Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est comprise entre 8 et 12 ans. Le capital (risque de perte en capital) investi et les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier sur la durée de placement. La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est pas possible que s'il existe une contrepartie. Il existe un risque lié 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.

L'investisseur est invité à prendre connaissance des facteurs de risques détaillés dans la note d'information.