OPPCI

IMMOFIM 2019

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

31/12/2022

L'objectif de l'OPPCI IMMOFIM 2019 est de proposer à ses clients une performance à long terme et un rendement provenant d'investissements en actifs immobiliers. Sa stratégie repose sur la combinaison d'immeubles proposant des revenus stabilisés et des immeubles sélectionnés pour leur potentiel de création de valeur.

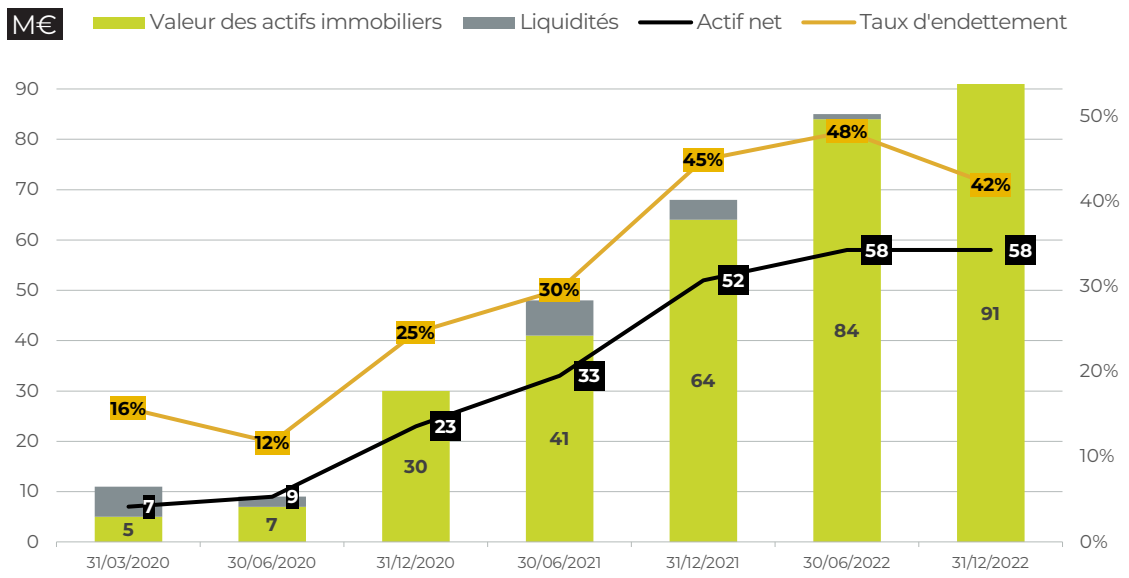
IMMOFIM 2019 vise à délivrer une performance * (TRI) de 6 % par an, selon les hypothèses de marché de la société de gestion, jusqu'au 31 décembre 2029, étant précisé que cet objectif pourra ne pas être atteint. Une partie de cette performance sera versée annuellement sous forme de dividende.

Pour atteindre l'objectif de performance visé, IMMOFIM 2019 pourra avoir recours à l'effet de levier dans la limite de 50 % de la valeur des actifs immobiliers.

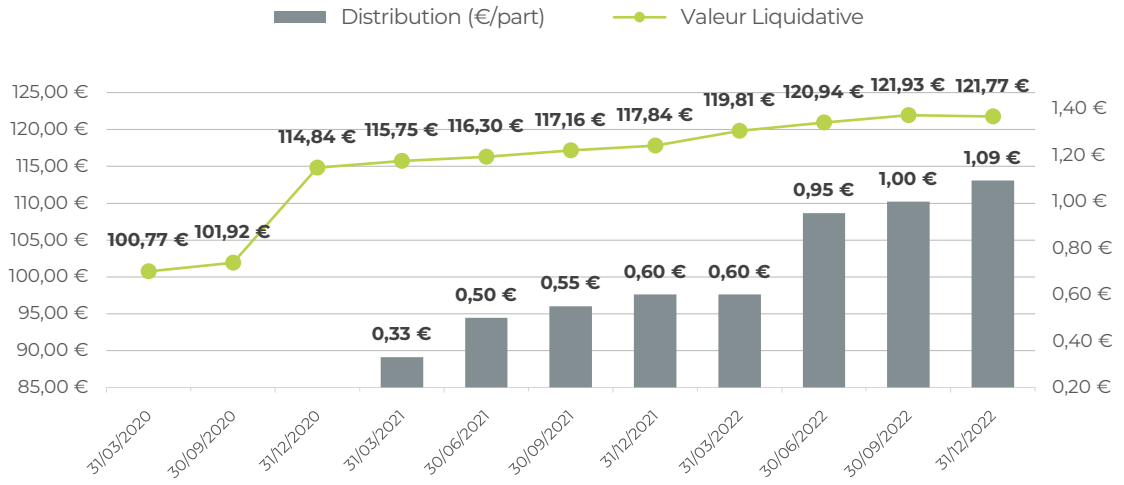
** Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti*

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU FONDS

ACTIF NET	NOMBRE DE TITRES EN CIRCULATION	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART
58 090 212,31€	477 023,7951	121,77 €



PERFORMANCE DU FONDS



Ce graphique montre l'évolution de la valeur liquidative et les coupons distribués depuis la création de l'OPPCI.

L'évolution de la valeur liquidative s'explique par le travail d'asset management réalisé sur les immeubles et par l'avancement des travaux des immeubles en VEFA.

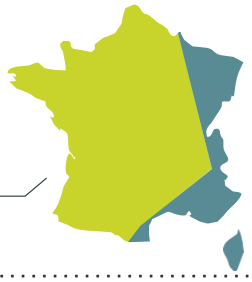
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

LE PATRIMOINE

NOMBRE D'ACTIFS
EN PORTEFEUILLE

12

RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE



83,65%
Régions

16,35%
Paris / Ile de France

RÉPARTITION
PAR TYPOLOGIE D'ACTIF

28,73%
Activités

71,27%
Bureaux

RÉPARTITION
EXISTANT / VEFA

45,48%
VEFA

54,52%
Existant

ACTIFS IMMOBILIERS	TYPOLOGIE	LOCALISATION	VALEUR A L'ACQUISITION (K€)	VALEUR AU 31/12/2022 (K€)	VARIATION	DÉTENTION IMMOFIM 2019	% DE DÉTENTION
Tecparc - Créteil	Bureaux Activités	Créteil (94)	22 357	25 510	16,03%	5 102	20%
EDNA - Nantes	Bureaux	Nantes (44)	11 483	16 388	23,84%	16 306	99,50%
Novawest - Saint Herblain	Bureaux	Saint Herblain (44)	14 800	15 180	3,26%	15 104	99,50%
Parc d'activités - Buc	Activités	Buc (78)	3 800	3 730	0,79%	3 711	99,50%
F3/F9 - Les Clayes sous Bois	Bureaux	Les Clayes sous Bois (78)	6 000	6 050	0%	6 023	99,55%
Millénium - Mérignac	Bureaux	Mérignac (33)	3 735	3 620	-2,54%	3 602	99,50%
Pleyel - Montpellier	Bureaux	Montpellier (34)	24 642	24 659	43,10%	9 863	40%
Molinel - Wasquehal	Bureaux	Wasquehal (59)	9 600	9 790	5,94%	9 785	99,95%
CGI - Grenoble	Bureaux	Grenoble (38)	4 600	4 430	1,52%	2 215	50%
Greenstork - Strasbourg	Bureaux	Entzheim (67)	3 200	3 570	13,44%	1 785	50%
Garage - Lille	Mixte activités	Lille (59)	17 200	16 210	-3,90%	16 048	99%
Foncière des-Praticiens (SCPI)	Santé	Régions	1 209	1 209	0,00%	1 209	
TOTAL			**122 626**	**130 345**	**6,29%**	**90 753**	

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.
La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes.
Elle est établie selon les dispositions du règlement du prospectus.

LE PORTEFEUILLE EN DÉTAIL

GARAGE I LILLE (59)

Date d'acquisition : mai 2022 | **Surface :** 3 500 m²

Cet ensemble immobilier dénommé «Garage» est situé en plein coeur de Lille, à quelques minutes à pied de la Grand Place, du quartier d'affaires Euralille et des gares ferroviaires de Lille-Europe et Lille-Flandres. Louée à la société Garage par un bail ferme longue durée, cette ancienne concession automobile Peugeot a connu d'importants travaux de rénovation pour donner naissance en décembre 2020 au «Garage», concept disruptif qui repose sur un ensemble immobilier hybride et novateur. «Garage» vise en effet à fédérer sur
un même site, entreprises et startup, commerçants, restaurateurs et grand public.

Ce lieu hors norme héberge ainsi à la fois :
- des espaces de travail aménageables (dont 19 salles de réunion),
- des ateliers qui font la part belle à la créativité,
- des magasins (corners, pop up stores)
- des enseignes de restauration.

Ces 3 500 m² offrent ainsi un écosystème unique à Lille.

Cet actif apporte à IMMOFIM 2019 un flux locatif sécurisé et une diversification tant en terme de typologie d'actif que géographique.

Découvrez la vidéo du lieu :
https://youtu.be/vWCVD5aSvpo

GREENSTORK I ENTZHEIM (67) | **Date d'acquisition :** décembre 2021 | **Surface :** 802 m²

Cet immeuble de bureaux livré en 2021 est situé au sein de l'Aéroparc d'Entzheim, une zone d'activités de référence du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg regroupant plus de 300 entreprises et quelques 3000 collaborateurs . Il dispose d'une excellente localisation géographique en permettant de relier la gare TGV de Strasbourg et le centre-ville en moins de 10mn et l'aéroport en moins de 5mn. Ses accès routiers aisés sont également un atout majeur (autoroute A35 à 3km
et proximité de plusieurs routes départementales).

Il est intégralement loué dont 79% des surfaces à la société Qualiconsult sur la base d'un bail ferme de 9 ans.

Cet actif apporte à IMMOFIM/19 un rendement immédiat, un flux locatif sécrurisé et une diversification géographique.

La quote-part de détention de Immofim 2019 dans la société qui détient cet immeuble est de 50%.

MOLINEL I WASQUEHAL (59) | **Date d'acquisition :** décembre 2021 | **Surface :** 4 509 m²

Cet ensemble immobilier composé de 2 immeubles est situé dans le parc d'affaires du Molinel au Nord-Est de Lille. Il développe une surface de 4 500m² avec 68 emplacements de parkings. Livré en 2006/2007, il est actuellement en bon état d'entretien. Ce parc bénéficie d'une localisation stratégique au carrefour d'un noeud routier (départementale et autoroute à 1km) et à proximité immédiate du tram (400m) dans un environnement commercial et tertiaire prisé de l'agglomération lilloise.

Cet actif est loué à + 95% à plusieurs locataires dont le Crédit Agricole Nord de France, Ginepi et ADP GSI.

Il apporte à IMMOFIM/19 un rendement immédiat et une diversification géographique.

PLEYEL I MONTPELLIER (34) | **Date d'acquisition :** octobre 2021 | **Surface :** 9 545 m²

Cet immeuble mixte à usage de bureaux et de commerces acquis en VEFA en octobre 2021, totalise 9 545m² répartis sur 4 étages et dispose de 158 places de parking. Il sera livré au 3ème trimestre 2023 et sera doté de la Certification Breeam Very Good. Situé à Montpellier, une ville en forte croissance (+ 6 500 habitants par an) et très dynamique en matière de création d'entreprises (+ 2 500 entreprises par an), cet actif bénéficie d'une excellente desserte en transports (aéroports, gares, tramway, autoroute... à moins de 10mn). Il dispose par ailleurs de nombreux services à proximité (restaurants, commerces, crèches, écoles...).

L'immeuble est intégralement loué en état futur d'achèvement au groupe Studi, un acteur majeur de la formation, sur la base d'un bail ferme de 9 ans à compter de la livraison.

Cet actif apporte à IMMOFIM 2019 un rendement conforme à l'objectif de distribution du fonds et une diversification géographique.

La quote-part de détention de Immofim 2019 dans la société qui détient cet immeuble est de 40%.

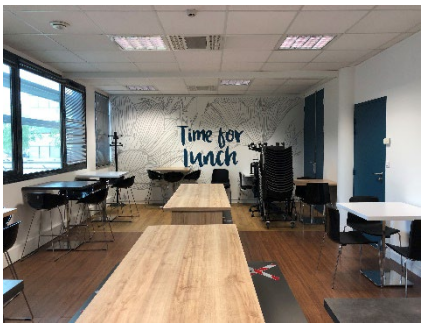
CGI I GRENOBLE (38) | **Date d'acquisition :** septembre 2021 | **Surface :** 2 736 m²

Cet immeuble à usage de bureaux est intégralement loué à la société CGI. Il est situé dans un environnement tertiaire et commercial, à proximité immédiate des sociétés EDF, Spartoo et HP, ainsi que du centre commercial Grand Place, de la Bourse du Travail et de l'Alpexpo.

L'actif bénéficie d'une bonne desserte routière. Un arrêt de tramway est situé à 250 m de l'immeuble et la gare de Grenoble à 8 km.

Cet actif apporte à IMMOFIM/19 un rendement immédiat et une diversification géographique.

La quote-part de détention de Immofim 2019 dans la société qui détient cet immeuble est de 50%.



MILLÉNIUM I MÉRIGNAC-BORDEAUX (33) | **Date d'acquisition :** avril 2021 | **Surface :** 1 825 m²

Cet immeuble de bureaux intégralement loué est situé dans un parc tertiaire de la métropole bordelaise, à proximité de l'aéroport Bordeaux
- Mérignac.
Il bénéficie d'une bonne desserte par le réseau routier, les transports en commun et avec l'arrivée du tramway à proximité de l'immeuble en 2022. L'immeuble multi locataires est divisible et bénéficie d'un très bon ratio de parking.

Cet actif apporte à IMMOFIM/19 un rendement immédiat et une diversification géographique.

PARC D'ACTIVITÉS I BUC (78) | **Date d'acquisition :** décembre 2020 | **Surface :** 3 140 m²

Ce parc d'activité entièrement loué à 4 locataires est implanté au coeur d'une zone d'activité au sud de Buc, en Ile de France. Proche de l'A86, il bénéficie d'une desserte par voie routière de qualité. L'environnement est cohérent et adapté à la typologie actuelle de l'actif. La stratégie de gestion du parc vise à réaliser des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration qui permettront de revaloriser les loyers à terme.

Cet actif apporte à IMMOFIM 2019 un rendement immédiat et une diversification tant locative qu'en terme de typologie d'actif.

F3 / F9 I LES CLAYES SOUS BOIS (78) | **Date d'acquisition :** déc 2020 | **Surface :** 15 048 m²

Cet immeuble à usage de bureaux est intégralement loué à la société Atos qui occupe le site depuis de nombreuses années. L'immeuble est situé dans un environnement très commerçant, dans une grande zone industrielle et commerciale des Clayes sous Bois, à proximité immédiate du plus grand centre outlet de France, le centre commercial One Nation Paris, du centre Aushooping Grand Plaisir (Groupe Auchan) et des enseignes locomotives et variées telles que IKEA, Décathlon, Castorama, Nike Factory Store, Maisons du Monde...

L'actif bénéficie d'une bonne localisation dans une zone dynamique des Yvelines. A terme, cet actif édifié sur une parcelle de plus de 20 000 m² pourrait permettre une opération de développement.

Cet actif apporte à IMMOFIM 2019 un rendement immédiat et un flux locatif sécurisé.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

NOVAWEST I SAINT HERBLAIN (44) | **Date d'acquisition :** mai 2020 | **Surface :** 5 128 m²

Cet immeuble de bureaux acquis en Etat Futur d'Achèvement a été livré dans le courant du 4ème trimestre 2021.

Il est situé dans un parc tertiaire de référence de la métropole de Nantes. L'immeuble accueille notamment la société ARTELIA.

Cet actif sécurisé par un bail ferme de 9 ans apporte à IMMOFIM 2019 un rendement conforme à l'objectif de distribution du fonds.

TECPARC I CRÉTEIL (94) | **Date d'acquisition :** décembre 2019 | **Surface :** 11 676 m²

Ce parc immobilier de 7 bâtiments à usage de bureaux et d'activités est situé à Créteil (94).

L'ensemble immobilier est intégralement loué à 17 locataires. La stratégie de gestion du parc vise à réaliser des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration qui permettront à terme d'améliorer le taux d'occupation et de revaloriser les loyers.

Ce parc d'une taille significative en première couronne parisienne apporte à IMMOFIM 2019 un rendement et permet une diversification locative.

La quote-part de détention de Immofim 2019 dans la société qui détient cet immeuble est de 20%

EDNA I NANTES (44) | **Date d'acquisition :** décembre 2019 | **Surface :** 4 057 m²

Cet immeuble acquis en en Etat Futur d'Achèvement, a été livré au 4ème trimestre 2022 par le promoteur ADIM.

Situé en plein coeur de ville sur l'île de Nantes, il bénéficie d'une localisation «prime» sur le marché nantais avec une bonne visibilité.

La stratégie de gestion vise à sécuriser l'état locatif pour valoriser l'immeuble tout en délivrant à l'OPPCI un rendement conforme à l'objectif de distribution.

L'immeuble est loué à la société Now Coworking par un bail en état futur d'achèvement de 12 ans fermes sur l'ensemble des surfaces.

FONCIÈRE DES PRATICIENS | **Date d'acquisition :** décembre 2019

L'OPPCI IMMOFIM 2019 a acquis des parts de SCPI investie dans le secteur de la santé en France et principalement en régions.

Ce véhicule de rendement détient un patrimoine composé de bureaux, de locaux de consultation, d'un centre médicosportif, d'un laboratoire de recherche et de plusieurs maison médicale.

Cet investissement offre à l'OPPCI une diversification en terme de typologie d'actif et permet de réaliser l'objectif de diversification prévu dans le prospectus. La SCPI Foncière des Praticiens est gérée par Foncière Magellan.

Dans le cadre de cette souscription l'intégralité des frais de souscription ont été remboursés à l'OPPCI.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

A - LES ACTIFS MENTIONNÉS À L'ARTICLE R. 214-81 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	EUROS
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Parts de société de personnes	25 011 508 €
Parts et actions des sociétés non-coté à prépondérance immobilière	
Actions négociées sur un marché règlementé	
OPCI et organismes étrangers équivalents	
Autres actifs à caractère immobilier	31 518 214 €
B - AVOIRS BANCAIRES	
C - AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parts ou actions d'OPC	
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	1 297 257 €
Dépôt à vue	453 004 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI *(lignes A+B+C)*	**58 279 983 €**
D - DETTES	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	189 771 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI *(ligne D)*	**189 771 €**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE ***(actif-passif = actif net OPCI)***	**58 090 212 €**

OPPCI
IMMOFIM/2019

CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPPCI

Forme juridique : SPPPICAV

Code ISIN Part A : FR0013400793

Date d'agrément : 12/04/2019

Actif net part A au 31/12/2022
58 088 995 €

Actif net de l'OPPCI au 31/12/2022
58 090 212 €

Souscription minimum : 100 000 €

Valorisation : trimestrielle

Fin de la période de souscription : 31/12/2021

Date d'échéance de l'OPPCI : 30/12/2029

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Foncière Magellan

Dépositaire : Société Générale

Evaluateur Immobilier : Jones Lang Lasalle Expertises

Commissaire aux comptes : Mazars

Valorisateur : Société Générale

SRI 3/7 (Profil de risque)

Risques généraux de l'immobilier
Les investissements d'un fonds immobilier sont exposés aux risques inhérents à la possession et à la gestion d'actifs du secteur immobilier ou liés à celui-ci. La dégradation des fondamentaux de l'immobilier a généralement un impact négatif sur la performance d'un investissement immobilier. Ces risques sont notamment ceux associés aux charges de la propriété immobilière, aux conditions économiques générales et locales, aux modifications des lois de protection de l'environnement et d'urbanisme, aux pertes en cas d'accident ou de condamnation, aux restrictions applicables aux loyers, à la dépréciation des biens, à l'évolution de l'offre et de la demande de biens concurrentiels dans une zone proche, à des risques non assurés et non assurable, aux catastrophes naturelles, aux événements politiques, à l'évolution de la réglementation, à l'évolution du taux de taxe foncière et des charges opérationnelles, à l'évolution des taux d'intérêt/taux d'emprunt, à la disponibilité des fonds hypothécaires qui peut rendre la vente ou le refinancement difficile ou à d'autres facteurs qui échappent au contrôle du conseiller en placement. Rien ne garantit l'existence d'un marché disponible pour la revente des investissements car les investissements immobiliers ne sont pas toujours liquides (absence de marché ou restrictions légales et contractuelles).

Risques liés à l'acquisition des biens immobiliers
Les investissements dans l'immobilier sont aussi exposés à des fluctuations des niveaux d'occupation, des tarifs de location, des produits ou des charges. La dégradation des conditions économiques peut réduire la capacité à attirer de nouveaux locataires et à maintenir le niveau de loyer. Il est possible que des travaux de rénovation qui n'étaient pas programmés doivent être effectués. Toute dépense d'investissement non budgétée peut accaparer des liquidités qui auraient pu être distribuées aux investisseurs. En outre, toute évolution négative de la gestion d'un bien ou de la situation financière d'un locataire peut avoir un effet dommageable sur la capacité à collecter les loyers et donc à distribuer des liquidités aux investisseurs.

Investissements illiquides et à long terme
Tout investissement en immobilier implique un engagement à long terme sans garantie de performance. Les investissements immobiliers dégagent parfois un revenu mais le rendement des fonds propres et la réalisation de plus-value d'un investissement, le cas échéant, n'existent que lors de la cession de l'immeuble. Les investissements immobiliers sont relativement illiquides, car il n'existe parfois pas d'acheteur disponibles et prêts à payer une juste valeur au moment où l'on souhaite vendre. Si certains biens immobiliers doivent être liquidés pour un motif quelconque, y compris pour faire face aux évolutions économiques ou à un changement de conditions de marché, il sera parfois impossible de céder le bien à des conditions de marché favorables.

Situation générale de l'économie et du marché
L'activité immobilière subit les effets de la situation économique et les conditions de marché, telle que les taux d'intérêt, la disponibilité du crédit, les défauts de crédits, les taux d'inflation, l'incertitude économique, l'évolution de la législation et de la réglementation en vigueur, les barrières commerciales, les circonstances politiques, environnementales et sociales.

Ces facteurs peuvent altérer la valorisation et la liquidité d'un investissement et donc altérer la rentabilité ou entrainer des pertes.
Les fluctuations générales du prix du marché et des taux d'intérêt peuvent aussi avoir un impact sur l'opportunité d'investissement. En effet, une récession, un tassement ou un ralentissement prolongé de l'économie mondiale ; ainsi qu'une faiblesse des marchés du crédit aura un impact profond sur tout bien immobilier et pourra impacter sa rentabilité et empêcher de réaliser des investissements dans des conditions favorables. Ces évènements peuvent déboucher sur une perte importante ou totale sur certains investissements; ces pertes sont parfois accentuées par un effet de levier éventuel dans la structure de capital.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental définis à ce jour.