OPPCI
IMMOFIM 2019

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

30/06/2020

CARACTÉRISTIQUES IMMOFIM 2019

Type de fonds : OPPCI

Forme juridique : SPPPICAV

Code ISIN Part A : FR0013400793

Date d'agrément : 12/04/2019

Actif net part A au 30/06/2020 : 9 480 999 €

Actif net de l'OPPCI au 30/06/2020 : 9 482 011 €

Souscription minimum : 100 000 €

Valorisation : mensuelle jusqu'au 31/12/2020, puis trimestrielle

Fin de la période de souscription : 31/12/2020

Date d'échéance de l'OPPCI : 31/12/2029

Domicile : France

Devise du Fonds : EUR

Société de Gestion : Foncière Magellan

Valorisateur : Société Générale

Dépositaire : Société Générale

Evaluateur Immobilier : Jones Lang Lasalle Expertises

Commissaire aux Comptes : PWC

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.

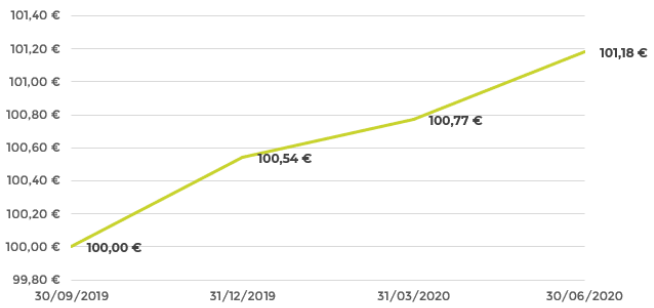
IMMOFIM 2019 vise à délivrer une performance * (TRI) de 6 % par an, selon les hypothèses de marché de la société de gestion, jusqu'au 31 décembre 2029, étant précisé que cet objectif pourra ne pas être atteint. Une partie de cette performance sera versée annuellement sous forme de dividende.

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

PERFORMANCE DU FONDS

Performance de la part A	30/09/2019	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020
Valeur Liquidative	100,00 €	100,54 €	100,77 €	101,18 €

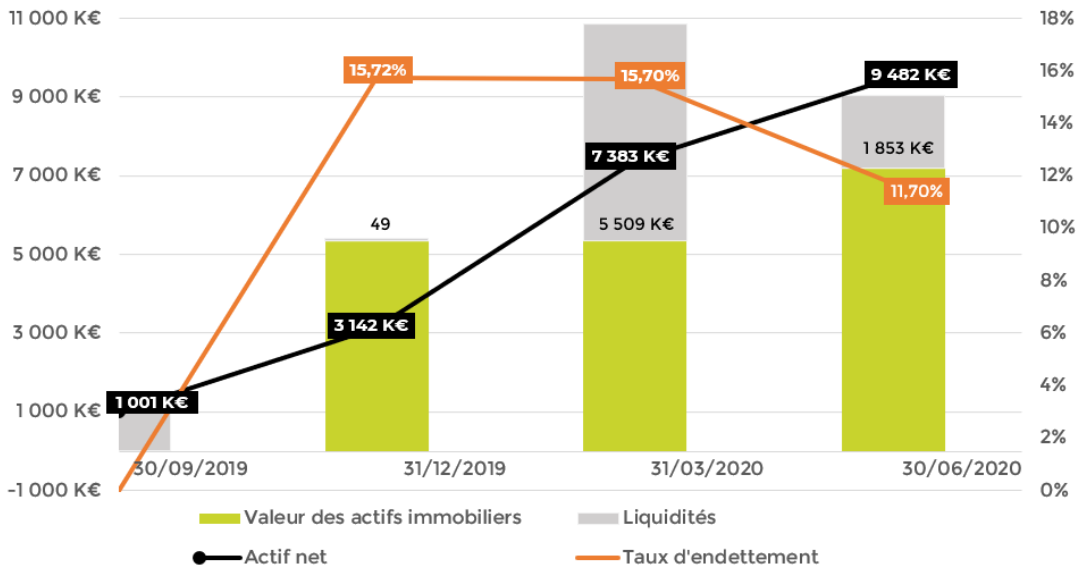


Au 30/06/2020, nous observons une hausse de la valeur liquidative du fonds de 1,18 % par rapport au 30/09/2019.

Cette évolution s'explique par la mise en loyer des premiers immeubles qui ont intégré le fonds, par une amélioration du taux d'occupation du portefeuille et par des valeurs d'expertise au 30/06/2020 supérieures aux prix d'acquisition.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU FONDS

Au 30/06/2020 :
Actif net : 9 482 010, 77 €
Nombre de titre en circulation : 93 705, 90
Valeur Liquidative par part : 101,18



ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

A - Les actifs mentionnés à l'article R. 214-81 du Code Monétaire et Financier	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	
Parts de société de personnes	2 405 401 €
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	6 008 016 €
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	
Dépôt à vue	1 853 302 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	**10 266 718 €**
D - Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	784 707 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (lignes D)	**784 707 €**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif - passif = actif net OPCI)	**9 482 011 €**

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ACTIFS IMMOBILIERS	TYPOLOGIE	LOCALISA-TION	VALEUR A L'ACQUISI-TION (K€)	VALEUR AU 30/06/2020 (K€)	VARIATION	DÉTENTION IMMOFIM 2019	% DE DÉTENTION
Tecparc- Créteil	Bureaux	Créteil (94)	22 357	23 110	3,37%	3 460	15%
EDNA - Nantes	Bureaux	Nantes	1 209	1 328	9,86%	664	50%
Novawest- Saint Herblain	Bureaux	Saint Herblain	3 700	3 713	0,34%	1 856	50%
Foncière des Pra-ticiens (SCPI)	Santé	Régions	1 209	1 209	0,00%	1 209	100%
TOTAL			**28 475**	**29 360**	**3,11%**	**7 189**	

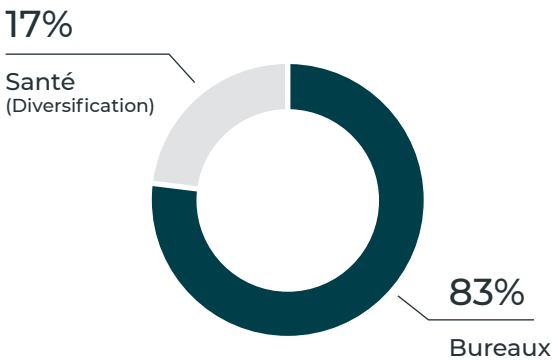
La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie de la SPPICAV et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transaction et le contexte économique.

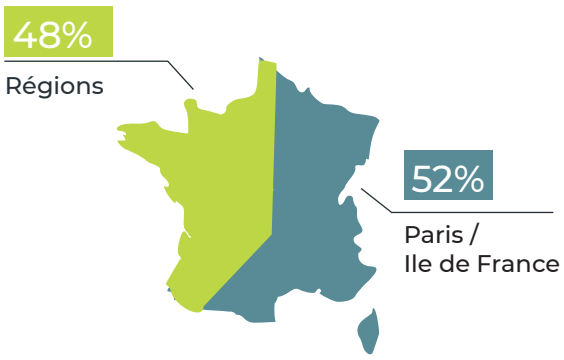
Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées les cessions si une part de ces actifs en portefeuille devait être liquidée.

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.

Répartition par typologie d'actif



Répartition géographique



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au 30 juin 2020 la collecte de l'OPPCI a été investie à plus de 80 %.

Au cours du deuxième trimestre 2020 IMMOFIM 2019 a fait l'acquisition au travers de sa filiale Immofim Invest 3 d'un immeuble de bureaux en cours de construction situé dans un parc tertiaire de référence de la métropole de Nantes. L'immeuble acceuillera la société ARTELIA dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans dès la livraison prévue au 4ème trimestre 2021.

Depuis la création de l'OPPCI, les acquisitions ont porté sur 4 actifs :

CRÉTEIL

Ce parc immobilier de 7 bâtiments à usage de bureaux et d'activités est situé à Créteil (94).
Au 30 juin 2020 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 d'améliorer le taux d'occupation et de revaloriser les loyers à terme.

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

NANTES

L'immeuble est en cours de construction par le promoteur ADIM, il a été acquis en Etat Futur d'Achèvement.

Situé en plein cœur 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.

Le montant global de l'opération est de 12 000 000 € environ. Il sera payé au fur et à mesure de l'avancée de la construction, jusqu'à la livraison de l'immeuble prévue au 1er trimestre 2023.

FONCIÈRE DES PRATICIENS

IMMOFIM 2019 a fait l'acquisition de 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 médico-sportif et d'une maison médicale. Le taux d'occupation était supérieur à 94% au 30 juin 2020.

Cet investissement offre à l'OPPCI une diversification en terme de typologie d'actifs 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 acquisition, l'intégralité des frais de souscription ont été remboursés à l'OPPCI.

SAINT HERBLAIN

L'immeuble de bureaux est en cours de construction par le promoteur Galéo, il a été acquis en Etat Futur d'Achèvement pour un montant de 14 800 000 € hors taxes hors droits.

Il est situé dans un parc tertiaire de référence de la métropole de Nantes. Le montant du prix d'acquisition décaissé le jour de la réitération s'élevait à 25% du montant total de la VEFA, soit 3 700 000 euros.

L'immeuble accueillera la société ARTELIA dès la livraison prévue au 4ème trimestre 2021.

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