

OPPCI IMMOFIM/2019

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

31/12/2019

CARACTÉRISTIQUES IMMOFIM 2019

Type de fonds : OPCI

Forme juridique : SPPICAV

Code ISIN Part A : FR0013400793

Date d'agrément : 12/04/2019

Actif net part A au 31/12/2019 : 3 140 974 €

Actif net de l'OPPCI au 31/12/2019 : 3 141 979 €

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

Évaluateur 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 immobiliers.

Sa stratégie repose sur la combinaison d'immeubles proposant des revenus stabilisés et d'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	30/11/2019	31/12/2019
Valeur Liquidative	100,00 €	100,00 €	100,54 €

Au 31/12/2019, nous observons une hausse de la valeur liquidative du fonds de 0,54 % par rapport au 30/11/2019. Cette évolution s'explique par la mise en loyer des premiers immeubles qui ont intégré le fonds et par des valeurs d'expertise au 31/12/2019 supérieures aux prix d'acquisition négociés quelques mois plus tôt.

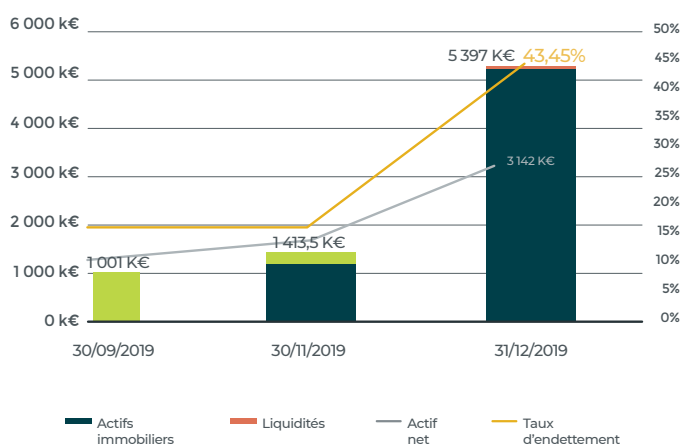
ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU FONDS

Au 31/12/2019 :

* Actif net: 3 141 979€

* Nombre de titre en circulation : 31 250,67

* Valeur Liquidative par part : 100,54

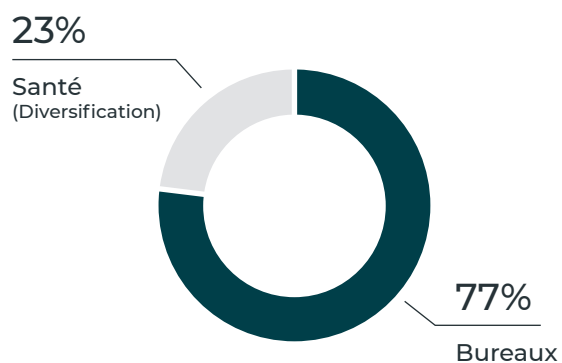


ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	EUROS
a) Les actifs mentionnés à l'article R. 214-81 du code Monétaire et Financier	
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	2 232 643 €
Parts de société de personnes	
Parts et actions des sociétés non coté à prépondérance immobilière	
Actions négociées sur un marché réglementé	
OPCI et organismes étrangers équivalents	860 404 €
Autres actifs à caractère immobilier	
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	
Créances d'exploitation	
Dépôts à vue	76 893 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes a+b+c)	3 169 940 €
d) Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	
Comptes financiers	
Compte transitoire	27 961 €
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne d)	27 961 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPC)	3 141 979 €

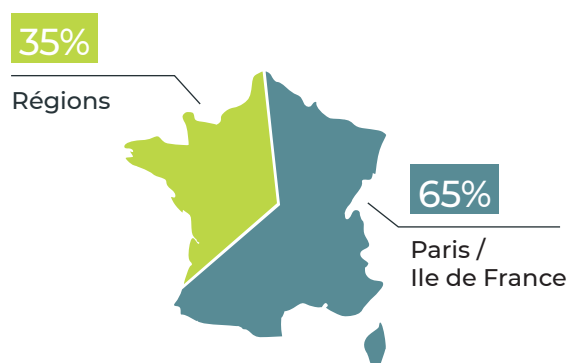
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ACTIFS IMMOBILIERS	TYPLOGIE	LOCALISATION	VALEUR À L'ACQUISITION (K€)	VALEUR AU 31/12/2019	VARIATION	DÉTENTION IMMOFIM 2019 (K€)	% DE DÉTENTION
Tecparc	Bureaux	Créteil (94)	22 357	23 210	3,82%	3 474	15%
EDNA-Nantes	Bureaux	Nantes (44)	1 209	1 328	9,86%	664	50%
Foncières des Praticiens (SCPI)	Santé	Régions	1 209	1 209	0,00%	1 209	100%
TOTAL			24 775	25 747	3,92%	5 348	

Répartition par typologie d'actif



Répartition géographique



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Au 31 décembre 2019 la collecte de l'OPPCI a été investie à plus de 97 %. Les premières acquisitions ont porté sur :

- Un parc immobilier à usage de bureaux et d'activités situé à Créteil (94)
- Un immeuble à usage de bureaux en cours de construction situé en coeur de la ville de Nantes (44)
- Des parts dans une société civile de placement immobilier détenant un patrimoine lié au secteur de la santé.

Compte tenu de la mise en commercialisation tardive de l'OPPCI, la société de gestion a décidé de prolonger la période de souscription jusqu'au 31/12/2020. Il est précisé que cette date peut être avancée dans le cas où le montant de collecte maximum de 120 M€ prévu au prospectus est atteint.

CRÉTEIL :

Ce parc immobilier de 7 bâtiments à usage de bureaux et d'activités est situé à Créteil (94). L'ensemble immobilier est loué à plus de 90% à 16 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 du fonds.

Le montant global de l'opération est de 12 M€ 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 est supérieur à 97% au 31 décembre 2019. 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 acquisition l'intégralité des frais de souscription ont été remboursés à l'OPPCI.

