OPPCI
IMMOFIM 2019

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

31/12/2020

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*

FONCIÈRE MAGELLAN

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

UNE ANNÉE DE CONSOLIDATION ET DE CRÉATION DE VALEUR

Malgré un contexte chahuté par la COVID 19 et un niveau de collecte attendu moindre qu'escompté, **l'année 2020 a permis de concrétiser une partie du programme d'investissement de l'OPPCI et d'afficher un bon niveau de performance absolue grâce à des valeurs vénales en hausse.** Un premier détachement de coupons de 0,33 €/ part interviendra à la fin du mois de février 2021.

Au 31 décembre 2020, le portefeuille est valorisé à 29,9 M€. Il est composé de 59% d'actifs existants apportant à l'OPPCI un rendement immédiat et de 41% d'actifs en VEFA permettant d'assurer un socle de revenus futurs sécurisés tout en créant de la valeur pour le fonds. 55% du patrimoine est situé en Ile de France et 45% en régions.

Le portefeuille composé à 75% de bureaux, 21% de locaux d'activité, et à 4% d'actifs de santé, propose ainsi un **véritable fonds mixte de création de valeur et de revenus.**

L'OPPCI IMMOFIM/19 affiche par ailleurs une variation de sa valeur liquidative de 14% en 2020. Cette performance provient en grande partie d'une hausse des valeurs vénales sur la majorité des lignes en portefeuille et d'une acquisition en fin d'année réalisée dans des conditions favorables (off-market) avec une décote par rapport à son prix de marché. Cette évolution nous conforte dans les choix des investissements réalisés et dans notre travail de sourcing. La performance sur le dernier trimestre de l'année résulte aussi du travail de commercialisation opéré sur l'immeuble situé en centre-ville de Nantes avec la signature d'un bail de 12 ans fermes. S'agissant d'un actif en VEFA la performance liée à la signature de ce bail ferme sera intégrée dans la valeur liquidative au fur et à mesure de l'avancée de la construction de l'immeuble.

UNE RÉSERVE DE CRÉATION DE VALEUR AVEC LES VEFA EN PORTEFEUILLE

IMMOFIM/19 débute l'année 2021 avec un portefeuille investi à près de 100%. Les ressources nouvelles en capitaux étant inférieures ou décalées par rapport aux prévisions, la société de gestion a fait le choix fin 2020 de renforcer certaines lignes du portefeuille pour assurer un socle de revenus futurs sécurisés et faire bénéficier IMMOFIM/19 du plein effet des opérations de création de valeur portant sur les actifs de Nantes-Centre et de Saint-Herblain. Pour cela, l'OPPCI est monté à 99% au capital des sociétés Immofim Invest 2 et 3 portant ces actifs en VEFA. En outre, ces actifs seront assortis à la livraison d'une garantie décennale qui permettra de réduire le niveau de charges moyen sur le portefeuille de l'OPPCI. Ces garanties continueront à courir lors de la liquidation des actifs du fonds en 2029.

Les opérations en VEFA, source de création de valeur pour IMMOFIM, représentent à terme des actifs neufs, assurant au portefeuille un bon niveau de résilience, une meilleure liquidité et ainsi de bonnes conditions de revente futures.

La société de gestion a décidé de prolonger la période de souscription jusqu'au 30/06/2021 afin de poursuivre le programme d'investissement en 2021 dans la ligne de gestion amorcée fin 2020**. La qualité des investissements réalisés et la performance absolue en 2020 devrait largement soutenir la levée de fonds ces prochains mois.** Et ce d'autant que les actifs en VEFA qui représentent aujourd'hui 41% du portefeuille, constituent une réserve de performance supplémentaire. Leur valeur à terme n'est ainsi pas encore pleinement représentée dans la valeur liquidative, puisque actualisée au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

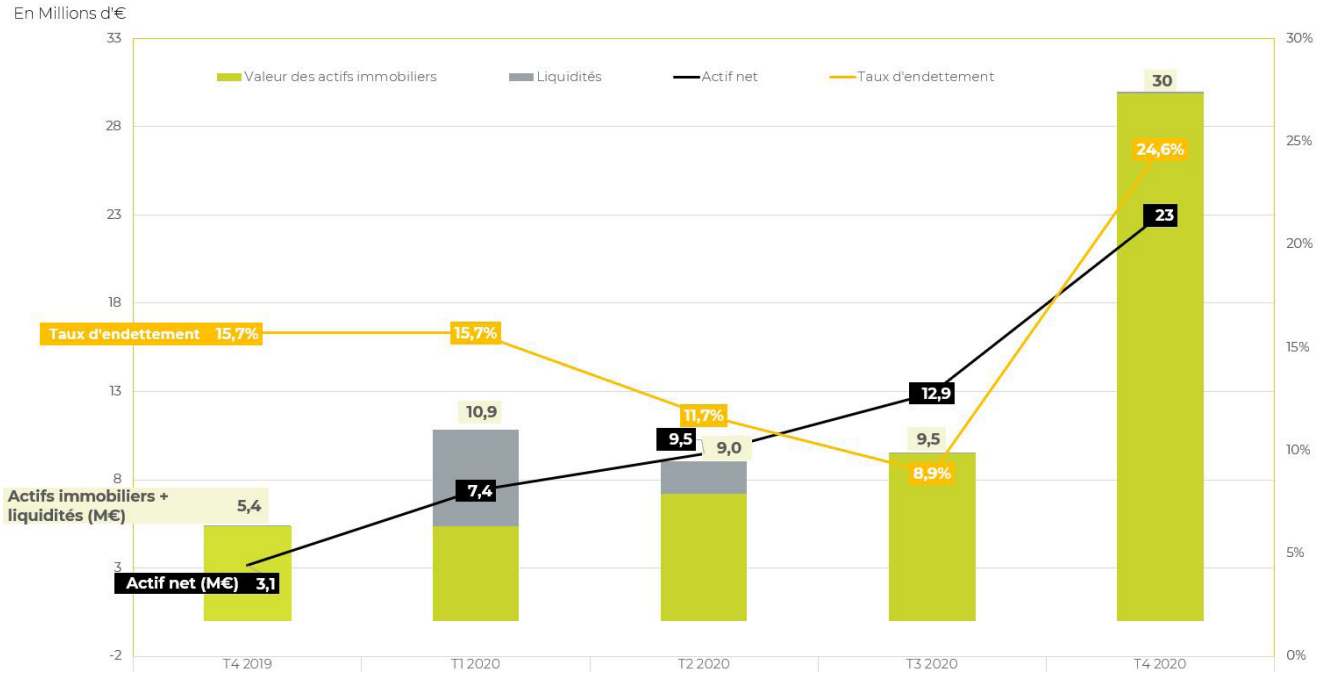
CE QU'IL FAUT RETENIR :

- Une croissance en 2020 de la valeur liquidative de 14% grâce à des valeurs vénales en hausse et à une acquisition réalisée dans des conditions favorables (off-market)
- Une composition sectorielle conforme à la stratégie d'investissement de l'OPPCI : mixte bureaux / locaux d'activité
- Un programme d'investissement fin 2020 ralenti en raison d'un niveau de levée de fonds inférieur aux prévisions mais compensé par un sourcing qualitatif et «off market»
- Une source de performance supplémentaire à venir avec les actifs détenus en VEFA : Nantes-Centre et Saint-Herblain
- Une ligne de gestion ajustée pour renforcer la sécurisation des revenus futurs et opérer rapidement de la création de valeur avec des opérations en VEFA

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DU FONDS

AU 31/12/2020

ACTIF NET	NOMBRE DE TITRES EN CIRCULATION	VALEUR LIQUIDATIVE PAR PART
22 985 409 €	200 141, 09	114,84€



PERFORMANCE DU FONDS

Performance de la part A	31/12/2019	31/03/2020	30/06/2020	31/12/2020
Valeur Liquidative	100,54 €	100,77 €	101,18 €	114,84€

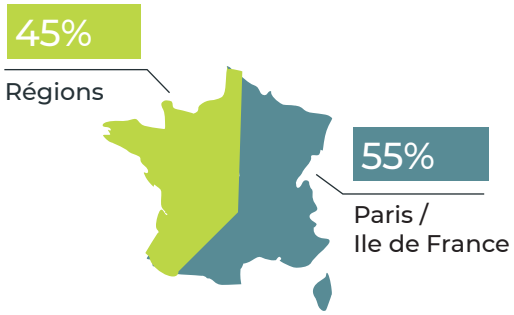
Nous observons une hausse de la valeur liquidative du fonds de 14% sur l'année 2020. Cette évolution s'explique par une hausse des valeurs vénales sur la majorité des lignes en portefeuille et d'une acquisition en fin d'année réalisée dans des conditions favorables (off-market) avec une décote par rapport à son prix de marché.

LE PATRIMOINE

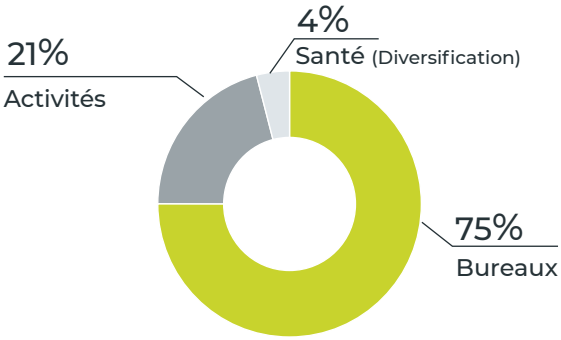
NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE

6

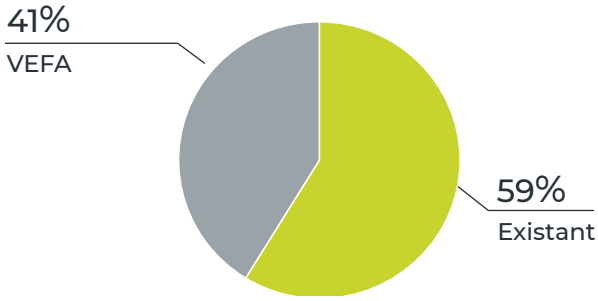
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE D'ACTIF



RÉPARTITION EXISTANT/ VEFA



ACTIFS IMMOBILIERS	TYPOLOGIE	LOCALISATION	VALEUR A L'ACQUISITION (K€)	VALEUR AU 30/06/2020 (K€)	VARIATION	DÉTENTION IMMOFIM 2019	% DE DÉTENTION
Tecparc- Créteil	Bureaux	Créteil (94)	22 357	24 590	9,99%	4 918	20%
EDNA - Nantes	Bureaux	Nantes (44)	4 231	5 033	18,96%	4 983	99%
Novawest- Saint Herblain	Bureaux	Saint Herblain (44)	7 400	7 425	0,34%	7 351	99%
Foncière des Praticiens (SCPI)	Santé	Régions	1 209	1 209	0,00%	1 209	100%
Parc d'activités - Buc	Activités	Buc (78)	3 800	3 820	0,53%	3 801	100%
F3/F9 Les Clayes sous Bois	Bureaux	Les Clayes sous Bois (78)	6 000	7 690	28,17%	7 652	100%
TOTAL			**44 997**	**49 767**	**10,60%**	**29 913**	

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

BUC (78)

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.

LES CLAYES SOUS BOIS (78)

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.

NANTES (44)

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 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. Depuis décembre 2020 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, soit plus de 4 100 m².

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 d'environ 15M€.

Il est situé dans un parc tertiaire de référence de la métropole de Nantes.

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.

FONCIÈRE DES PRATICIENS

IMMOFIM 2019 a fait l'acquisition de parts de la SCPI Foncière des Praticiens, 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 31/12/2020.

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.

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	8 708 244 €
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	14 201 727 €
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	59 534 €
Dépôt à vue	89 761 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)	**23 069 265 €**
D - Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	
Dettes d'exploitation	73 855 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (lignes D)	**73 855€**
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif - passif = actif net OPCI)	**22 985 410 €**

CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPPCI

Forme juridique : SPPPICAV

Code ISIN Part A : FR0013400793

Date d'agrément : 12/04/2019

Actif net part A au 31/12/2021 : 22 984 261€

Actif net de l'OPPCI au 30/06/2020 : 22 985 410 €

Souscription minimum : 100 000 €

Valorisation : mensuelle

Fin de la période de souscription : 30/06/2021

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

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

FONCIÈRE MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille
SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

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.