

FPI COLIVIM

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2^{ÈME} TRIMESTRE 2021

Le FPI COLIVIM vise à investir dans des actifs immobiliers d'habitation «clé-en-main» dédiés à du coliving. Son objectif est de proposer aux détenteurs de parts une distribution régulière de dividendes potentielles ainsi qu'une valorisation progressive des parts sous réserve d'une détention de long terme¹.

¹Objectif de performance/gestion non garanti. Le FPI Colivim présente un risque de perte en capital. La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de sa date de constitution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Steven PERRON
Président de Foncière Magellan

Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous adresser le premier bulletin trimestriel du FPI COLIVIM. L'occasion pour nous de vous présenter les deux premiers investissements réalisés par Colivim et dont vous trouverez plus de détail en page 4 :

✓ Une maison de plus de 310 m² idéalement située au cœur de Bordeaux acquise début mars 2021 pour un montant de 800 000€. Elle fait actuellement l'objet d'une restructuration afin de permettre la mise en exploitation de 15 chambres en coliving début 2022.

✓ Une maison de charme à Compiègne dotée de 13 chambres d'ores, déjà exploitée en coliving et louée à 100%. Elle a été acquise début avril 2021 pour un montant de 800 000€.

Ces deux premières acquisitions correspondent parfaitement à la stratégie de Colivim d'investir dans des actifs immobiliers résidentiels destinés au coliving, dans les principales agglomérations françaises bénéficiant d'un marché locatif tendu. La poursuite de programme d'investissement et la finalisation des travaux sur les actifs pourra permettre d'une part une revalorisation de la valeur liquidative et d'autre part de procéder à des distributions de dividendes.

Nous sommes par ailleurs heureux de vous annoncer l'obtention par COLIVIM du prix de Meilleur OPCI espoir 2021 des Victoires de la Pierre-Papier qui témoigne de l'adéquation de la stratégie du FPI avec les attentes du marché.

Nous vous remercions pour votre confiance !

L'ESSENTIEL

1 932 332,69 €
CAPITALISATION

2
ACTIFS



RÉCOMPENSE

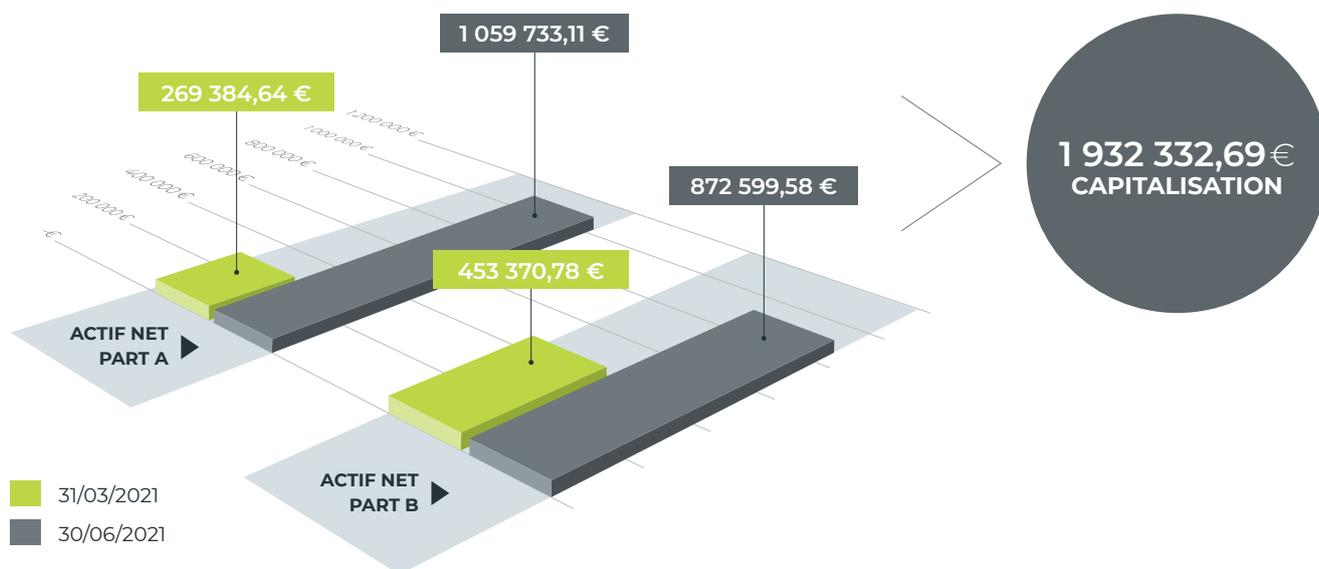
99,90 €
VALEUR LIQUIDATIVE PART A

99,98 €
VALEUR LIQUIDATIVE PART B

LES PERFORMANCES

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les contextes des marchés peuvent induire un risque de perte en capital. Les objectifs de performance et la liquidité sont soumis aux aléas du marché immobilier. Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement et une invitation à souscrire des titres financiers.

ÉVOLUTION DES ACTIFS NETS ET DE LA VALEUR LIQUIDATIVE PART A ET B



VALEUR LIQUIDATIVE



ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE


86
ASSOCIÉS

269 666,6
ACTIONS
PART A

4 537,3
ACTIONS
PART B

0
ACTIONS
VENDUES

0
ACTIONS
EN ATTENTE
DE RETRAIT

LE PROFIL DU PATRIMOINE

L'ESSENTIEL



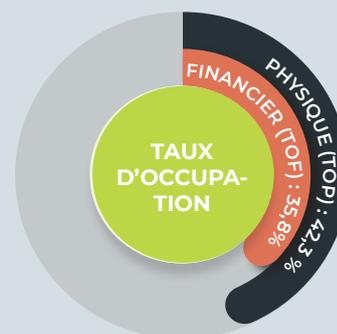
2
Maisons



28
chambres
avec salles de bain
individuelles



567 m²



Le taux d'occupation est impacté par les travaux en cours de réalisation sur l'actif de Bordeaux qui empêchent sa mise en location.

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Répartition géographique
en surface

Bordeaux : 54,9%
Compiègne : 45,1%

Répartition géographique
en valeur

Bordeaux : 49,5%
Compiègne : 50,5%

ÉVOLUTION DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	EUR
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	
Parts et actions des sociétés non coté à prépondérance immobilière	
Actions négociées sur un marché réglementé	
OPCI et organismes étrangers équivalents	
Autres actifs à caractère immobilier	1 695 032,56 €
b) Avoirs bancaires	
c) Autres actifs détenus par l'OPCI	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parc ou actions d'OPC	
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	141 075,38 €
Dépôt à vue	258 339,31 €
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (LIGNES a+b+c)	2 094 447,25 €
d) Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	1 133,35 €
Dettes d'exploitation	160 981,21 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (LIGNES d)	162 114,56 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPCI)	1 932 332,69 €

ALLOCATION D'ACTIFS

13,2%
Liquidités



86,8%
Actifs
immobiliers

LES ACQUISITIONS

BORDEAUX (33)

Date d'acquisition : 5 mars 2021
Prix de l'acquisition : 800 000€
Valeur HD au 30/06/2021 : 839 327€ (+5%)
Localisation : Bordeaux - Centre-ville
Surface : 311 m² habitable
Situation locative : en travaux - mise en location au 1^{er} trimestre 2022

Maison d'habitation de 1961 avec jardin édifée sur rez-de-chaussée et relevée de 2 niveaux et disposant d'un grand nombre de terrasses avec accès direct sur l'extérieur. Elle est localisée dans le centre de Bordeaux à proximité immédiate du tram et de toutes les commodités. Actuellement en travaux, elle disposera à termes de 15 chambres avec salles de bain individuelles.

Aménagements : grande cuisine commune, salle de projection, salle de vie (salon, babyfoot, table de ping-pong), buanderie, local vélo, parking, ...



COMPIÈGNE (60)



Date d'acquisition : 9 avril 2021
Prix de l'acquisition : 800 000€
Valeur HD au 30/06/2021 : 855 706€ (+7%)
Localisation : Compiègne
Surface : 256 m² habitable
Situation locative : loué à 100%

Maison bourgeoise de charme dotée de 13 chambres avec salles de bain individuelles et située dans un quartier résidentiel de Compiègne à deux pas du centre-ville et des universités. Le vaste espace extérieur est un véritable atout pour cette maison de ville.

Cet actif en exploitation depuis une dizaine d'année bénéficie par ailleurs d'un excellent track-record.

Aménagements : cuisine commune, buanderie, local vélo, parkings, jardin...



POINT MARCHÉ

POURQUOI LE COLIVING EST-IL UN CONCEPT D'HABITAT EN PLEIN ESSOR ?

- ✓ Augmentation du nombre de personne vivant seul et à la recherche de lien social (cf graphique ci-contre) : +50% en 20 ans
- ✓ Nombre croissant d'étudiants (cf graphique ci-contre) : + 22% en 10 ans
- ✓ Difficultés d'accès au logement : +2-3% loyers moyens par an en France (source INSEE)
- ✓ Besoins accrus de flexibilité dans le parcours résidentiel (dans les périodes transitoires de vie étudiants, vie active, séparation, retraite...)
- ✓ Augmentation du budget habitat (logement, transport, eau, électricité, wifi, chauffage)

PART DES PERSONNES VIVANT SEULES PAR CLASSE D'ÂGE (%)



Source : Insee RGP

PROGRESSION DU NOMBRE D'ÉTUDIANTS EN FRANCE



Source : MÈNÉS R

LE MARCHÉ DU COLIVING EN QUELQUES CHIFFRES


5 000
places de coliving disponibles aujourd'hui en France


50%
de l'offre concentrée en Ile-de-France

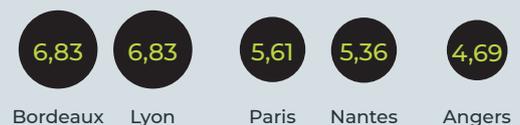

3 500
places de coliving

 **22%**
des personnes interrogées se disent envisager de vivre en coliving

Source : Enquête JLL/CSA, mars-avril 2019



NOMBRE DE DEMANDES POUR UNE OFFRE DE LOGEMENT PAR VILLE (2019)



Source : LocService, les chiffres du marché locatif en France en 2019

Le marché du coliving est encore émergent et abrite un réservoir de croissance pour les prochaines années à l'instar du coworking, son pendant sur le marché du travail. La profondeur de son marché repose sur la diversité de ses cibles. Si les jeunes actifs représentent la cible principale, cette offre d'habitat répond également parfaitement aux besoins de plusieurs autres types de populations : étudiants, actifs en transition ou en mission de courte/moyenne durée, mais aussi sédentaires célibataires et jeunes seniors. Différentes formes de coliving se développent afin de répondre à ces différentes populations. Chacune ayant un positionnement différent en termes de prix, prestations et services. L'expansion du marché tient principalement au développement de l'offre et de la notoriété du concept auprès de la population puisque 53% de la population n'a encore jamais entendu du concept.

Source : enquête YouGov- septembre 2020

Type de fonds : OPCI

Forme juridique :
Fonds de Placement Immobilier

ISIN

Part A : FR0013531282

Part B : FR0013531290

Part C : FR0013531308

Agrément : n° FPI20210001

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Part A : 20 000 €

Part B : 100 000 €

Part C : 1 000 000 €

Valorisation :

Actif net part A : 1 059 733,133 €

Actif net part B : 872 599,58 €

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Foncière Magellan

Dépositaire : ODDO BHF

Evaluateur Immobilier : BPCE Expertises
immobilières & JLL

Commissaire aux comptes : KPMG

Valorisateur : BDO

SRI 4/7 (Profil de risque)

Le FPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais, qui dépendront de l'état du marché immobilier. Il a une durée de vie de quinze (15) ans à compter de sa date de constitution. La Société de Gestion peut décider de proroger la durée du FPI pour deux périodes successives de une (1) année chacune, uniquement pour permettre de finaliser, aux meilleures conditions du marché et dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts, les opérations de cession des actifs. La société de gestion porte toute prorogation de la durée du Fonds à la connaissance des porteurs de parts au moins trois (3) mois avant l'échéance de sa durée initiale ou d'une précédente prorogation. Elle sera par ailleurs portée à la connaissance du dépositaire.

Après une période de blocage de cinq (5)* ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts, votre argent pourrait n'être versé que dans un délai de un (1) an.

Par ailleurs, comme pour tout placement immobilier, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs du FPI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans.

**cette période de blocage a démarré le jour de l'agrément du FPI*

FACTEURS DE RISQUES

Les fonds seront principalement investis dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés. Ce produit est principalement exposé aux risques suivants, qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la FPI ne bénéficie d'aucune garantie, ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué.

Risque lié à l'endettement (effet de levier)

Le FPI pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI

mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par le FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPI peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît périodiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact plus ou moins défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement par le FPI. Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des actifs immobiliers.

Risque de liquidité

Le FPI est exposée à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, le FPI pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des actifs immobiliers à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la valeur liquidative du FPI.

Risque lié au recours à l'endettement

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte. Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus du fonds (article 3.4) dont vous devez prendre connaissance.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

Risques financiers (taux, crédit)

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs financiers, tels les risques action, de taux, de change, de crédit ou encore liés aux pays émergents.