

# FPI COLIVIM

## DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 3<sup>ÈME</sup> 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 terme<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Objectif 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



Chers investisseurs,

Nous sommes heureux de vous adresser le second bulletin trimestriel du FPI COLIVIM.

Les travaux sur l'actif situé à Bordeaux se poursuivent. A ce jour, le curetage du bâtiment, l'ouverture de la terrasse du premier étage et l'élévation des murs du patio sont finalisés donnant ainsi une première projection des volumes futurs. L'installation des réseaux électrique et de plomberie ainsi que la pose des premières cloisons ont débuté et devraient se poursuivre jusqu'à la mi-décembre.

Pour rappel, la mise en location du bien est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Concernant le coliving de Compiègne, l'actif est loué à 100% depuis la rentrée de septembre 2021. Treize étudiants et jeunes actifs occupent actuellement cette maison.

Enfin, nous sommes heureux de vous annoncer que nous organiserons le 16 décembre prochain à Paris un reverse speech en collaboration avec la [Fondation Palladio](#) sur la thématique du coliving. Ce format de «réunion» vise à rassembler et faire réfléchir sur le coliving des doctorants ayant des sujets de thèse tels que l'habitat partagé, l'accessibilité au logement, le lien inter-générationnel ou encore la sociologie des jeunes actifs... L'enjeu? Questionner notre modèle de coliving et sensibiliser nos équipes à cette typologie d'actifs immobiliers afin d'être au plus proche des attentes de nos futurs locataires. Une façon de nous assurer de la pérennité du modèle et de nos logements sur le long terme.

Nous vous remercions pour votre confiance !

**Steven Perron**

Président de Foncière Magellan

## L'ESSENTIEL

**3 375 163,09 €**  
CAPITALISATION

**2**  
ACTIFS



RÉCOMPENSE

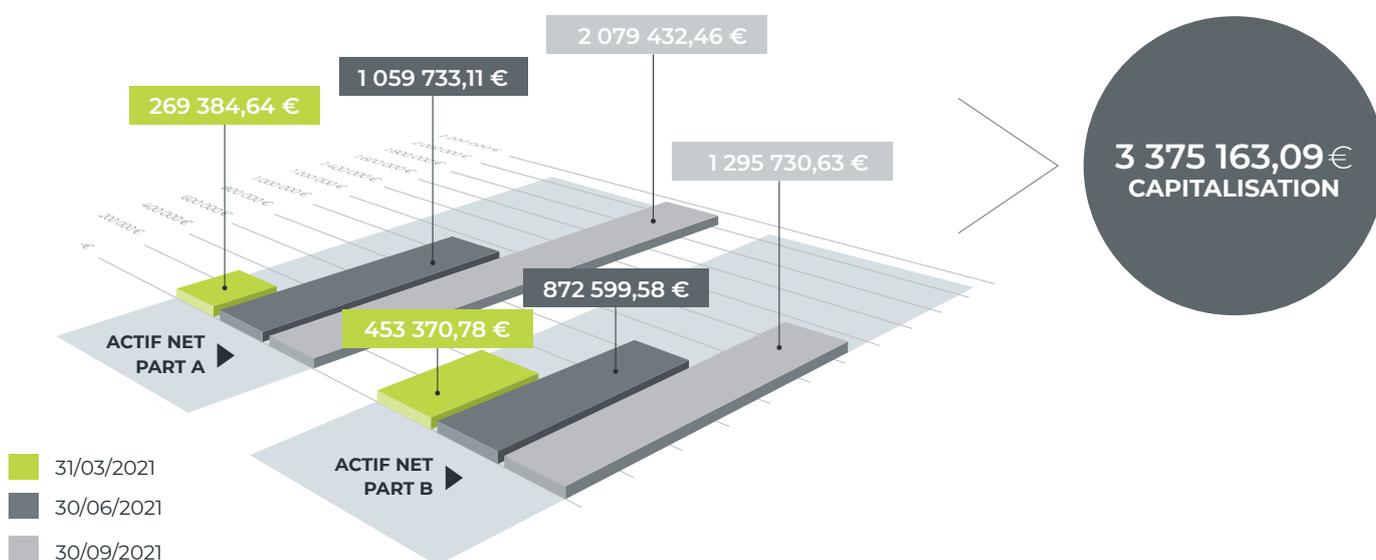
**99,15 €**  
VALEUR LIQUIDATIVE PART A

**99,29 €**  
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

PART A			PART B		
<b>99,90€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 31/03/2021	<b>99,90€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 30/06/2021	<b>99,15€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 30/09/2021	<b>99,92€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 31/03/2021	<b>99,98€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 30/06/2021	<b>99,29€</b> VALEUR LIQUIDATIVE 30/09/2021

## ÉPARGNE COLLECTÉE À CE JOUR



**117** ASSOCIÉS

**20 972,2**  
ACTIONS  
PART A

**13 049,6**  
ACTIONS  
PART B

**0**  
ACTIONS  
VENDUES

**0**  
ACTIONS  
EN ATTENTE  
DE RETRAIT

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus du FPI, dans un contexte évolutif de crise liée à la Covid-19. Elle peut ne pas refléter dans un sens ou dans l'autre le potentiel de ces actifs sur la durée de vie du FPI et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Une clause d'incertitude significative d'évaluation est insérée dans les rapports des évaluateurs immobiliers indépendants. L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais ne remet pas en cause les justes valeurs ainsi déterminées. La société de gestion estime que la juste valeur déterminée par les évaluateurs immobiliers reflète raisonnablement la juste valeur des actifs détenus par le FPI au 30 septembre 2021.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## L'ESSENTIEL



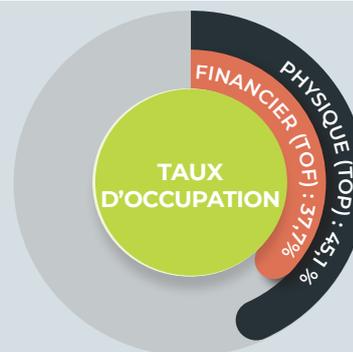
**2**  
Maisons



**28**  
chambres  
avec salles de bain  
individuelles



**567** m<sup>2</sup>



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 : 52,9 %  
Compiègne : 47,1 %

## 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	1 798 498,00€
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	199 852,92 €
Dépôt à vue	2 746 749,63€
<b>TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (LIGNES a+b+c)</b>	<b>4 745 100,55€</b>
d) Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	5 085,95€
Dettes d'exploitation	1 364 851,51 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
<b>TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (LIGNES d)</b>	<b>1 369 937,46 €</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPCI)</b>	<b>3 375 163,09 €</b>

## ALLOCATION D'ACTIFS

**39,6 %**  
Actifs  
immobiliers



**60,4 %**  
Liquidités

# LES ACQUISITIONS

## BORDEAUX (33)

**Date d'acquisition :** 5 mars 2021  
**Prix de l'acquisition :** 800 000€  
**Valeur HD au 30/09/2021 :** 975 327€ (+21,9%)  
**Localisation :** Bordeaux - Centre-ville  
**Surface :** 311 m<sup>2</sup> habitable  
**Situation locative :** en travaux - mise en location au 3<sup>ème</sup> 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 30/09/2021 :** 870 000€ (+8,8%)  
**Localisation :** Compiègne  
**Surface :** 256 m<sup>2</sup> 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...

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 : 2 079 432,46 €

Actif net part B : 1 295 730,63 €

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.

# 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 : MÈNÈSR

### LE MARCHÉ DU COLIVING EN QUELQUES CHIFFRES

**5 000**  
places de coliving disponibles aujourd'hui en France



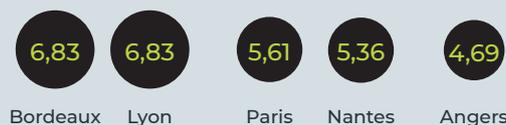
**3 500**  
places de coliving en projet

**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