



FPI COLIVIM

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 4^{ÈME} TRIMESTRE 2021

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION



Chères associées, Chers associés,

Nous sommes heureux de vous adresser ce nouveau document d'information trimestriel du FPI COLIVIM. Au cours de ce quatrième trimestre 2021, le FPI COLIVIM a fait l'acquisition de 2 nouveaux actifs :

- **Une maison de 452 m² située au coeur du quartier de La Bastide, sur la rive droite de la métropole bordelaise.** Elle bénéficie d'une très bonne localisation au sein d'un quartier résidentiel en plein développement, proche de l'hypercentre de Bordeaux et dispose de commerces et de transports en commun à proximité. La maison va faire l'objet de travaux significatifs afin de proposer un espace de coliving composé de 17 chambres avec salles d'eau privatives ainsi que d'espaces communs propices aux interactions entre les habitants. La fin des travaux est prévue au 1^{er} trimestre 2023.
- **Un immeuble ancien de 380 m² avec cour élevé en R+3, localisé dans le centre-ville d'Orléans.** Ses espaces intérieurs vont être complètement réaménagés afin de créer 18 chambres et des espaces de vie communs. La réception des travaux est prévue pour la fin de l'année 2022.

Concernant les travaux sur l'actif de Bordeaux Diaz acquis précédemment, nous sommes heureux de vous annoncer qu'ils sont en train d'être finalisés. La maison pourra être proposée à la location au trimestre prochain.

A Compiègne, 3 locataires ont libérés leurs chambres en décembre 2021. De nouveaux locataires ont déjà été identifiés et devraient intégrer la maison dès le début 2022.

Enfin, vous trouverez joint à ce document d'information périodique l'appel à candidature en vue des élections au Conseil de Surveillance. Ce conseil aura pour mission de suivre la gestion du FPI Colivim.

Nous vous remercions pour votre confiance.

Steven Perron
Président de Foncière Magellan

L'ESSENTIEL

4 689 163,09 €
CAPITALISATION

4
ACTIFS



RÉCOMPENSE

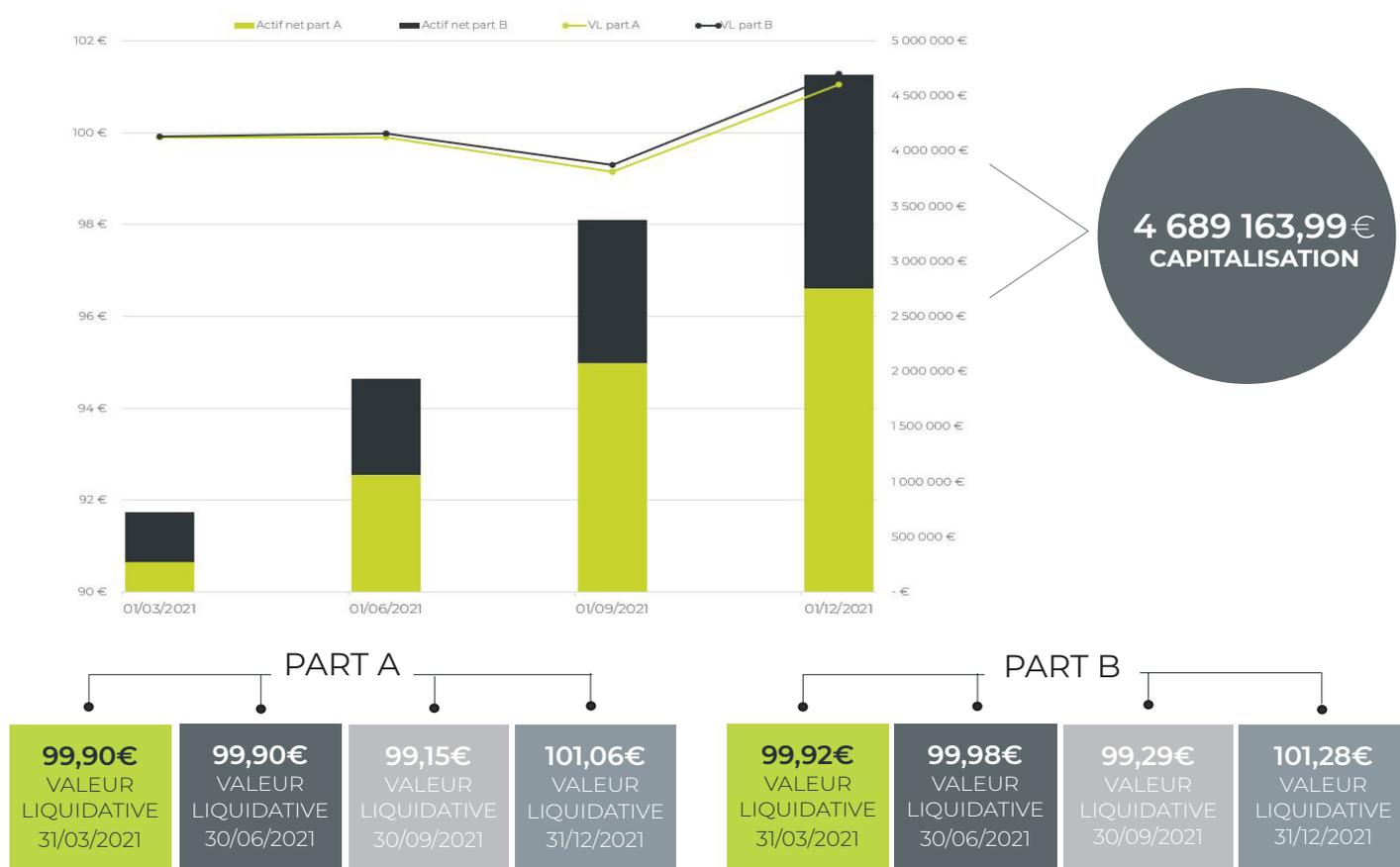
101,06 €
VALEUR LIQUIDATIVE PART A

101,28 €
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



ÉPARGNE COLLECTÉE À CE JOUR


143 ASSOCIÉS

207 212,4
ACTIONS
PART A

19 142,8
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 31 décembre 2021.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

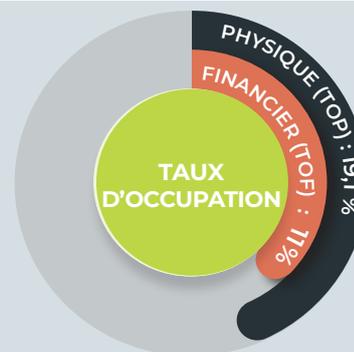
L'ESSENTIEL



4
actifs

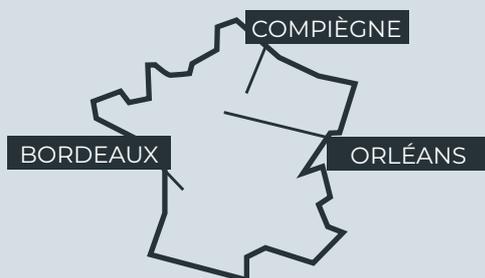


1 339 m²



Le taux d'occupation est impacté par les travaux en cours de réalisation sur les actifs de Bordeaux et Orléans qui empêchent leur mise en location.

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Répartition géographique
en surface

Bordeaux Diaz : 23,2%
Compiègne : 19,1%
Bordeaux Nuits : 33,8%
Orléans : 23,9%

Répartition géographique
en valeur

Bordeaux Diaz : 32,0%
Compiègne : 21,4%
Bordeaux Nuits : 29,4%
Orléans : 17,2%

ÉVOLUTION DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE	30/09/2021	31/12/2021
a) Les actifs mentionnés à l'article R. 214-81 du Code Moné-		
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€	3 745 000€
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 €	1 199 203,80€
Dépôt à vue	2 746 749,63€	894 721,67€
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (LIGNES a+b+c)	4 745 100,55€	5 838 925,47€
d) Dettes		
Emprunt auprès d'établissement de crédit		
Compte courant d'actionnaires		
Dépôts de garantie reçus	5 085,95€	5 730€
Dettes d'exploitation	1 364 851,51 €	1 144 031,48€
Comptes financiers		
Compte transitoire		
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (LIGNES d)	1 369 937,46 €	1 149 761,48€
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPC)	3 375 163,09 €	4 689 163,99€

ALLOCATION D'ACTIFS

19,3%
Liquidités



80,7%
Actifs immobiliers

LES ACQUISITIONS

BORDEAUX DIAZ (33)

Date d'acquisition : 5 mars 2021

Prix de l'acquisition : 800 000€

Valeur HD au 31/12/2021 : 1 200 000€

Localisation : Bordeaux - Centre-ville

Surface : 311 m² habitable

Situation locative : en travaux - mise en location au 2^{ème} trimestre 2022

Maison d'habitation de 1961 avec jardin, éditée sur rez-de-chaussée et relevée de 2 niveaux. Elle dispose 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 31/12/2021 : 800 000€

Localisation : Compiègne

Surface : 256 m² habitable

Situation locative : louée à 79%

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'années bénéficie par ailleurs d'un excellent track-record.

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

BORDEAUX NUITS (33)

Date d'acquisition : 19 octobre 2021

Prix de l'acquisition : 1 000 000€

Valeur HD au 31/12/2021 : 1 100 000€

Localisation : Bordeaux - Centre-ville

Surface : 452 m² habitable

Situation locative : en travaux - mise en location
au 1er trimestre 2023

Belle maison typique bordelaise avec une façade en pierre du début du siècle située dans un quartier en plein développement proche de l'hypercentre de Bordeaux. Cette maison est complétée d'un ancien séchoir en fond de parcelle avec un fort potentiel d'aménagement permettant la création d'espaces individuels volumineux, confortables et de qualité. Elle devrait accueillir à termes 17 chambres avec salles d'eau privatives ainsi que plusieurs espaces communs.



ORLÉANS (45)

Date d'acquisition : 21 décembre 2021

Prix de l'acquisition : 645 000€

Valeur HD au 31/12/2021 : 645 000€

Localisation : Orléans

Surface : 320 m² habitable

Situation locative : en travaux - mise en location
au 1er trimestre 2023

Cet immeuble est situé dans le centre-ville d'Orléans à quelques minutes seulement du tramway et de la gare. Demeure de charme à forte valeur patrimoniale, elle dispose de toutes les qualités architecturales de l'immobilier orléanais : façade en pierre, cheminées, parquet massif...

Avec ses 380 m² habitables, le bâtiment s'élève sur 6 niveaux. Il est constitué d'un bâtiment principal donnant sur rue et d'un prolongement sur la partie arrière en forme de U donnant sur une cour intérieure. La partie arrière dispose d'un escalier privatif permettant de la rendre indépendante du bâtiment principal et de créer ainsi des studios aux loyers plus élevés.

Aménagements : grande cuisine commune, salle de vie (salon, babyfoot), buanderie, local vélo, cour intérieure.



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 : 2 750 358,38 €

Actif net part B : 1 938 805,61 €

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.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental définis à ce jour.



POINT MARCHÉ

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

- ✓ Augmentation du nombre de personnes vivant seules 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 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 (2021)



Source : LocService, les chiffres du marché locatif en France en 2021

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