



FPI COLIVIM

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 2^{ÈME} TRIMESTRE 2022

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.

L'ESSENTIEL

7 812 057,76 €
CAPITALISATION

4
ACTIFS



RÉCOMPENSE

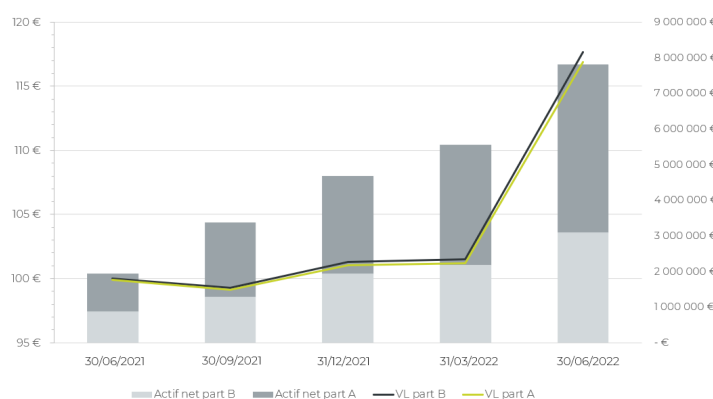
116,86 €
VALEUR LIQUIDATIVE PART A

117,64 €
VALEUR LIQUIDATIVE PART B

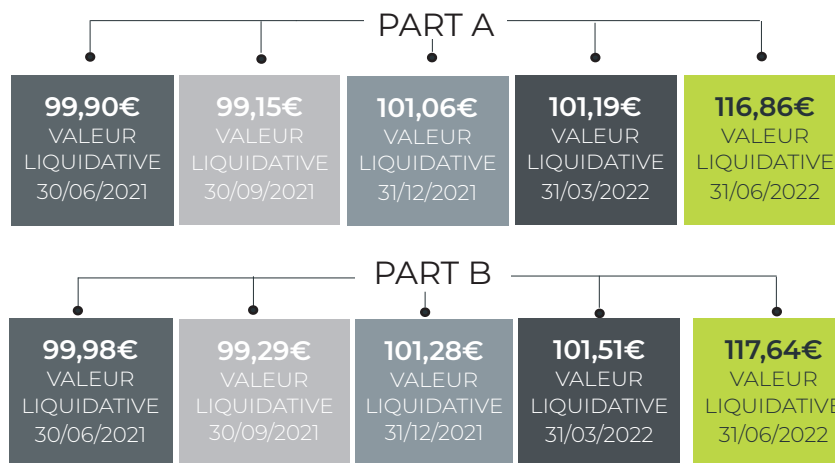
LES PERFORMANCES

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



7 812 057,76€
CAPITALISATION



ÉPARGNE COLLECTÉE À CE JOUR


208 ASSOCIÉS

40 356,9989
ACTIONS
PART A

26 313,7575
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 juin 2022..

LE PROFIL DU PATRIMOINE

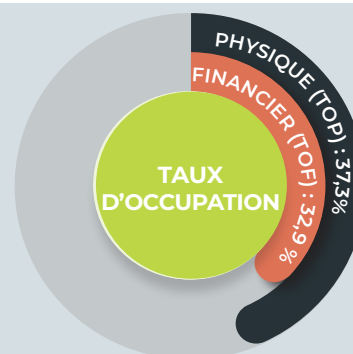
L'ESSENTIEL



4
Maisons

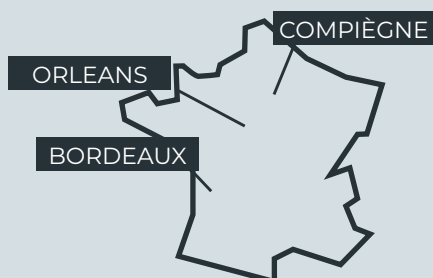


1339 m²



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

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Répartition géographique
en surface

Bordeaux Diaz : 22,2%
Compiègne : 18,3%
Bordeaux Nuits : 32,3%
Orléans : 27,3%

Répartition géographique
en valeur

Bordeaux : 46 %
Compiègne : 14,4%
Bordeaux Nuits : 28,9%
Orléans : 10,7%

ACTIFS	BORDEAUX DIAZ	COMPIÈGNE	BORDEAUX-NUITS	ORLÉANS	TOTAL
Adresse	11 rue Diaz	10 avenue du Maréchal Foch	25 rue des Nuits	7 rue des Fauchets	-
Ville	33 000 Bordeaux	60 200 Compiègne	33 000 Bordeaux	45 000 Orléans	-
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	-
Surface Totale	311 m ²	256 m ²	452 m ²	382 m ²	1 401 m²
Loyer annuel (€)	85 664 €	48 903 €	- €	- €	134 567 €
Situation	En exploitation	En exploitation	En travaux	En travaux	-
Taux d'occupation	86 %	62 %	0 %	0 %	33%
Valeur HD (€)	2 450 000€	770 000€	1 540 000€	570 000€	5 330 000 €
% dans la poche immobilière	46%	14%	29%	11%	100 %



DIP 2T 2022

Période analysée : avril à juin 2022
Période de validité : juin à août 2022

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	5 330 000,00€
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	186 326,31€
Dépôt à vue	4 577 007,99€
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (LIGNES a+b+c)	10 093 334,30€
d) Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	5 730,00€
Dettes d'exploitation	2 275 546,87€
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (LIGNES d)	2 281 276,87 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPC)	7 812 057,43 €

ALLOCATION D'ACTIFS

46,2%
Liquidités



53,8%
Actifs immobiliers

LES ACQUISITIONS

BORDEAUX DIAZ (33)

Date d'acquisition : 5 mars 2021

Prix de l'acquisition : 800 000€

Valeur HD au 30/06/2022 : 2 450 000 €

Localisation : 11 rue Diaz, 33 000 Bordeaux

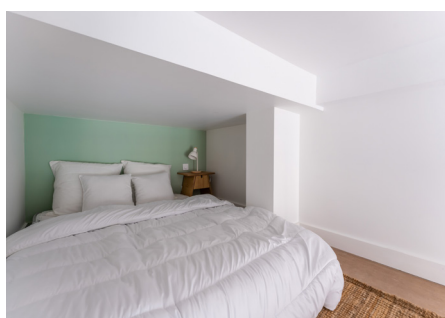
Surface : 311 m² habitable

Situation locative : louée à 86%

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. La mise en location de l'actif s'est très bien passée. Les retours des locataires sur l'utilisation de la colocation sont très bons. Bonne ambiance entre les occupants.

Découvrez le film :

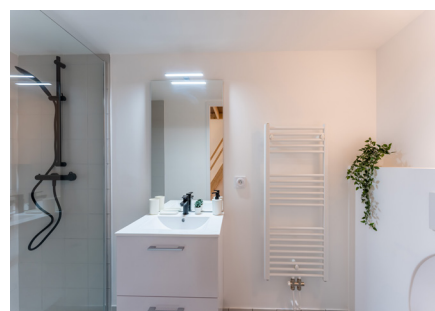
https://youtu.be/f_Yd8uooK18





DIP 2T 2022

Période analysée : avril à juin 2022
Période de validité : juin à août 2022



COMPIÈGNE (60)



Date d'acquisition : 9 avril 2021
Prix de l'acquisition : 800 000€
Valeur HD au 30/06/2022 : 770 000€
Localisation : Compiègne
Surface : 256 m² habitable
Situation locative : louée à 62%

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.

De légers travaux de remise en état ont été réalisés : dé tapissage + peinture. Des meubles ont été remplacés afin de favoriser la mise en location pour la rentrée de septembre 2022.

Nous avons également aménagé les extérieurs (canapé et BBQ) pour rendre la colocation plus attractive.

BORDEAUX NUITS (33)

Date d'acquisition : 19 octobre 2021

Prix de l'acquisition : 1 000 000€

Valeur HD au 30/06/2022 : 1 540 000€

Localisation : Bordeaux - Centre-ville

Surface : 452 m² habitable

Situation locative : en travaux - mise en location au 2ème 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.

L'appel d'offre est en cours de réalisation. Courant août, un curage va être réalisé afin de commencer les travaux en septembre.

Les plans ont dû être repensés suite aux rapports finaux des bureaux d'études. Le coliving sera donc légèrement modifié au profit d'espaces partagés plus grands.



ORLÉANS (45)

Date d'acquisition : 21 décembre 2021

Prix de l'acquisition : 645 000€

Valeur HD au 30/06/2022 : 570 000€

Localisation : Orléans

Surface : 320 m² habitable

Situation locative : en travaux - mise en location au 2ème 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.

Actif en phase de consultation, un premier travail de nettoyage va être réalisé courant août pour lancer la démolition et le début des travaux en septembre. Les études structures sont finalisées et les conclusions sont favorables à la réalisation de notre projet.



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 : 4 716 422,20 €

Actif net part B : 3 095 635,56 €

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.