



FPI COLIVIM

DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE 3^{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

9 429 684,85 €
CAPITALISATION

5
ACTIFS



RÉCOMPENSE

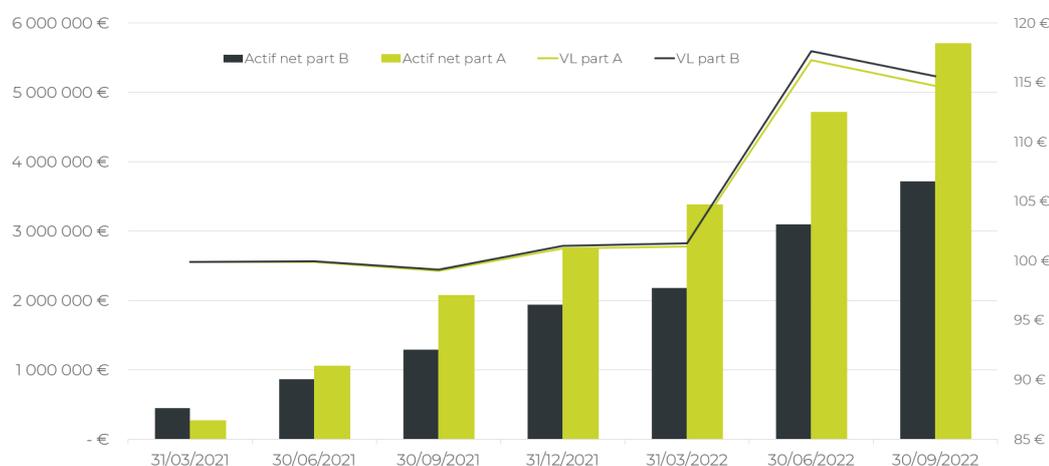
114,72€
VALEUR LIQUIDATIVE PART A

115,53€
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



9 429 684,85€
CAPITALISATION

Date	Valeur Liquidative (€)
30/09/2021	99,15€
31/12/2021	101,06€
31/03/2022	101,19€
31/06/2022	116,86€
30/09/2022	114,62€

PART A

PART B

Date	Valeur Liquidative (€)
30/09/2021	99,29€
31/12/2021	101,28€
31/03/2022	101,51€
31/06/2022	117,64€
30/09/2022	115,53€

ÉPARGNE COLLECTÉE À CE JOUR



224 ASSOCIÉS

49 772,61
ACTIONS
PART A

32 195,88
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 2022.

LE PROFIL DU PATRIMOINE

L'ESSENTIEL



5
Maisons

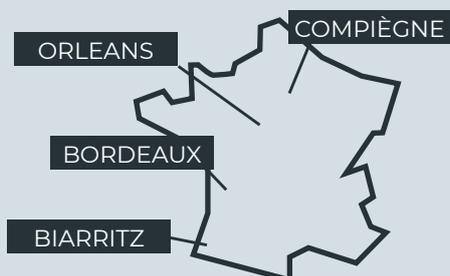


1801m²



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

LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Répartition géographique
en surface

Bordeaux Diaz : 17,3%
Compiègne : 14,2%
Bordeaux Nuits : 25,1%
Orléans : 21,2%
Biarritz : 22,2%

Répartition géographique
en valeur

Bordeaux : 31%
Compiègne : 10,3%
Bordeaux Nuits : 19,3%
Orléans : 7,7%
Biarritz : 31,7%

ACTIFS	BORDEAUX DIAZ	COMPIÈGNE	BORDEAUX NUITS	ORLÉANS	BIARRITZ	TOTAL
Adresse	11 rue Diaz	10 avenue du Maréchal Foch	25 rue des Nuits	7 rue des Fauchets	58 rue Gambetta	-
Ville	33 000 Bordeaux	60 200 Compiègne	33 000 Bordeaux	45 000 Orléans	64 200 Biarritz	-
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	-
Surface Totale	311 m ²	256 m ²	452 m ²	382 m ²	400 m ²	1 801 m²
Loyer annuel (€)	106 498 €	48 903 €	- €	- €	- €	115 401 €
Situation	En exploitation	En exploitation	En travaux	En travaux	Etudes en cours	-
Taux d'occupation physique	100 %	92,3 %	0 %	0 %	0 %	29 %
Valeur HD (€)	2 450 000€	770 000€	1 540 000€	570 000€	2 400 000€	7 560 000 €



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	7 560 000€
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	352 479,51€
Dépôt à vue	2 163 140,82€
TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (LIGNES a+b+c)	10 075 620,33 €
d) Dettes	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	5 730,00€
Dettes d'exploitation	640 205,48 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (LIGNES d)	645 935,48 €
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (ACTIF-PASSIF = ACTIF NET OPCI)	9 429 684,85 €

ALLOCATION D'ACTIFS



LES ACQUISITIONS

BIARRITZ (64)

Date d'acquisition : 30/09/2022
Prix de l'acquisition : 2 400 000€
Valeur HD au 30/09/2022 : 2 400 000 €
Localisation : 58 rue Gambetta, 64 200 Biarritz
Surface : 400 m²
Situation locative : Etudes en cours

Immeuble situé dans une des principales rues commerçantes du centre-ville de Biarritz avec une architecture représentative du paysage basque. Les multiples accès et lots existants permettent une distribution de l'immeuble simplifiée et une diminution des espaces de dégagements. Bien que l'immeuble soit situé dans le centre-ville, il dispose toutefois de nombreuses ouvertures grâce à ses différentes expositions due à des mitoyennetés partielles.

L'emplacement du bien ainsi que ses possibilités d'aménagements rendent l'actif idéal pour une exploitation en coliving.



ORLÉANS (45)

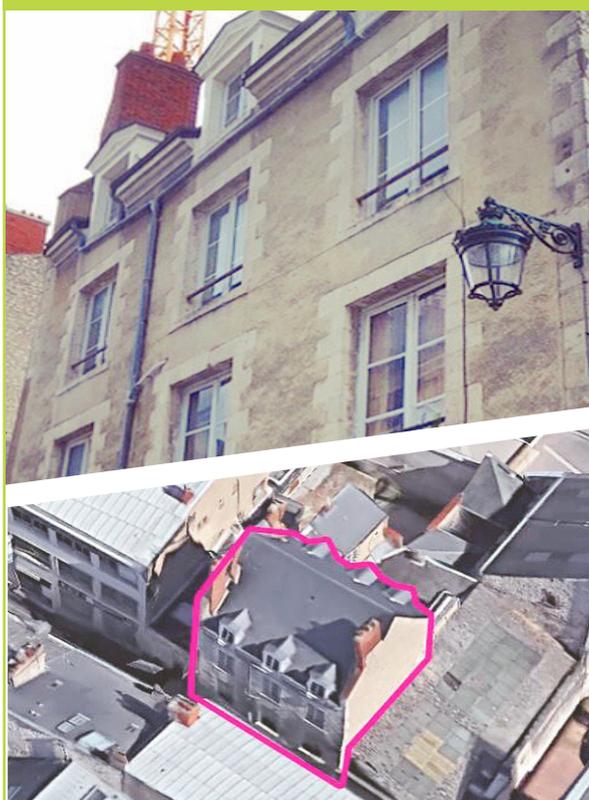
Date d'acquisition : 21 décembre 2021
Prix de l'acquisition : 645 000€
Valeur HD au 30/09/2022 : 580 000 € (-10%)
Localisation : Orléans
Surface : 320 m² habitable
Situation locative : en travaux - mise en location au 2ème trimestre 2023

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.

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

Côté travaux : L'appel d'offre est terminé à l'exception du lot plomberie. Lancement de la phase chantier début novembre.



BORDEAUX DIAZ (33)

Date d'acquisition : 5 mars 2021

Prix de l'acquisition : 800 000€

Valeur HD au 30/09/2022 : 2 340 000 € (+ 193 %)

Localisation : Bordeaux - Centre-ville

11 rue Diaz, 33 000 Bordeaux

Surface : 311 m² habitable

Situation locative : En location, louée à 100%

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.

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

Visionnez le film :

https://youtu.be/f_Yd8uookI8



COMPIÈGNE (60)



Date d'acquisition : 9 avril 2021

Prix de l'acquisition : 800 000€

Valeur HD au 30/09/2022 : 780 000 € (-3%)

Localisation : Compiègne

Surface : 256 m² habitable

Situation locative : louée à 92%

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...



DIP 3T 2022

Période analysée : juillet à septembre 2022
Période de validité : octobre à décembre 2022

BORDEAUX NUITS (33)

Date d'acquisition : 19 octobre 2021
Prix de l'acquisition : 1 000 000€
Valeur HD au 30/09/2022 : 1 460 000 € (+ 46%)
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. Elle devrait accueillir à termes 17 chambres avec salles d'eau privatives ainsi que plusieurs espaces communs.

Côté travaux : l'appel d'offre est maintenant terminé (montant total estimé de 800k€ HT de travaux). La reprise du chantier suite au curage est en cours. Les demandes d'autorisation de voirie sont parties.



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 : 5 710 080,58 €

Actif net part B : 3 719 604,59 €

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)

IFI : 64.14%

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.

CONSTITUTION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

APPEL À CANDIDATURES

1. PRÉSENTATION DU FONDS

Le FPI Colivim, constitué le 10 février 2022, a pour objectif de proposer aux porteurs de parts un investissement dans des actifs immobiliers, équipés des biens meubles qui leurs sont affectés et qui sont nécessaires à leur fonctionnement ou leur usage dans le cadre de location de courtes durées.

Il s'agit principalement de logements destinés à du co-living haut de gamme ou de la co-location. La location de ces actifs immobiliers est soumise au régime fiscal de la location meublée. Ces actifs immobiliers sont principalement situés en France, notamment proches des centres villes et des centres universitaires

Conformément à l'article 16.2 du règlement du FPI Colivim, nous invitons ceux des porteurs de parts qui le souhaitent à déposer leurs candidatures à l'élection des membres du conseil de surveillance.

2. CARACTÉRISTIQUES DES CANDIDATURES

La candidature comporte les éléments permettant de justifier de l'indépendance du candidat à l'égard de la société de gestion de portefeuille ainsi que des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R. 214-43 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, nous vous rappelons que conformément à l'article 16.2 du règlement du FPI Colivim, « l'exercice d'un mandat est incompatible avec l'exercice de toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts ».

Enfin, une personne physique ou morale ne peut exercer simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du conseil de surveillance d'un fonds de placement immobilier.

3. MODALITÉS DE VOTE

Le Conseil de Surveillance est composé de deux (2) membres au moins et de neuf (9) membres au plus, dont un président élu par les membres.

Le droit de vote de chaque porteur de parts est proportionnel au nombre de parts qu'il détient.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables à leur élection parmi les votes s'étant exprimés. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence détiennent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les élections des membres du Conseil de Surveillance ont lieu au moins tous les trois (3) ans.

La durée du mandat de membre du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans. Le mandat est renouvelable deux (2) fois. Il n'est pas rémunéré.

4. CONSTITUTION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Nous vous remercions les porteurs de parts qui le souhaitent de nous transmettre un dossier de candidature composé de :

- Une copie de votre pièce d'identité,
- Un curriculum vitae,
- La déclaration d'absence de conflits d'intérêts, dont le modèle est joint aux présentes, dûment complétée.

Vous disposez d'un délai maximum de trois mois (soit au plus tard le 21 mai 2022) pour présenter vos candidatures.

Cet appel à candidatures sera également publié dans le document d'information périodique du FPI Colivim.

Fait à Paris

Le 21 février 2022.



Foncière Magellan
M. Steven Perron

Annexe : Déclaration d'absence de conflits d'intérêts à compléter et signer par le candidat

DÉCLARATION D'ABSENCE DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

Je soussigné(e):

né (e) le à
.....de nationalité

demeurant

.....

.....

.....

porteur de parts du FPI Colivim, fonds de placement immobilier dont la société de gestion est Foncière Magellan, société par actions simplifiée agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-14000048, dont le siège social est situé 3, rue Anatole de la Forge – 75017 Paris, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 521 913 772 RCS Paris,

1. Déclare par la présente soumettre ma candidature à l'élection des membres du conseil de surveillance du FPI Colivim,

2. Atteste en conséquence :

- N'avoir fait l'objet d'aucune condamnation pénale, ni de sanction civile ou administrative de nature à m'interdire de gérer, administrer ou diriger un fonds de placement immobilier,
- Ne pas exercer d'autres fonctions susceptibles de créer un conflit d'intérêts avec l'exercice d'un mandat de membre du conseil de surveillance du FPI Colivim,
- Être indépendant à l'égard de la Société de gestion de portefeuille, Foncière Magellan, ainsi que des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R. 214-43 du Code monétaire et financier,
- Ne pas disposer de plus de quatre mandats en qualité de membre du conseil de surveillance d'un fonds de placement immobilier,

Fait à

Le..... /..... /.....

Signature