



FPI  
**COLIVIM**

# DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

**4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022**

L'objectif de COLIVIM est de proposer à ses clients une performance<sup>1</sup> à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers. Il s'agit d'actifs en immobilier résidentiel exploité en coliving.

*\* Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti*

## PERFORMANCE DE LA PART

AU 31/12/2022

**PORTEFEUILLE  
DE L'OPCI <sup>1</sup>**

11 929 233,77 €

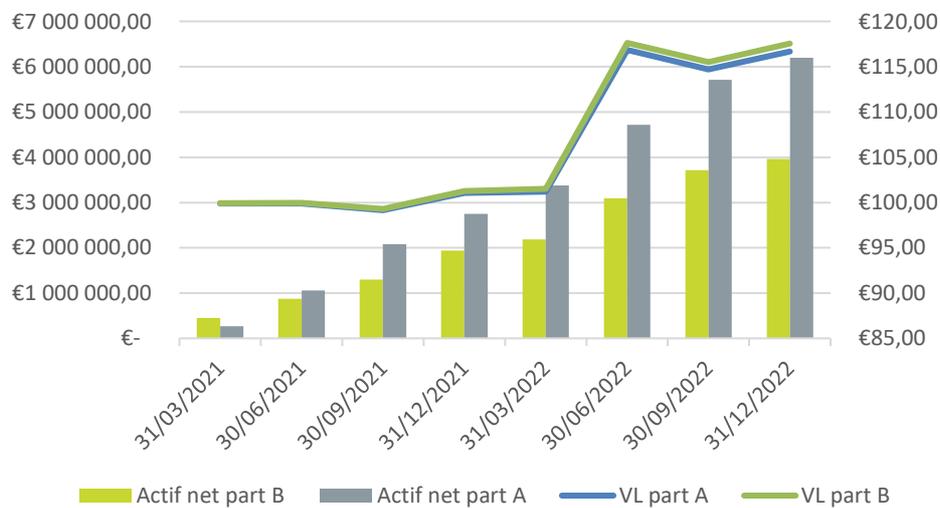
**ACTIF NET**

10 160 008,61 €

**NOMBRE DE TITRES  
EN CIRCULATION**

86 814,49070

### Evolution de l'Actif Net et de la Valeur Liquidative



## PORTEFEUILLE

### ALLOCATION D'ACTIFS

AU 31/12/22

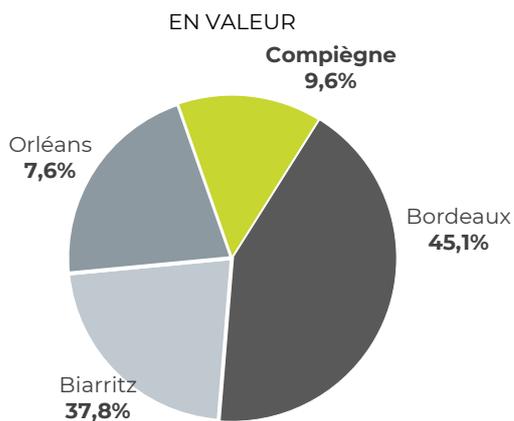
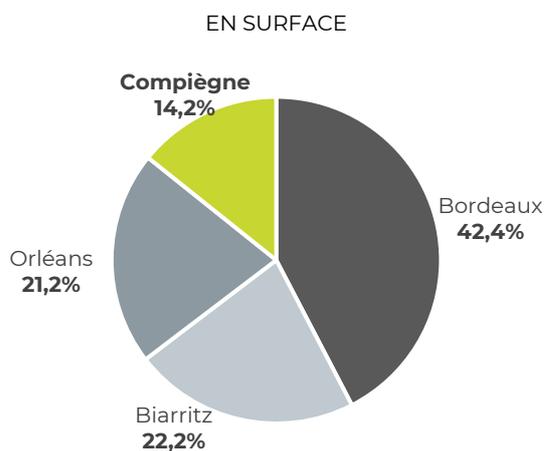


<sup>1</sup> - Portefeuille de l'OPCI : valeur des immeubles hors droits + liquidités

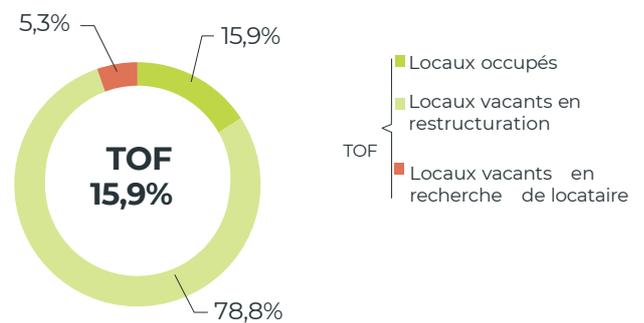
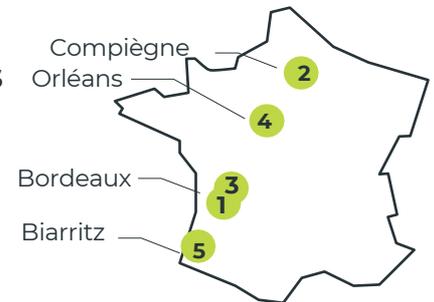
<sup>2</sup> - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

## CHIFFRES-CLÉS

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



### NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



1 - Taux d'occupation physique : exprime, à chaque fin de trimestre, le rapport de la surface occupée sur la surface totale du patrimoine.

2 - Taux d'occupation financier : montant consolidé de l'ensemble des loyers et des indemnités perçus au niveau des biens en location à un instant donné, divisé par le total facturable de l'intégralité du patrimoine si celui-ci était totalement loué.

3 - L'immeuble Bordeaux Diaz est en exploitation depuis le mois de mai 2022.

4 - Les actifs Bordeaux Nuits, Orléans et Biarritz sont en phase travaux.

## VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

Immeuble	Date d'acquisition	Superficie	Prix d'acquisition	Valeur au 31/12/2022	Variation	Taux d'occupation physique	Taux d'occupation financier
Bordeaux Diaz	05/03/2021	311 m <sup>2</sup>	800 000 €	2 220 000 €	+ 177,5 %	100%	75%
Compiègne	09/04/2021	256 m <sup>2</sup>	800 000 €	760 000 €	- 5,0 %	92%	74%
Bordeaux Nuits	19/10/2021	452 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	1 360 000 €	+ 36,0 %	0%	0%
Orléans	21/12/2021	382 m <sup>2</sup>	645 000 €	600 000 €	- 7,0 %	0%	0%
Biarritz	30/09/2022	400 m <sup>2</sup>	2 400 000 €	3 000 000 €	+ 25,0 %	0%	0%
<b>TOTAL</b>		<b>1 801 m<sup>2</sup></b>	<b>5 645 000 €</b>	<b>7 940 000 €</b>	<b>+ 40,7 %</b>	<b>31%</b>	<b>16%</b>

## Présentation du patrimoine

### Bordeaux Diaz



**Date d'acquisition :** 5 mars 2021  
**Prix de l'acquisition :** 800 000€  
**Valeur HD au 31/12/2022 :** 2 340 000 € (+ 177 %)  
**Localisation :** Bordeaux - Centre-ville  
**Surface :** 311 m<sup>2</sup> 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 pingpong), buanderie, local vélo, parking, ...

**Visionnez le film :**  
[https://youtu.be/f\\_Yd8uookI8](https://youtu.be/f_Yd8uookI8)

### Compiègne



**Date d'acquisition :** 9 avril 2021  
**Prix de l'acquisition :** 800 000€  
**Valeur HD au 31/12/2022 :** 760 000 € (-5%)  
**Localisation :** Compiègne  
**Surface :** 256 m<sup>2</sup> habitable  
**Situation locative :** louée à 91%

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...

## Présentation du patrimoine



### Bordeaux Nuits



**Date d'acquisition :** 19 octobre 2021  
**Prix de l'acquisition :** 1 000 000€  
**Valeur HD au 31/12/2022 :** 1 360 000 (+ 36 %)  
**Localisation :** Bordeaux - Centre-ville  
**Surface :** 452 m<sup>2</sup> habitable  
**Situation locative :** en travaux - mise en location au 3<sup>ème</sup> 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 :** Travaux de reprise en sous œuvre et micro pieux réalisés. Réseaux sous dalle en cours. Les planchers bas vont être coulés dans les prochains jours.



### Orléans



**Date d'acquisition :** 21 décembre 2021  
**Prix de l'acquisition :** 645 000 €  
**Valeur HD au 31/12/2022 :** 600 000 (- 7%)  
**Localisation :** Orléans centre  
**Surface :** 320 m<sup>2</sup> habitable  
**Situation locative :** en travaux - mise en location au 3<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Côté travaux :** Les travaux de curage et démolition sont terminés. Les reprises de charpente et planchers sont en cours.

## Présentation du patrimoine



### Biarritz



**Date d'acquisition :** 30 septembre 2022  
**Prix de l'acquisition :** 2 400 000 €  
**Valeur HD au 31/12/2022 :** 3 000 000 (+ 25 %)  
**Localisation :** Biarritz  
**Surface :** 400 m<sup>2</sup> habitable  
**Situation locative :** en travaux - mise en location en 2024

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 ainsi qu'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.

**Côté travaux :** Différentes versions d'aménagement ont été créées en mettant en valeur les atouts architecturaux du bâtiment avec la volonté de concevoir des espaces communs accès sur le partage et une ambiance décorative à l'image de la région basque.

Les premières recommandations des bureaux d'études techniques ont été fournies pour la mise en œuvre des travaux.

## ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DU PATRIMOINE

A - LES ACTIFS MENTIONNÉS À L'ARTICLE R. 214-81 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	EUROS
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	7 940 000,00 €
<b>B - AVOIRS BANCAIRES</b>	
<b>C - AUTRES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI</b>	
Obligations et valeurs assimilées	
Titres de créances négociables	
Parts ou actions d'OPC	
Instruments financiers à terme	
Autres instruments financiers	
Créances d'exploitation	196 980,87 €
Dépôt à vue	3 989 233,77 €
<b>TOTAL DES ACTIFS DÉTENUS PAR L'OPCI (lignes A+B+C)</b>	<b>12 126 214,64 €</b>
<b>D - DETTES</b>	
Emprunt auprès d'établissement de crédit	
Compte courant d'actionnaires	
Dépôts de garantie reçus	5 730,00 €
Dettes d'exploitation	1 960 476,36 €
Comptes financiers	
Compte transitoire	
<b>TOTAL DU PASSIF DE L'OPCI (ligne D)</b>	<b>1 966 206,36€</b>
<b>VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (actif-passif = actif net OPC)</b>	<b>10 160 008,28 €</b>

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 directement ou indirectement, détenus par l'OPCI au 31 décembre 2022.

Les méthodes d'évaluation de l'actif sont inchangées au 31 décembre par rapport à la clôture précédente.

## CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPCI

Forme juridique : FPI

Code ISIN Part A : FR0013531282

Code ISIN Part B : FR0013531290

Code ISIN Part C : FR0013531308

Agrément n°: FPI20210001

### Minimum de souscription :

Part A : 20 000 €

Part B : 100 000 €

Part C : 1 000 000 €

### Valorisation :

Valeur liquidative au 31/12/2022 :

Part A : 116,69 €

Part B : 117,56 €

Actif net au 31/12/2022 :

Part A : 6 199 544,74 €

Part B : 3 960 463,86 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Foncière Magellan

Commissaire aux comptes : KPMG

Évaluateur Immobilier : JLL et BPCE

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

SRI : 4/7

IFI : 65,48 %

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

##### Discretionnaire

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.