



COLIVIM  
OPCI

# DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

**3<sup>ème</sup> trimestre 2023**

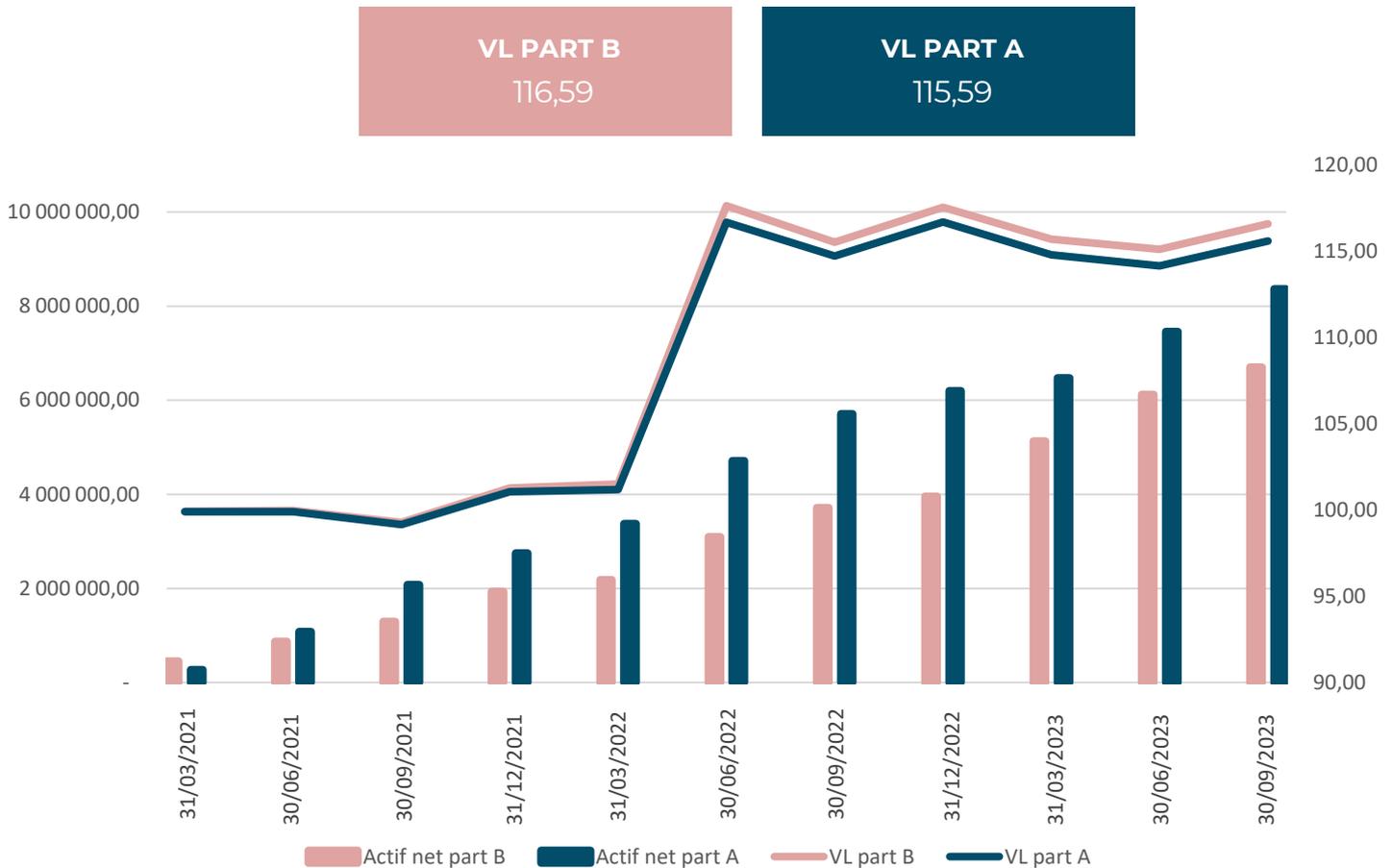
L'objectif de COLIVIM est de proposer à ses clients une performance\* à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers.

L'immobilier est exploité en résidentiel de type coliving.

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

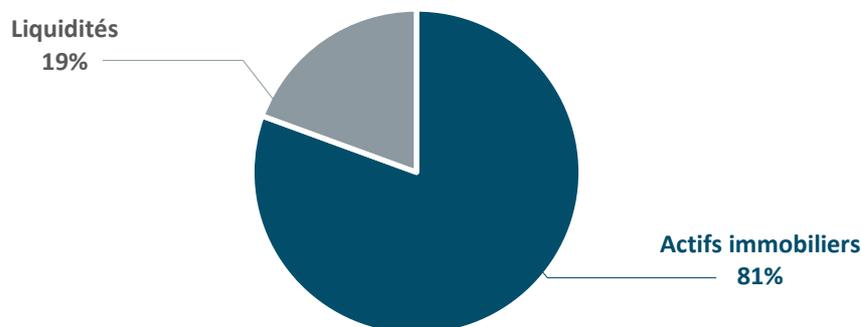
## PERFORMANCE DE LA PART

AU 30/09/2023



## PORTEFEUILLE

AU 30/09/2023



**PORTEFEUILLE  
DE L'OPCI <sup>1</sup>**  
16 062 555,33 €

**ACTIF NET <sup>2</sup>**  
15 069 648,83 €

**NOMBRE DE TITRES  
EN CIRCULATION**  
129 870,26 €

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

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

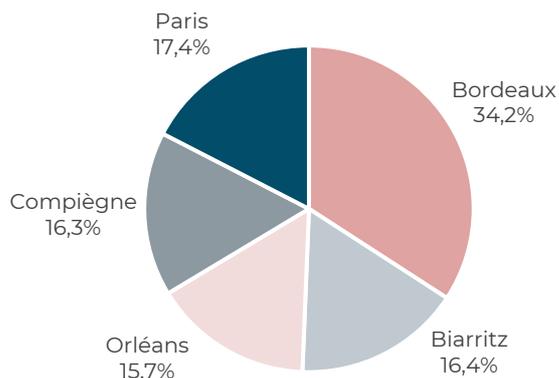
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## CHIFFRES-CLÉS

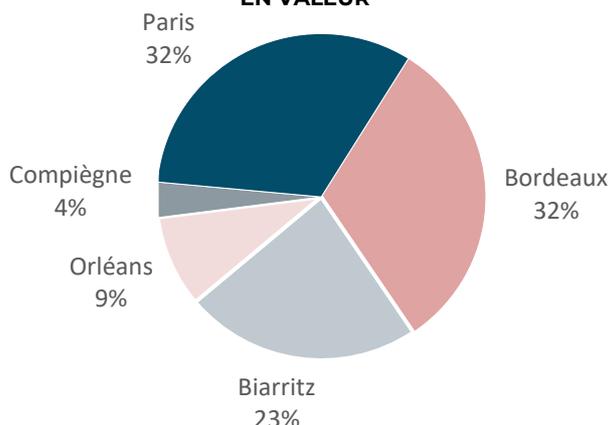
AU 30/09/2023

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

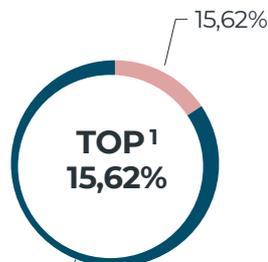
#### EN SURFACE



#### EN VALEUR



### NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



TOP

- Locaux occupés
- Locaux en travaux

84,38%

Les actifs Bordeaux Nuits, Orléans, Compiègne, Paris et Biarritz sont en phase travaux.

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

<sup>2</sup> - 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.

## VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

AU 30/09/2023

Immeuble	Date d'acquisition	Superficie	Prix d'acquisition	Valeur au 30/09/2023	Variation	Taux d'occupation physique <sup>1</sup>	Taux d'occupation financier <sup>2</sup>
Bordeaux Diaz	05/03/2021	380 m <sup>2</sup>	800 000 €	2 100 000 €	162,50%	100%	95,56%
Compiègne	09/04/2021	396 m <sup>2</sup>	800 000 €	450 000 €	-43,75%	En travaux	39,75% Arrêt de la location en juin pour mise en travaux
Bordeaux Nuits	19/10/2021	452 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	2 000 000 €	100,00%		0,00%
Orléans	21/12/2021	382 m <sup>2</sup>	645 000 €	1 180 000 €	82,95%		0%
Biarritz	30/09/2022	400 m <sup>2</sup>	2 400 000 €	3 020 000 €	25,83%		En travaux
Paris	17/07/2023	423 m <sup>2</sup>	3 850 000 €	4 200 000 €	9,09%		En travaux
<b>TOTAL</b>		<b>2 433m<sup>2</sup></b>	<b>9 495 000 €</b>	<b>12 950 000 €</b>	<b>36,39%</b>	<b>15,62%</b>	<b>16,6%</b>

## ACTUALITES DU 3T 2023

AU 30/09/2023

### ACQUISITION D'UN NOUVEL ACTIF A PARIS

L'acquisition récente d'un actif immobilier situé dans le **14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris** en juillet 2023 constitue une étape significative pour le fonds immobilier Colivim.

Cette propriété, **une grande maison** de ville rénovée en 2010, a été achetée avec pour objectif de la transformer en une maison de coliving.

Actuellement, la maison est en phase de **rafraîchissement** sur l'ensemble de ses surfaces, et un garage est en cours de **transformation** pour devenir un studio supplémentaire.



Une fois terminé, ce projet permettra d'offrir un environnement accueillant pour **14 colivers**.

La maison sera composée d'espaces privés et d'espaces communs, créant ainsi une expérience unique de coliving dans **l'un des quartiers les plus attractifs de Paris**.

Ce nouvel investissement renforce la position de Colivim en tant qu'acteur majeur dans le secteur du coliving, offrant des **solutions de logement innovantes** et adaptées aux besoins changeants des résidents.

## 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 30/09/2023 :

Part A : 115,59€

Part B : 116,59€

Actif net au 30/09/2023 :

Part A : 8 364 211,92 €

Part B : 6 705 436,91 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : JLL et BPCE

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 65,48 %

SRI : 3/7

Syntetic Risk Indicator: 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé.

Le niveau 1 ne signifie pas une absence 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.

## 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 30/09/2023 :

Part A : 115,59€

Part B : 116,59€

Actif net au 30/09/2023 :

Part A : 8 364 211,92 €

Part B : 6 705 436,91 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : JLL et BPCE

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 65,48 %

SRI : 3/7

Syntetic Risk Indicator: 1 étant le risque le plus faible et 7 le risque le plus élevé.

Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque

### 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 exposé 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.