



COLIVIM  
OPCI

# DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

4<sup>ème</sup> trimestre 2023

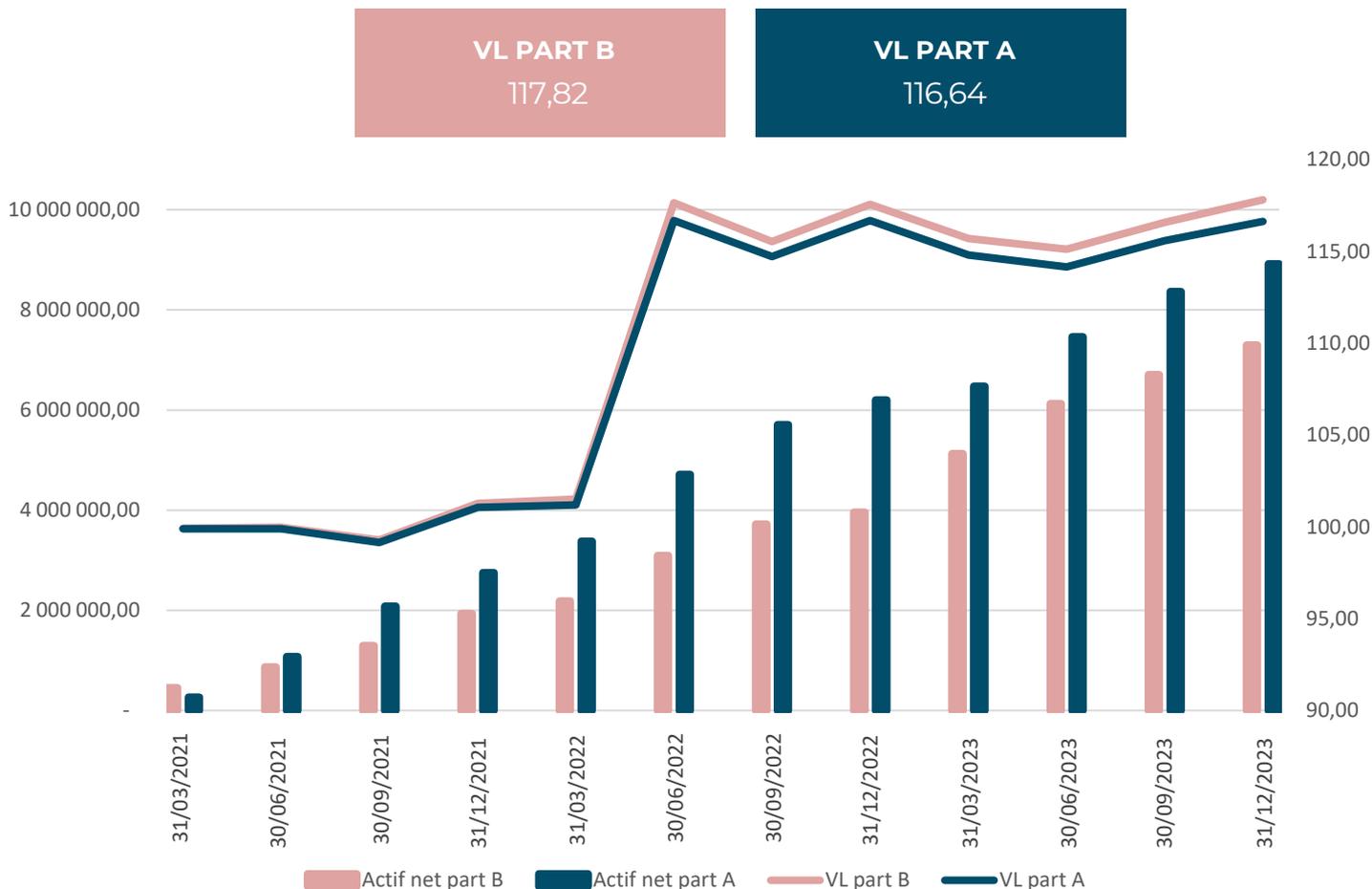
L'objectif de COLIVIM est de proposer à ses clients une performance\* à long terme et un rendement provenant d'investissements directs et indirects en actifs immobiliers.

L'immobilier est exploité en résidentiel de type coliving.

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

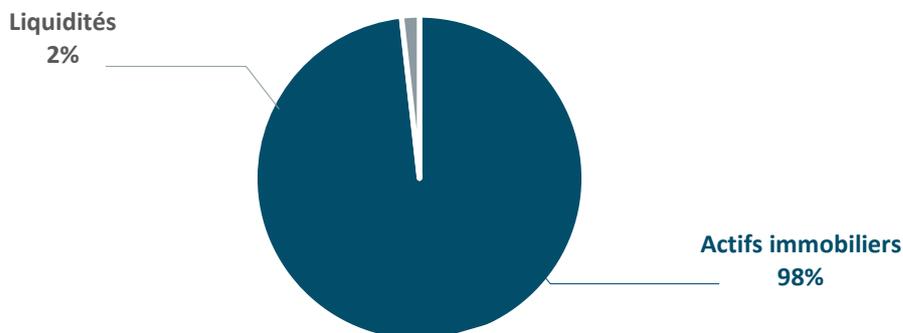
## PERFORMANCE DE LA PART

AU 31/12/2023



## PORTEFEUILLE

AU 31/12/2023



**PORTEFEUILLE  
DE L'OPCI <sup>1</sup>**  
16 438 230€

**ACTIF NET <sup>2</sup>**  
16 216 486,57 €

**NOMBRE DE TITRES  
EN CIRCULATION**  
138 400,08 €

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

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

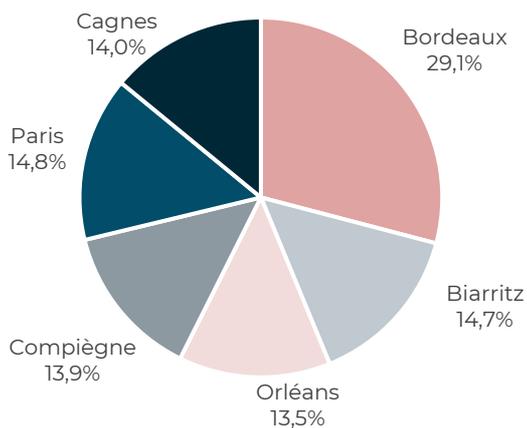
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## CHIFFRES-CLÉS

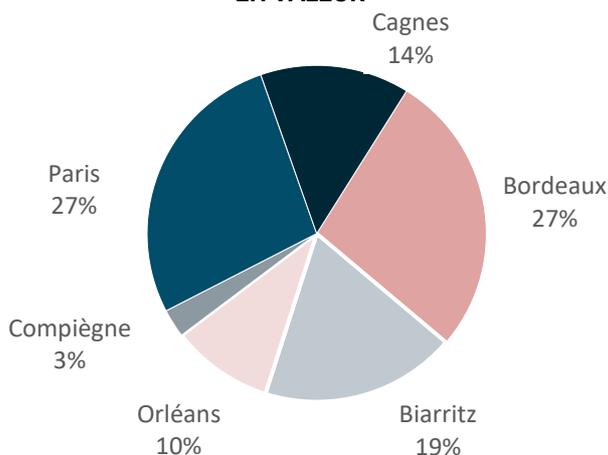
AU 31/12/2023

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

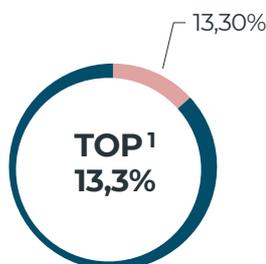
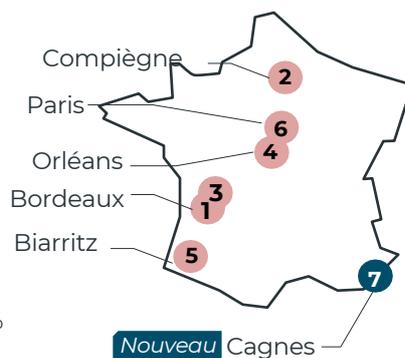
#### EN SURFACE



#### EN VALEUR



### NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



TOP

- Locaux occupés
- Locaux en travaux

86,70%

**La commercialisation des actifs Bordeaux Nuits et Paris a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2024**

**Les actifs, Orléans, Compiègne, Biarritz et Cagnes 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 31/12/2023

Immeuble	Date d'acquisition	Superficie	Prix d'acquisition	Valeur au 31/12/2023	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 €	2 060 000 €	157,50%	100%	96,78 %	
Compiègne	09/04/2021	396 m <sup>2</sup>	800 000 €	440 000 €	-45,00%	0,00%	29,81 % Arrêt de la location en juin pour mise en travaux	
Bordeaux Nuits	19/10/2021	452 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	2 350 000 €	135,00%		0,00%	
Orléans	21/12/2021	387 m <sup>2</sup>	645 000 €	1 580 000 €	144,96%		0,00%	
Biarritz	30/09/2022	420 m <sup>2</sup>	2 400 000 €	3 020 000 €	25,83%		En travaux	En travaux
Paris	17/07/2023	423 m <sup>2</sup>	3 850 000 €	4 400 000 €	14,29%		En travaux	En travaux
Cagnes	19/10/2023	400 m <sup>2</sup>	2 174 000 €	2 300 000 €	5,80%		En travaux	En travaux
<b>TOTAL</b>		<b>2 858m<sup>2</sup></b>	<b>11 669 000 €</b>	<b>16 150 000 €</b>	<b>38,40%</b>		<b>13,30%</b>	<b>17,3%</b>

## ACTUALITES DU 4T 2023

AU 31/12/2023

### PARIS COUEDIC

Colivim pose ses valises à Paris, investissant un petit immeuble de 400m<sup>2</sup>. Offrant un savant mélange d'espaces partagés en coliving et de studios indépendants, le tout organisé autour d'une cour intérieure intime, cette résidence incarne parfaitement l'art du vivre ensemble.



ACTUALITES DU 4T 2023

AU 31/12/2023



## BORDEAUX NUITS

Bordeaux voit l'arrivée de son deuxième actif Colivim. Cette magnifique maison bordelaise de plus 450m<sup>2</sup>, pleine de caractère, séduit jour après jour par son attention portée aux prestations et aux volumes. Sa fonctionnalité et ses performances thermiques garantissent un confort de vie optimal pour ses résidents.



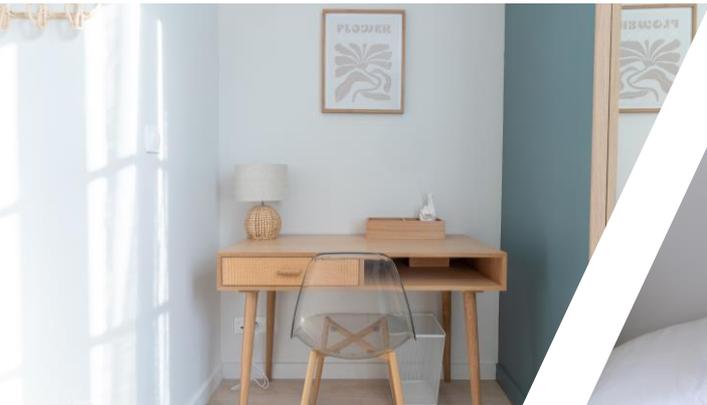
ACTUALITES DU 4T 2023

AU 31/12/2023

ORLEANS

Orléans, cité chargée de caractère et d'une histoire riche, accueille son premier espace de coliving.

Les prestations anciennes ornant la façade, la cave transformée en lieu de détente, et les colombages dans la cour intérieure rappellent avec élégance le passé emblématique de cet endroit



## ACTUALITES DU 4T 2023

AU 31/12/2023

### ACTUALITES DES ACTIFS CAGNES & BIARRITZ

Nouvelle acquisition à Cagnes-sur-Mer : Il s'agit d'un ancien hôtel, offrant un potentiel idéal pour une transformation en un espace de coliving.

Actuellement en cours de rénovation, le projet comprend l'agrandissement des espaces communs et une refonte esthétique intérieure pour moderniser les lieux.



Le bien dispose d'un grand jardin avec de multiples espaces aménagés, ainsi que de nombreuses places de parking.



Concernant l'immeuble de Biarritz, le curage est désormais achevé, préparant le terrain pour les prochaines phases du projet. Les architectes ont mis à jour les plans après la démolition, intégrant les dernières modifications pour optimiser les espaces.

Les plans d'aménagement et l'architecture intérieure sont finalisés, reflétant une conception mettant en valeur les caractéristiques architecturales uniques de l'immeuble.

Les bureaux d'études techniques ont rendu leur rapport, fournissant des recommandations pour préserver la structure existante. Actuellement, l'appel d'offres des entreprises est en cours de finalisation, marquant une étape clé vers la concrétisation du projet.

## 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 31/12/2023 :

Part A : 116,64€

Part B : 117,82 €

Actif net au 31/12/2023 :

Part A : 8 920 760,79 €

Part B : 7 295 725,78 €

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 31/12/2023 :

Part A : 116,64 €

Part B : 117,82 €

Actif net au 31/12/2023 :

Part A : 8 920 760,79 €

Part B : 7 295 725,78 €

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.

## **CONSTITUTION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU FPI COLIVIM APPEL A 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 des 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 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 âgée.

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 Bordeaux

Olifan Real Estate  
Aurore Albouy

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 le..... à.....

de nationalité.....

demeurant.....

Porteur de .....parts  
du FPI Colivim, fonds de placement immobilier dont la société de gestion est Olifan Real Estate, société par actions simplifiée agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de société de gestion de portefeuille sous le n° GP-20230016 dont le siège social est situé 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux.

**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, Olifan Real Estate 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