



OPCI COLIVIM

RAPPORT ANNUEL 2023

SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	3
II.	GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023.....	4
III.	RAPPORT DE GESTION	5
IV.	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	20
V.	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023	24

PRÉAMBULE

Mesdames, Messieurs,

COLIVIM a vocation à investir dans un portefeuille composé de lots d'habitation sélectionnés par la société de gestion.

Les actifs immobiliers acquis sont proposés, après une phase travaux si nécessaire, meublés dans le cadre de locations destinées principalement à des jeunes actifs et étudiants. Ils sont conçus autour du concept de Coliving dans les villes dynamiques et étudiantes françaises.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine immobilier est composé de 7 actifs, situés à Bordeaux (2 actifs), Orléans, Compiègne, Biarritz, Cagnes et Paris.

Les revenus et plus-values potentiels bénéficient du régime fiscal du loueur meublé qui permet notamment d'imputer un amortissement sur les revenus.

GOUVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Dépositaire et conservateur : ODDO BHF

Teneur du registre : ODDO BHF

Centralisateur des ordres de souscription ou de rachat : ODDO BHF

Gestionnaire comptable par délégation : BDO Real Estate

Commissaire aux comptes : KPMG

Evaluateur immobilier : Jones Lang Lassalle Expertises & BPCE Expertises Immobilières

RAPPORT DE GESTION

EVOLUTION DES MARCHES IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

CONTEXTE ECONOMIQUE

La situation économique mondiale a continué d'évoluer en 2023 après une année 2022 marquée par la guerre entre la Russie et l'Ukraine, la crise énergétique et l'inflation galopante. Les préoccupations concernant une récession dans la zone euro se sont atténuées, mais un ralentissement notable de l'activité économique est toujours attendu. Après une croissance de +5,3 % en 2021, le PIB de la zone euro a augmenté de seulement 0,5 % en 2023, avec une reprise prévue à +1,9 % en 2024. Les prix à la consommation, qui avaient atteint 9,2 % à la fin de 2022, sont restés élevés en 2023 à 6,3 %, avant de diminuer à 3,4 % en 2024. L'inflation varie fortement entre les pays européens : entre 10 et 20 % dans la plupart des pays d'Europe Centrale et de l'Est, proche de 10 % en Allemagne et aux Pays-Bas, mais bien plus modérée en Espagne à 5,5 %.

En France, l'économie a été affectée par la dégradation du climat économique international en 2023. Le PIB de la France a stagné à +0,3 %, selon les prévisions de la Banque de France, avant de rebondir à +1,2 % en 2024. L'inflation, contenue par des mesures gouvernementales, a atteint 6 % en 2023, puis amorcerait sa décrue en 2024 à +2,5 %. Les prix de l'énergie (+15 % sur un an) et des produits alimentaires (+12 %) ont principalement tiré l'inflation, qui s'est élevée à 5,9 % à fin décembre 2022 et 5,2 % en moyenne en 2022, selon l'INSEE. Le resserrement des conditions de financement et les poussées inflationnistes ont rogné le pouvoir d'achat et la confiance des Français, pesant ainsi sur la consommation. Du côté des entreprises, le climat des affaires a chuté en 2022 (-6,6 points sur un an) mais a relativement bien résisté dans le secteur des services. Les taux de marge, cependant, devraient se dégrader en 2023 en raison de la hausse des prix de l'énergie et des coûts salariaux, ce qui pèsera sur les capacités d'investissement des entreprises.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Après un pic record en août 2021, les ventes de logements anciens se sont maintenues à un niveau élevé – environ 1,2 million – jusqu'en mai 2022, puis ont diminué pour se rapprocher du seuil des 1,1 million de ventes (1 109 000 en décembre 2022). En 2023, cette tendance de baisse continue, avec des ventes qui se sont stabilisées autour de 1,05 million.

Le marché du neuf reste en difficulté avec des mises en chantier, des réservations et des mises en vente en baisse au quatrième trimestre 2023, et un encours en hausse constante depuis quatre trimestres. L'indice INSEE des prix des appartements anciens a légèrement progressé au quatrième trimestre 2023, atteignant 134,5 pour la France métropolitaine, une augmentation de 1,2 % sur un an. Sur l'ensemble de l'année 2023, les prix des appartements anciens ont augmenté de 4,0 %. Dans le neuf, le prix moyen continue de progresser, atteignant 4 950 €/m² au quatrième trimestre 2023 (+4,5 % sur un an).

Les engagements en immobilier résidentiel ont connu une fin d'année dynamique avec plus de 1,2 milliard d'euros investis au quatrième trimestre. L'année 2023 s'achève ainsi sur un volume annuel d'investissement en bloc de 5,9 milliards d'euros, en légère hausse de 5 % sur un an et supérieur de 12 % à la moyenne des cinq dernières années.

L'immobilier résidentiel classique termine l'année avec une part de marché de 74 % et 4,4 milliards d'euros d'investissements, un volume stable par rapport à l'année précédente mais en accord avec la moyenne. En revanche, les actifs gérés ont vu leur performance progresser de 25 % sur un an, avec 1,5 milliard d'euros engagés, concentrant près d'un quart des volumes investis.

À l'instar des autres classes d'actifs, les taux de rendement des actifs résidentiels ont connu une correction en 2023, consécutive à l'accélération de la hausse des rendements obligataires et au durcissement des coûts de financement.

Sources : JMM, BNP Paribas Real Estate et Knight Frank

1. OBJECTIF DE GESTION

1.1 OBJECTIF DE GESTION

L'objectif du FPI est de rechercher une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation progressive des Parts sous réserve d'une détention de long terme.

L'objectif du FPI est de proposer aux Investisseurs 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'agira principalement de logements destinés à du co-living haut de gamme ou de la co-location, et pourra être étendu à tout type de logements meublés, résidences étudiants notamment.

La location de ces Actifs Immobiliers sera soumise au régime fiscal de la location meublée. Ces Actifs Immobiliers seront principalement situés en France, notamment proches des centres villes et des centres universitaires.

La gestion est de type discrétionnaire. Les investissements seront choisis par la Société de gestion de portefeuille en fonction des opportunités, tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats. Les Actifs Immobiliers seront sélectionnés en fonction de leurs perspectives de rendement et de valorisation, telles qu'estimées par la Société de gestion de portefeuille.

Le FPI pourra avoir recours à l'effet de levier pour des besoins liés à la politique d'acquisition ou de réalisation de travaux des Actifs Immobiliers ou des besoins de trésorerie, au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire qui, sera limité à 40 % de la valeur des Actifs Immobilier détenus par le FPI (taux incluant le recours au crédit-bail).

Le FPI a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 janvier 2021.

1.2 PROFIL TYPE DE L'INVESTISSEUR

Les Parts peuvent être souscrites par tous souscripteurs personnes physiques exclusivement à l'exception des Clients US, et s'adresse plus particulièrement aux personnes physiques non professionnelles, qui, tout en souhaitant bénéficier du régime fiscal spécifique de la location meublée non professionnelle (LMNP), recherchent (1) la performance d'un placement à long terme adossé principalement à des Actifs Immobiliers à usage d'habitation à rénover, meubler et louer situés en France, principalement dans les villes étudiantes, proches des centres vieilles et des centres universitaires.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine personnel, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques et de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du FPI.

La Société de gestion de portefeuille aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces deniers ont reçu l'information requise.

2. FACTEURS DE RISQUES PROPRES AU FPI

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des risques décrits ci-après avant de souscrire les parts du FPI. Un tel investissement peut se traduire par une perte substantielle en capital.

Seuls sont relevés ici les risques estimés, à la date du Prospectus, comme susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur le Fonds, son activité, sa situation financière, ses résultats ou leur évolution. Il ne peut être exclu ou se matérialiser après la date de Constitution. Les facteurs de risques peuvent être répartis en deux (2) principales catégories :

Risques généraux liés aux FPI

(a) Risque de perte en capital

Le FPI ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce, même s'il conserve ses Parts durant toute la durée de placement recommandée. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans le FPI s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

Le FPI pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus, le ratio d'endettement bancaire et non-bancaire, direct et indirect ne pouvant excéder 40 % de la valeur des Actifs Immobiliers (taux incluant le recours au crédit-bail). Dans ces conditions, 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.

(c) 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.

(d) Risque de liquidité

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. Ces délais peuvent être allongés si ces ventes interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier. En conséquence, le FPI pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des immeubles à des prix inférieures aux valeurs d'expertise. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance du FPI et aurait une incidence négative sur la valeur liquidative.

Par ailleurs, la Société de gestion de portefeuille a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du FPI demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à douze pourcents (12 %) de l'actif net total du FPI. Le FPI est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

Risques liés à la stratégie d'investissement

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le FPI et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par le FPI.

(b) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

La valeur des Actifs Immobiliers est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

En outre les biens immobiliers acquis seront soumis à l'évolution de la réglementation qui leur est applicable et le FPI devra le cas échéant supporter les conséquences éventuellement négatives des

évolutions de ces réglementations. Il en va ainsi par exemple des modifications relatives à la constructibilité ou de nouvelles exigences éventuelles en matière de sécurité, qui sont susceptibles de faire baisser la Valeur Liquidative du FPI.

(c) Risque lié à la constitution du patrimoine

Le FPI pourra, soit acquérir des terrains nus faisant l'objet de contrats de promotion immobilière ou acquérir des immeubles en l'état futur d'achèvement ou plus généralement pourra engager des opérations de développement et de construction d'Actifs Immobiliers. Ces opérations peuvent exposer le FPI à deux types de risques :

- Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ;
- Risques liés à la non-délivrance des autorisations administratives permettant la construction ;
- Risques liés à l'absence de livraison ou d'achèvement de l'immeuble ;
- Risques de défaillance de promoteur, vendeur, maître d'œuvre, entreprises générales ;
- Risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Le FPI supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Les contrats évoqués ci-dessus exposent à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

(d) 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.

(e) Risques financiers

(i) Risque de taux

Malgré la politique de couverture du risque de taux, le FPI peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPI. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

En outre, la variation des taux d'intérêt peut entraîner une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

(ii) Risque crédit

Le FPI peut être investi en obligations publiques et ainsi être exposé au risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui réduit la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative du FPI.

3. PATRIMOINE DE LA SOCIETE

Le FPI détient au 31 décembre 2023 les 7 actifs suivants :

- 11 Rue Diaz, 33000 Bordeaux
- 10 Avenue du Maréchal Foch, 60200 Compiègne
- 25 Rue des Nuits, 33000 Bordeaux
- 7 Rue des Fauchets, 45000 Orléans
- 58 Rue Gambetta, 64200 Biarritz
- 22 Rue du Couedic, 75017 Paris
- 31 Chemin de Minoterie, 06800 Cagnes sur Mer

DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2023, le FPI détient 1 385 930 € de dépôts à vue.

4. DESCRIPTION DES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Le FPI a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 29 janvier 2021 sous le numéro d'agrément FPI20210001.

Il a été constitué le 10 février 2021 à la date de signature de son règlement.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le FPI a fait l'acquisition d'un petit immeuble à Paris et d'un hôtel à transformer sur Cagnes sur mer.

EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023 s'élève à 5 977 612,34 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

Actions A : 2 689 735 € (23 352,4928 actions ont été émises)

Actions B : 3 287 877 € (28 233,0943) actions ont été émises)

Actions C : 0,00 € (aucune action n'a été émise)

Au 31 décembre 2023, le capital social se répartissait comme suit :

Capitaux propres FPI	16 216 487 €
Valeur Liquidative Action A	116,64
Actif Net A	8 920 761 €
Nombre d'actions A	76 478,7270

Capitaux propres FPI	16 216 487 €
Valeur Liquidative Action B	117,82
Actif Net B	7 295 726 €
Nombre d'actions B	61 921,3508

Au 31 décembre 2023, le capital est détenu par 381 associés :

Date	Part B	Part A	Part C
31/03/2021	99,92	99,90	N/A
30/06/2021	99,98	99,90	N/A
30/09/2021	99,29	99,15	N/A
31/12/2021	101,28	101,06	N/A
31/03/2022	101,51	101,19	N/A
30/06/2022	117,64	116,86	N/A
30/09/2022	115,53	114,72	N/A
31/12/2022	117,56	116,69	N/A
31/03/2023	115,71	114,8	N/A
30/06/2023	115,12	114,15	N/A
30/09/2023	116,59	115,59	N/A
31/12/2023	117,82	116,64	N/A

5. INFORMATIONS SUR LES ÉLÉMENTS PRINCIPAUX DE GESTION

Résultats

Nous vous précisons, tout d'abord, que les comptes qui vous sont présentés ont été établis selon les formes et les méthodes légales.

Les produits immobiliers s'élèvent à 133 095 €.

Les charges immobilières s'élèvent à 101 405 € et sont composées essentiellement de frais d'entretien du patrimoine et de taxe foncière.

Il en ressort un résultat de l'activité immobilière de 31 689 €.

Le résultat financier est nul.

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 300 278 €.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de - 26 321 €,

Le résultat de l'exercice se solde par une perte de 294 910 €.

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 16 216 487 €.

Frais de gestion et de fonctionnement

Ces frais comprennent :

1. La commission de gestion annuelle perçue par la société de gestion et le conseil immobilier :
 - Commission de gestion (parts A) : ces frais s'élèvent à 78 183 € TTC et représentent 0,88 % TTC de l'actif net moyen des parts A. Ces frais sont en conformité avec les éléments figurants dans le prospectus (1,45 % maximum).
 - Commission de gestion (parts B) : ces frais s'élèvent à 52 034 € TTC et représentent 0,71 % TTC de l'actif moyen des parts B. Ces frais sont en conformité avec les éléments figurants dans le prospectus (1,20 % maximum).
2. Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
 - Les frais et charges liés à l'administration du FPI et à sa vie sociale notamment ceux du Dépositaire, du commissaire aux comptes, des experts comptables, du délégué de la gestion comptable, conseils fiscaux et juristes éventuels, les éventuels frais de publication ;
 - Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des Experts Immobiliers pour les Actifs Immobiliers.

Ces frais s'élèvent à 102 042 € TTC et représentent 0.79 % TT de l'actif net moyen global.

Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux (établissement des plans de travaux et leurs mises à jour, notamment) en fonction de la stratégie du FPI et des conditions de marché.

Ces frais s'élèvent à 101 405.28 € TTC et représentent 0,79 % TTC de l'actif net moyen global.

L'actif net moyen est la somme algébrique des actifs nets rapportée au nombre de jours écoulés sur la période et s'élève à 12 870 745 €.

Commissions de surperformances

La commission de surperformance s'élève à 68 019 € soit 41 637€ sur la part A et 26 382€ pour la part B. Ces frais représentent 0.53% TTC de l'actif net moyen global.

Rémunération

Politique de rémunération

Conformément aux dispositions de la Directive AIFM (2011/61/UE), Olifan Real Estate s'engage à établir, mettre en œuvre et maintenir des politiques, procédure et pratiques de rémunération permettant d'aligner les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Les sociétés de gestion soumises au régime de la directive AIFM sont tenues de respecter en matière de rémunération variable de leurs collaborateurs identifiés comme preneurs de risque de règles spécifiques qui sont définies par la directive.

Certaines de ces règles ne sont toutefois pas applicables à Olifan Real Estate qui peut bénéficier de l'application du principe de proportionnalité, eu égard notamment :

- Entreprise de moins de 50 salariés,
- La valeur des portefeuilles de FIA sous gestion n'excède pas 1,25 milliards d'euros,
- Plafonnement des rémunérations variables fixé à 100.000 euros.

La rémunération versée par Olifan Real Estate est composée de la rémunération fixe et peut, si les conditions économiques le permettent, comprendre une composante variable. La part variable est définie chaque année en fonction d'objectifs qualitatifs (bon suivi de la relation avec les investisseurs, les locataires, qualité des reportings et du suivi régulier de la gestion des fonds) et quantitatifs (performance des fonds sous gestion). La rémunération variable peut atteindre 10% à 30% du montant de la rémunération fixe. La politique de rémunération mise en place par Olifan Real Estate s'inscrit donc dans le cadre du devoir fiduciaire des Sociétés de Gestion - agir au mieux des intérêts des clients - et de la maîtrise des risques propres de la Société de Gestion. Compte tenu de la taille et de l'activité de

gestion de FIA exercée par la Société de Gestion, et au regard du principe de proportionnalité, Olifan Real Estate n'a pas mis en place un Comité de rémunération en charge de veiller à l'application de la politique de rémunération, d'en revoir périodiquement les principes généraux. Cette surveillance est effectuée périodiquement par la Direction, annuellement et en tant que de besoin.

6. TABLEAU DES TROIS DERNIERS EXERCICES INCLUANT LES DISTRIBUTIONS

Exercice	2021	2022	2023
1. Capital fin d'exercice			
Capital	4 912 659 €	10 735 099 €	17 424 714 €
Nombre d'Actions A émises	27 212,42	53 126,23	76478,73
Nombre d'Actions B émises	19 142,85	33 688,26	61921,35
2. Opérations et résultat de l'exercice			
Produits de l'activité immobilière	37 227 €	124 352 €	133 095 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	- 223 495 €	- 156 071 €	- 294 910 €
Montant des bénéfices distribués	- €	- €	- €
3. Résultat par action			
Résultat par Action A	- 4,91 €	- 1,88 €	- 2,27 €
Résultat par Action B	- 4,70 €	- 1,67 €	- 1,95 €

7. INFORMATION GENERALE SUR L'EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Conformément aux dispositions réglementaires, les experts immobiliers intervenues en vue de déterminer la valeur immobilière des actifs sont Jones Lang Lassalle Expertises et BPCE Expertises Immobilières.

7.1 VALEURS AU 31 DECEMBRE 2023

Actifs	Bordeaux - Diaz	Compiègne	Bordeaux - Nuits	Orléans
Adresse	11 rue Diaz	10 avenue du Maréchal Foch	25 rue des Nuits	7 rue des fauchets
Ville	33000 Bordeaux	60200 Compiègne	33000 Bordeaux	45000 Orléans
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Surface totale	380m ²	396m ²	452m ²	387m ²
Loyer annuel (€)	85 664 €	0 €	0 €	0 €
Situation	En exploitation	En travaux	En travaux	En travaux
Taux d'occupation	100%	0%	0%	0%
Valeur HD (€)	2 060 000 €	440 000 €	2 350 000 €	1 580 000 €
% dans la poche immo	13%	3%	15%	10%

Actifs	Biarritz	Paris	Cagnes
Adresse	58 rue Gambetta	22 Rue du Couedic	31 Chemin de Minoterie
Ville	64200 Biarritz	75017 Paris	06800 Cagnes sur Mer
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Surface totale	420m ²	423m ²	400m ²
Loyer annuel (€)	0 €	0 €	0 €
Situation	En travaux	En travaux	En travaux
Taux d'occupation	0%	0%	0%
Valeur HD (€)	3 020 000 €	4 400 000 €	2 300 000 €
% dans la poche immo	19%	26%	14%

La Société de Gestion a mandaté un expert immobilier indépendant afin d'évaluer les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par le FPI à la valeur actuelle, par référence à la valeur de marché.

7.2 ASSURANCE

Nous vous confirmons que conformément à l'art L. 214-55-1 al. 1 du Code Monétaire et Financier, les experts externes en évaluation ont souscrit une police d'assurance auprès de AON sous le numéro PSDEF210018 et Generali sous le numéro AN275951 couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de sa mission.

8. SITUATION A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

A la clôture de l'exercice, le montant total du bilan de la société s'élève à 20 003 091 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 16 149 900 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2023 ressort à 116,64 € pour les parts A et 117,82 € pour les parts B. L'actif net s'élève à 8 920 761 € pour les parts A et 7 295 725 € pour les parts B.

9. DEPENSES VISEES A L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons qu'aucune dépense et charge non déductibles fiscalement visées aux articles 39-4 dudit Code ne figure au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

10. INFORMATIONS RELATIVES AUX MODALITES D'ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE GESTION, D'ADMINISTRATION ET DE SURVEILLANCE

10.1 SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

La gestion du FPI est assurée par la Société de gestion de portefeuille conformément à l'orientation définie dans le prospectus.

La Société de gestion de portefeuille agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du FPI et des Porteurs. Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le FPI.

10.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'appel à candidature au Conseil de surveillance est en cours.

10.3 AUTRE INFORMATION

La Société est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la Société de Gestion veillera toutefois dans les conditions convenues avec les investisseurs à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

La Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

11. INFORMATIONS RELATIVES AU RESPECT DES REGLES DE BONNE CONDUITE ET DE DETONTOLOGIE DE LA SOCIETE DE GESTION

La gestion de l'OPCI est assurée par Olifan Real Estate ayant son siège social au 45 quai des Chartons, 33000 Bordeaux, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers le 07 Aout 2023 sous le numéro GP-20230016.

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille, Olifan Real Estate dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par la Société de Gestion. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

Il conseille et assiste également, la Direction Générale et les collaborateurs de la Société de Gestion afin que cette dernière exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Olifan Real Estate dispose d'une politique de meilleure sélection explicitant les principes mis en œuvre. Dans le cadre de gestion des OPCV, la Société de Gestion sélectionne au regard de l'intérêt des actionnaires et de l'objectif de gestion les actifs immobiliers et les instruments du marché monétaire ou les certificats de dépôts. Cette politique est disponible sur simple demande auprès d'Olifan Real Estate.

Autres informations

Taxonomie – Information périodique

La Société est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, la Société de gestion veillera toutefois dans les conditions convenues avec les investisseurs à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

La Société de Gestion intègre dans ses décisions de gestion les incidences négatives importantes susceptibles, si elles surviennent, d'avoir des impacts négatifs sur les facteurs de durabilité et la valeur de l'investissement.

INFORMATIONS RELATIVES AUX CONVENTIONS REGLEMENTEES

En application des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre :

- D'une part la Société de Gestion / l'un des administrateurs ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % du FPI,
- Et d'autre part, une société dont le FPI possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital, à l'exclusion des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Par ailleurs, votre Commissaire aux comptes a été avisé de l'absence de conventions conclues au cours de l'exercice écoulé et autorisées en application de l'article L.227-10 du Code de commerce, ainsi que de conventions dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

12. EVOLUTION PREVISIBLE DE L'ACTIVITE

La Société va poursuivre la gestion et la valorisation de ses actifs immobiliers. Conformément à son activité de FPI, la Société est toujours à la recherche de nouvelles opportunités d'acquisition et de gestion d'actifs immobiliers dans les conditions prévues à l'article L.214-36 du Code Monétaire et Financier.

13. INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUSCRIPTIONS ET LES RACHATS

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2023, les parts A ont été souscrites pour un montant de 2 689 735 €.

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2023, les parts B ont été souscrites pour un montant de 3 287 877 €.

Aucun rachat n'est intervenu au cours de l'exercice.

14. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

31 décembre 2023	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	93,00%	82% min et 95% max à partir de la 3eme année
Ratio de liquidité	7,00%	5% min et 18% max à partir de la 3eme année
Ratio autres actifs	0%	
Ratio d'endettement	0%	40% max

L'actif du FPI est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de 93 % qui représentent des actifs non liquides. Par définition, ces actifs présentent une faible liquidité par rapport à certains produits de type Actions/ OPC. La cession du patrimoine du FPI pourrait nécessiter un délai important qui peut être allongé en période de tension sur le marché immobilier.

15. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 1^{er} Janvier 2024, Colivim a finalisé les travaux pour 4 actifs et lancé la mise en location :

- Bordeaux Nuits pour un potentiel de loyer (CC) de 134 400€
A début Juin, l'actif est loué à 100%
- Orléans pour un potentiel de loyer (CC) de 118 800€
A début Juin, l'actif est loué à 50%
- Paris pour un potentiel de loyer (CC) de 194 400 €
A début Juin, l'actif est loué à 100%
- Cagnes pour un potentiel de loyer (CC) de 176 160€
A début Juin, l'actif est loué à 80%
- Biarritz & Compiègne : Lancement des travaux



KPMG S.A.
Tour Egho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

Fonds de Placement Immobilier COLIVIM

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Fonds de Placement Immobilier
COLIVIM
45 quai des Chartrons - 33000 Bordeaux

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaire aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-3000101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EGH0
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 467 100 €
775 725 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

**Fonds de Placement Immobilier
COLIVIM**

45 quai des Chartrons - 33000 Bordeaux

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023**

Aux porteurs de parts,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif COLIVIM constitué sous forme de fonds de placement immobilier relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du fonds à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

<p>KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-3000101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (à private company limited by guarantee).</p>	<p>Société anonyme à conseil d'administration Siège social : Tour Eqho 2 avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex Capital social : 5 427 100 € 775 726 417 RCS Nanterre</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre fonds.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du fonds à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris la Défense,

KPMG S.A.

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature
numérique de
Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2024.06.28
14:38:17 +02'00'

Nicolas Duval Arnould
Associé

Fonds de Placement Immobilier
COLIVIM

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, votre fonds applique les principes et méthodes comptables définis par le Règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 modifié. Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.

La note 3.1 de l'annexe relative aux règles d'évaluation des actifs immobiliers, mentionne l'intervention des experts immobiliers externes en évaluation et précise les modalités de détermination de la valeur des actifs immobiliers par la société de gestion. Nos travaux ont consisté à apprécier les approches retenues pour déterminer la valeur actuelle des actifs immobiliers et à en vérifier l'application.

Vérification du rapport de gestion établi par la société de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du fonds à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le fonds ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Fonds de Placement Immobilier

COLIVIM

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023



FPI COLIVIM

Exercice ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023



FPI COLIVIM
Exercice ouvert le 01/01/2023 et clos le 31/12/2023

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif

Bilan - Passif

Compte de résultat

Annexe

- 1) Faits caractéristiques de l'exercice
- 2) Evénements significatifs postérieurs à la clôture
- 3) Règles et méthodes comptables
- 4) Evolution de l'actif net
- 5) Compléments d'informations
 - 5.1) *Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels, parts des sociétés de personnes article L.214-36 b) et c)*
Ventilation des Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
Evolution de la valeur actuelle des parts et actions article b) et c) de l'article L.214-36
 - 5.2) *Autres actifs à caractère immobilier*
 - 5.3) *Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1 et 3.2.)*
 - 5.4) *Décomposition des créances*
 - 5.5) *Capitaux propres*
 - 5.6) *Dettes*
Décomposition des dettes
Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
Ventilation des emprunts par nature d'actifs
Emprunts à taux fixe
 - 5.7) *Détail des provisions*
 - 5.8) *Produits et charges de l'activité immobilière*
 - 5.9) *Produits et charges sur opérations financières*
 - 5.10) *Autres produits et autres charges*
 - 5.11) *Frais de gestion*
 - 5.12) *Résultat sur cession d'actifs*
 - 5.13) *Engagements reçus et donnés*
 - 5.14) *Tableau d'affectation du résultat*
Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice



FPI COLIVIM
BILAN au 31/12/2023 en devise Euro

ACTIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
ACTIFS A CARACTERE IMMOBILIER (1)	16 149 900,00	7 940 000,00
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (2)	16 149 900,00	7 940 000,00
Parts des sociétés de personnes article L.214-36 b)	-	-
Parts et actions des sociétés article L.214-36 c)	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L.214-36 d)	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents article L.214-36 e)	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (3)	-	-
DEPOTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS	-	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-
Opérations temporales sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
CREANCES LOCATAIRES	-2 785,94	7 161,68
AUTRES CREANCES	2 470 046,38	189 819,19
DEPOTS A VUE	1 385 930,39	4 395 643,83

TOTAL DE L'ACTIF	20 003 090,83	12 532 624,70
-------------------------	----------------------	----------------------

PASSIF	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital (4)	17 424 713,66	10 735 099,04
Report des plus-values nettes (5)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (5)	-913 317,09	-419 020,01
Résultat de l'exercice	-294 909,95	-156 070,75
Acomptes versés au cours de l'exercice (5)	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (Montant représentatif de l'actif net)	16 216 486,62	10 160 008,28
PROVISIONS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cessions	-	-
Opérations temporales sur titres	-	-
Contrats financiers	-	-
DETTES	3 786 604,21	2 372 616,42
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Comptes courants actionnaires	-	-
Dépôts de garantie reçus	12 445,00	5 730,00
Autres dettes d'exploitation	3 774 159,21	2 366 886,42

TOTAL DU PASSIF	20 003 090,83	12 532 624,70
------------------------	----------------------	----------------------

- (1) Cf article 113-2 §2 du Règlement ANC 2014-06 modifié
 (2) Y compris les biens immobiliers tels que définis à l'article 113-2 du Règlement ANC 2014-06 modifié
 (3) Y compris les avances en compte courant, les dépôts et cautionnements versés.
 (4) Capital sous déduction du capital souscrit non appelé.
 (5) Y compris les comptes de régularisation.



FPI COLIVIM		
COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2023 en devise Euro		
COMPTE DE RESULTAT	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Produits Immobiliers	133 094,74	124 351,51
Produits sur parts et actions des entités à caractère Immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère Immobilier	-	-
TOTAL I	133 094,74	124 351,51
Charges de l'activité immobilière		
Charges Immobilières	-101 405,28	-68 901,65
Charges sur parts et actions des entités à caractère Immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère Immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère Immobilier	-	-
TOTAL II	-101 405,28	-68 901,65
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (I - II)	31 689,46	55 449,86
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et Instruments financiers non Immobiliers	-	-
Autres produits financiers	-	-
TOTAL III	-	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et Instruments financiers non Immobiliers	-	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL IV	-	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (III - IV)	-	-
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-300 278,29	-177 127,12
Autres charges (VII)	-	-
RESULTAT NET (au sens de l'article L.214-51) (I - II + III - IV + V - VI - VII)	-268 588,83	-121 677,26
Produits sur cessions d'actifs		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère Immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et Inst. financiers non Immobiliers	-	-
TOTAL VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère Immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et Inst. financiers non Immobiliers	-	-
TOTAL IX	-	-
RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (VIII - IX)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT COMPTES DE REGULARISATION (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	-268 588,83	-121 677,26
Comptes de régularisation (X)	-26 321,12	-34 393,49
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	-294 909,95	-156 070,75



FPI COLIVIM
ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2023 en devise Euro

1) Faits caractéristiques de l'exercice

a) Souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 Décembre 2022 pour 5 977 611,88€ (avant commissions de souscriptions acquises au FPI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 2 689 735,34€ (23 353,1383 actions ont été émises en contrepartie de cet apport)
- Actions B : 3 287 876,54€ (28 233,0912 actions ont été émises en contrepartie de cet apport)

b) Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le FPI Colivim a procédé à l'acquisition de deux actifs Immobiliers situés :

- 22 rue Couedic - 75014 Paris, pour un prix d'acquisition de 3 850 000€, en date du 17 juillet 2023 ;
- 31 chemin de la minoterie - 06800 Cognes-sur-Mer, pour un prix d'acquisition de 2 174 000 €, en date du 26 octobre 2023.

2) Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Néant



FPI COLIVIM
ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2023 en devise Euro

31	REGLES ET METHODES COMPTABLES
	<p>Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'article 2071 du Code de Commerce, le Règlement de la Banque par lequel homologuent les règlements des sociétés de gestion au 14 Octobre 2016 modifiés le règlement ANC n°2014-04 du 2 Octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).</p> <p>Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - caractère d'impartialité, - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, - homogénéité des exercices, <p>et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.</p> <p>Le détail de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euro.</p> <p>Ces comptes concernent la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.</p>
3.1)	<p>Méthode de valorisation des actifs immobilisés</p> <p><u>Valorisation des immobilisations en valeur d'acquisition</u></p> <p>Les immobilisations en valeur d'acquisition sont évaluées en valeur actuelle.</p> <p><u>Valorisation des immobilisations et actifs immobilisés dérivés en FR</u></p> <p>L'évaluation des actifs en FR est la valeur de marché, sans déduction de frais directs.</p> <p>Cependant, à l'article 423-11 du RCMF, en vertu des 1^{er} et 2^o de son article 10, chaque actif immobilisé est évalué, au 31/12, au plus par son coût, chaque actif immobilisé peut être évalué à une valeur supérieure.</p> <p>Le FR est composé de valeurs des actifs immobilisés (immobilisations financières et 423-11 et 423-12) et de la valeur d'acquisition de ces actifs. Le principe de ces deux aspects (FR) est de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p>Dans une entreprise, les actifs en FR sont de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p>Il est également une valeur des actifs immobilisés pour un actif en FR, en vertu de l'article 423-11 du RCMF, en vertu de son 1^{er} et 2^o de son article 10, chaque actif immobilisé est évalué, au 31/12, au plus par son coût, chaque actif immobilisé peut être évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p>Les actifs en FR sont de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p><u>Valorisation des immobilisations et actifs immobilisés dérivés en FR</u></p> <p>La valeur de gestion de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p>Ces comptes en FR sont de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p>L'évaluation de la valeur d'acquisition, la valeur de ces actifs immobilisés est de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p> <p><u>Valorisation des immobilisations et actifs immobilisés dérivés en FR</u></p> <p>Ces actifs en FR sont de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p>
3.2)	<p>Méthode de réévaluation des débits et instruments financiers non immobilisés</p> <p><u>Valorisation des débits et des instruments financiers non immobilisés</u></p> <p>La valeur de gestion de plus par son coût, chaque actif immobilisé est évalué à une valeur supérieure et de la valeur d'acquisition de ces actifs.</p>
3.3)	<p>Méthode de constatation des stocks</p> <p>La valeur de constatation des stocks est la valeur d'acquisition.</p>
3.4)	<p>Méthode de constatation des coûts et dépenses directes</p> <p>Neuf.</p>
3.5)	<p>Méthode de constatation des conséquences de la dépréciation des actifs immobilisés</p> <p>Neuf.</p>
3.6)	<p>Méthode de constatation des coûts de transaction et d'acquisition</p> <p>Neuf.</p>
3.7)	<p>Méthode d'évaluation et de constatation des plus-values sur valeurs mobilières</p> <p>Neuf.</p>
3.8)	<p>Méthode d'évaluation et de constatation des plus-values sur valeurs mobilières</p> <p>Neuf.</p>
3.9)	<p>Méthode de calcul des coûts de gestion</p> <p>Neuf.</p>
3.10)	<p>Méthode de calcul des coûts de gestion</p> <p>Neuf.</p>
3.11)	<p>Changement de méthode de dépréciation</p> <p>Neuf.</p>
3.12)	<p>Induction des changements de méthode de dépréciation des valeurs mobilières</p> <p>Neuf.</p>
3.13)	<p>Induction et justification des changements de méthode de dépréciation des valeurs mobilières</p> <p>Neuf.</p>
3.14)	<p>Induction de la valeur des valeurs mobilières au cours de l'exercice</p> <p>Neuf.</p>



4) EVOLUTION DE L'ACTIF NET en devise Euro

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Actif net en début d'exercice		
Souscriptions (y.c. les commissions de souscriptions, droits et taxes acquies)	10 160 008,38	4 629 163,99
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquies à l'OPCI)	4 730 325,91	4 978 888,80
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier		
- Différence d'estimation exercice N	-451 882,30	259 194,51
- Différence d'estimation exercice N-1	-147 407,89	504 485,61
Variation de la différence d'estimation des dépôts et dettes financières non immobilières		
- Différence d'estimation exercice N		
- Différence d'estimation exercice N-1	504 485,61	254 708,90
Distribution de l'exercice précédent ¹		
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-136 588,81	-121 637,38
Comptes versés au cours de l'exercice :		
- sur résultat net ¹	-	-
- sur cession d'actifs ¹	-	-
Autres éléments ²	220 628,54	-147 561,76
Actif net en fin d'exercice	16 214 486,62	10 160 008,38

¹ Versé(e) au sens des articles L.214-39 et L.214-41.
² Le contenu de cette ligne fait l'objet d'une explication précise.

Autres éléments	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Commissions de souscriptions acquies à l'OPCI non affectées au capital au 31/12/23	371 190,30	-145 561,76
Commissions de souscriptions acquies à l'OPCI non affectées au capital au 31/12/22	-145 561,76	-

5) COMPLÉMENTS D'INFORMATION en devise Euro

5.1) Immobilisations en cours, constructifs ou achetés et droits réels, parts ou actions de sociétés non cotées art. L. 214-36 (b) et (c)

Ventilation des immobilisations en cours, constructifs ou achetés et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Terres nus	-	-	-	-	-	-
Terres et constructions	7 940 000,00	-	8 828 960,92	-428 960,92	16 149 900,00	-
Constructions sur sol existant	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	Néant	Néant	8 828 960,92	-428 960,92	16 149 900,00	Néant
Total frais inclus						Néant

Ventilation des immobilisations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité	Secteur géographique
11 rue Suz - 33000 BORDEAUX	Résidence Étudiante (Co-living)	Gironde (Nouvelle Aquitaine)
10 avenue du Maréchal Foch - 40300 COIRÉPINE	Résidence Étudiante (Co-living)	Cher (Nouvelle France)
25 rue de Nuits - 33100 BORDEAUX	Résidence Étudiante (Co-living)	Gironde (Nouvelle Aquitaine)
7 rue des Fouderts - 43000 Orléans	Résidence Étudiante (Co-living)	Loiret (Centre-Val de Loire)
58 rue Gambetta - 84200 BARRÈTE	Résidence Étudiante (Co-living)	Pyrénées-Atlantiques (Nouvelle Aquitaine)
22 rue Casault - 75014 Paris	Résidence Étudiante (Co-living)	Paris (Île-de-France)
21 chemin de la rocherie - 04800 Cagnes-sur-Mer	Résidence Étudiante (Co-living)	Alpes-Maritimes (PACA)

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions de sociétés non cotées art. L.214-36 (b) et (c)

Evolution de la valeur actuelle	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2022	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 (b)	-	-	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 (c)	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais inclus						-

Titres de filiales et participations

Filiales et Participations	Juste valeur des titres (en fonction de la Quote Part de détention de l'OPCI)	Capital	Résultat	Capitaux Propres	% Détention
	-	-	-	0,00	0,00%
Total	-	-	-	0,00	0,00%

Ventilation des participations par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Participations	Secteur d'activité	Secteur géographique



5.2) Autres actifs à caractère immobilier

Détail par nature des autres actifs à caractère immobilier inscrits à l'actif du bilan

Autres actifs à caractère immobilier	Échéance		
	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [> 5 ans
Avances en compte courant	-	-	-
Dépôts et cautionnements versés	-	-	-
Autres créances immobilières	-	-	-
Total	-	-	-

En présence d'un actif net réévalué (ANR) négatif au sein des sociétés dans lesquelles l'OPCI détient une participation, la différence entre le coût d'acquisition de cette participation et l'ANR de l'entité concernée sera affecté sur la valeur des avances en compte courant consenties par l'OPCI à cette dernière

5.3) Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs faisant l'objet des paragraphes 3.1. et 3.2.)

Libellé	Quantité	Devise de cotation	Évaluation	% de l'actif net
Autres actifs à caractère immobilier			-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé art. L214-92 d)				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Organismes de placement collectif immobilier art. L214-92 e)				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers			-	0,00%
Dépôts				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Actions et valeurs assimilées				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Obligations et valeurs assimilées				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Titres de créances				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Au passif :				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Au passif :				
Néant	-	EUR	-	0,00%
Total de l'inventaire des autres actifs			-	0,00%
Rappel de l'actif net			16 216 486,62	

5.4) Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan - Créances locataires		Exercice 31/12/2023	
Créances locataires			
Créances locataires			-2 785,94
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)			-
Dépréciations des créances douteuses			-
Total			Néant

Évolution des dépréciations	Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2023
Dépréciation des créances locataires	Néant	Néant	Néant	Néant

Décomposition des postes du bilan - Autres créances		Exercice 31/12/2023	
Autres créances			
Intérêts ou dividendes à recevoir			
État et autres collectivités			-
Syndics			-
Autres débiteurs			2 470 046,38
Charges constatées d'avance			-
Total			2 470 046,38



5.5) Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts ¹	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées			
Actions A	70 479,37413	8 214 307,11	1 064 307,80
Actions B	61 921,34785	6 789 176,18	862 592,95
Actions C	-	-	-
Rachats réalisés			
Montants nets	138 400,72198	15 003 483,29	1 946 900,75

1) Hors frais et commissions

Capital souscrit appelé / non appelé	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022	Variation de l'exercice
Capital souscrit appelé	17 666 894,95	10 348 319,41	7 318 575,54
Capital souscrit non appelé	-	-	-
Capital souscrit	17 666 894,95	10 348 319,41	7 318 575,54

Pourcentage de libération du capital souscrit : 100%

Décomposition du poste au bilan	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Capital	17 424 712,66	10 725 099,04
Report des plus-values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-279 505,56	-223 494,81
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-313 751,53	-192 525,30
Résultat de l'exercice	-248 588,83	-121 677,26
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	-26 321,12	-24 283,49
Comptes versés au cours de l'exercice	-	-
Compte de régularisation des comptes versés au cours de l'exercice	-	-
Total des capitaux propres (actif net)	16 216 486,62	10 160 008,38

5.6) Dettes

Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	Jusqu'à 1 an	Echéances [1 - 5 ans [> 5 ans
Emprunts	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-	-
Avances en compte courant consenties à l'OPCI	-	-	-
Frais de fonctionnement et de gestion à payer	2 650 028,26	-	-
Locataires créditeurs	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	-	-	-
Etat et autres collectivités	-	-	-
Autres créditeurs	1 136 575,95	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	3 786 604,21	-	-

Ventilation des emprunts par maturité réélaborée

Ventilation par maturité réélaborée	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	-	-

Emprunts à taux fixe

Caractéristiques des contrats	Montant	Date de début	Date de fin	Taux contractuel
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

Valorisation des contrats	Valeur ¹ au bilan	Valeur actualisée ²	Ecart de valeur	Pénalités de remboursement
Emprunts amortissables				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-
Emprunts "in fine"				
Etablissement de crédit :	-	-	-	-

¹ Valeur contractuelle (ou de remboursement) de l'emprunt inscrite au bilan.
² Valeur actualisée au taux actuel du marché.



5.7) Détail des provisions

Ventilation des provisions par nature d'éléments

Provisions constatées	Exercice 31/12/2022	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2023
Dépréciation des actifs immobiliers	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.8) Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits de l'activité immobilière	
Produits immobiliers	133 094,74
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
Total	133 094,74
Charges de l'activité immobilière	
Charges immobilières	-101 405,38
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-
Honoraires des experts immobiliers	-
Frais d'avoué	-
Frais d'audit, d'études et de recherches (projets non aboutis)	-
Frais de sequestre et de procédure	-
Frais divers	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-
Charges exceptionnelles	-
-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-
Total	-101 405,38

5.9) Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Produits sur opérations financières	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Produits sur dépôts	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-
Produits sur titres de créance	-
Produits sur opérations de placement collectif	-
Produits sur opérations temporaires de titres	-
Produits sur instruments financiers à terme	-
Autres produits financiers	-
Total	-
Charges sur opérations financières	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Charges sur opérations temporaires de titres	-
Charges sur instruments financiers à terme	-
Autres charges financières	-
Total	-

5.10) Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant
Autres produits	
	-
Total	-
Autres charges	
	-300 278,29
Total	-300 278,29

5.11) Frais de gestion

Les frais supportés de manière récurrente par le FPI comprennent la rémunération de gestion perçue par la société de gestion ainsi que les autres frais liés à la gestion du FPI. Ils se décomposent en :

- La rémunération de gestion annuelle perçue par la société de gestion :
 - Rémunération de gestion (Actions A) : Ces frais s'élèvent à 119 820 EUR TTC et représentent 1,67405% TTC de l'actif net moyen.
 - Rémunération de gestion (Actions B) : Ces frais s'élèvent à 79 455 EUR TTC et représentent 1,34946% TTC de l'actif net moyen.
- Les autres frais supportés de manière récurrente comprennent pour l'essentiel :
 - L'ensemble des frais liés à l'administration de la SPFICAV et à sa vie sociale et notamment, les frais liés au suivi administratif, comptable, juridique et fiscal de la SPFICAV, les honoraires du Dépositaire, du notaire, du conseil immobilier, les frais de fonctionnement du Conseil d'administration, les frais de commissariat aux comptes, les éventuels frais de publication;
 - Les honoraires de conseils tiers apportés à la SPFICAV;
 - L'ensemble des coûts et charges non rattachés aux occupants et relatifs à l'entretien, à la gestion, aux impôts et aux primes d'assurances afférents aux actifs immobiliers;
 - L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, et notamment les frais et commissions de location et recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents;

Ces frais s'élèvent à 102 042 TTC EUR et représentent 0,79262% TTC de l'actif net moyen.

Les frais totaux s'élèvent à 300 278 EUR TTC soit 2,33365% TTC de l'actif net moyen pour un maximum prospectus de 4,405% TTC.

L'actif net moyen est la somme algébrique des actifs nets rapportée au nombre de jours écoulés sur la période et s'élève à 12 879 745, EUR.



5.10 Titres en portefeuille (suite)

Titres par nature	Placements réalisés	Autres valeurs réalisées	Montant de valeurs de Trésorerie	
			31/12/2022	31/12/2023
Totaux en	-	-	-	-
Titres et instruments financiers	-	-	-	-
Comptes courants sur un débiteur	-	-	-	-
Autres titres créés	-	-	-	-
Intérêts en cours de réévaluation	-	-	-	-
Total - Intérêts en cours, réévalués ou acquis et titres créés	-	-	-	-
Part des valeurs de placement en L236 de l'IF	-	-	-	-
Part des valeurs de placement en L236 de l'IF	-	-	-	-
Autres valeurs en L236 de l'IF	-	-	-	-
Part des valeurs d'OCI et opérations dérivées	-	-	-	-
Autres titres financiers	-	-	-	-
Total - Autres titres à réévaluation	-	-	-	-
Total - Autres valeurs financières	-	-	-	-
Total - Dépôts et instruments financiers non financiers	-	-	-	-
Total	Moins	Moins	Moins	Moins

5.11 Engagements reçus et émis

Engagements émis par le mandataire sur ses investissements et autres actifs à la date de clôture

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	-
Autres	-
Engagements émis	-
Autres	-
Engagements réciproques	-
Autres	-

Engagements sur les marchés de capitaux

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou autorisés	-
Autres	-
Engagements de prêt à prêt	-
Autres	-
Autres engagements	-
Autres	-

5.12 Titres d'actifs de valeur (suite)

Titres d'actifs de valeur (suite 1)	Montant 31/12/2022	Montant 31/12/2023
Montant net	-111 626,09	-111 626,09
Apport/Retrait de valeur net	-1 899,22	-1 899,22
Montant sur évaluation évaluable	-	-
Apport/Retrait des valeurs évaluable	-	-
Impair net sur titre de Trésorerie	-	-
Apport/Retrait des opérations courtes sur titre de Trésorerie	-	-
Montant net à affecter au titre de Trésorerie (1)	-112 525,31	-113 525,31
Report des fluctuations	-160 876,09	-159 156,09
Report des plus-values nettes	-	-
Apport/Retrait sur des opérations de report	-158 936,09	-157 263,09
Montant net à affecter au titre des opérations dérivées (2)	810 247,38	-160 779,18
Total des montants à affecter (3 = 1 + 2)	-302 277,93	-274 304,49
Montant (1)	-	-
Report des fluctuations sans contrepartie	-	-160 876,09
Report des plus-values nettes	-	-
Impair/Retrait de capital	-	-
Total des montants affectés	-	-274 304,49

Titres d'actifs de valeur (suite 2)	Montant 31/12/2022	Montant 31/12/2023
Montant net	-111 626,09	-111 626,09
Apport/Retrait de valeur net	-1 899,22	-1 899,22
Montant sur évaluation évaluable	-	-
Apport/Retrait des valeurs évaluable	-	-
Impair net sur titre de Trésorerie	-	-
Apport/Retrait des opérations courtes sur titre de Trésorerie	-	-
Montant net à affecter au titre de Trésorerie (1)	-112 525,31	-113 525,31
Report des fluctuations	-111 899,22	-111 899,22
Report des plus-values nettes	-	-
Apport/Retrait sur des opérations de report	-110 247,38	-108 247,38
Montant net à affecter au titre des opérations dérivées (2)	290 367,38	-108 247,38
Total des montants à affecter (3 = 1 + 2)	-112 157,93	-221 772,69
Montant (1)	-	-
Report des fluctuations sans contrepartie	-	-111 899,22
Report des plus-values nettes	-	-
Impair/Retrait de capital	-	-
Total des montants affectés	-	-221 772,69

Titres d'actifs de valeur (suite 3)	Montant 31/12/2022	Montant 31/12/2023
Montant net	-	-
Apport/Retrait de valeur net	-	-
Montant sur évaluation évaluable	-	-
Apport/Retrait des valeurs évaluable	-	-
Impair net sur titre de Trésorerie	-	-
Apport/Retrait des opérations courtes sur titre de Trésorerie	-	-
Montant net à affecter au titre de Trésorerie (1)	-	-
Report des fluctuations	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Apport/Retrait sur des opérations de report	-	-
Montant net à affecter au titre des opérations dérivées (2)	-	-
Total des montants à affecter (3 = 1 + 2)	-	-
Montant (1)	-	-
Report des fluctuations sans contrepartie	-	-
Report des plus-values nettes	-	-
Impair/Retrait de capital	-	-
Total des montants affectés	-	-

L'actif net à affecter sans contrepartie (3) est l'écart entre les montants affectés au titre de la partie 1 et la partie 2 et 3.

Titres de placement à court terme de Trésorerie

Date de placement	Montants sur valeurs créés		Montants sur valeurs évaluable		Montants réalisés	
	Montant net au 31/12/2022	Report évaluable	Montant net	Report évaluable	Montant net	Montant évaluable
Moins	-	-	-	-	-	-
Total - Montants	-	-	-	-	-	-