

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### COLIVIM - Part B

Fonds de Placement Immobilier (FPI) géré par Olifan Real Estate

**Nom de l'initiateur :** Olifan Real Estate

**Code Isin :** FR0013531290

**Site internet :** [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

**Contact :** [contact@olifanrealestate.com](mailto:contact@olifanrealestate.com) pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L'Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle de Olifan Real Estate en ce qui concerne ce document d'informations clés. Olifan Real Estate est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-20230016.

**Date de mise à jour du document d'informations clés :** 30/06/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Fonds de Placement Immobilier (FPI)

**Durée :** La durée du FPI est de quinze ans (avec une possibilité de prorogation pour deux périodes successives d'un an chacune).

**Objectifs :** L'objectif du FPI est de rechercher une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation progressive des Parts (avec un TRI cible de 4%) 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 étudiantes 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. Elle pourra s'appuyer à cette fin sur les conseils en investissements immobiliers de prestataires externes qui disposent d'une expertise reconnue dans le domaine résidentiel.

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 Immobiliers détenus par le FPI (taux incluant le recours au crédit-bail).

L'allocation cible de la poche immobilière est de 82 % à 95 % maximum de l'actif du FPI. La poche immobilière est principalement constituée d'Actifs Immobiliers dans les conditions définies au prospectus. La poche de liquidités représente au maximum 18 % de l'actif du FPI et 5% au minimum investi en liquidités, en OPC monétaires français ou européens exposés à plus de 90 %, titres de créances négociables ou obligations d'état. Le FPI pourra également utiliser des instruments financiers à terme simples afin de se couvrir principalement des risques de taux. Le FPI pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10 % (maximum) de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers conformément à l'article L 214-40 du Code monétaire et Financier.

Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée.

**Indicateur de référence :** La spécificité du patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché ou à un indicateur de référence.

**Affectation des revenus :** Distribution

**Investisseurs de détail visés :** Les Parts B, telles que définies à l'article 1 du règlement du FPI, sont destinées à tout investisseur non professionnel, personne physique, soumis à l'impôt sur le revenu et dont le montant minimum de souscription initiale est compris entre 100.000 euros et 999.999 euros.

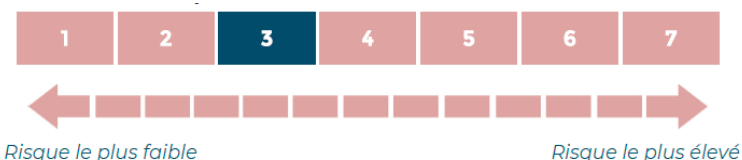
**Heure limite de centralisation des ordres de souscription et rachat :** Tout Porteur qui souhaite faire racheter ses Parts en informe la Société de gestion de portefeuille cinq mois au moins et au plus tôt le vingt-et-unième jour de ce cinquième mois, avant la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle il entend recevoir sa première quote-part de rachat dans la limite de 12%.

**Fréquence de valorisation :** La valeur liquidative du FPI est trimestrielle jusqu'au terme des quatre premières années à compter de la création du Fonds, toutefois la société de gestion pourra proroger d'un an la fréquence du calcul trimestriel de la valeur liquidative. Par la suite la fréquence de valorisation sera semestrielle.

**Dépositaire :** ODDO BHF SCA

Le prospectus, le rapport annuel, les documents d'information périodiques sont disponibles sur le site Internet de la Société de Gestion [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



### Indicateur de risque

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant 15 années.



Avertissement : Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés financiers, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

#### Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :

**Risque de perte en capital** : La difficulté à revendre les actifs immobiliers ainsi que la fluctuation du marché immobilier peuvent entraîner une baisse de la valeur liquidative.

**Risque lié à l'endettement (effet de levier)** : L'endettement augmente la capacité d'investissement du FPI mais peut amplifier les pertes et faire baisser la valeur liquidative.

**Risque de liquidité** : La difficulté de céder rapidement un actif immobilier peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

**Risque de contrepartie** : La défaillance d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

#### Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne d'un produit similaire au cours des 20 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 15 ans

Exemple d'investissement : 10 000 €

Scénarios		Si vous sortez Après 1 an	Si vous sortez Après 8 ans	Si vous sortez Après 15 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>6 770 €</b>	<b>4 932 €</b>	<b>3 270 €</b>
	Rendement annuel moyen	-32.4%	-8.5%	-7.2%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>7 334 €</b>	<b>4 932 €</b>	<b>3 270 €</b>
	Rendement annuel moyen	-26.7%	-8.5%	-7.2%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>8 083 €</b>	<b>8 623 €</b>	<b>10 635 €</b>
	Rendement annuel moyen	-19.20%	-1.8%	0.4%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>9 282 €</b>	<b>11 010 €</b>	<b>11 243 €</b>
	Rendement annuel moyen	-7.20%	1.2%	0.8%

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre 01/01/2024 et 01/06/2025, intermédiaire entre 01/08/2005 et 01/08/2020 favorable entre 01/02/2009 et 01/01/2024.

#### Que se passe-t-il si Olifan Real Estate n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

#### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires.

Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

#### Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans	Si vous sortez après 15 ans (Période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	<b>2 370 €</b>	<b>4 662 €</b>	<b>8 431 €</b>
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	24.33%	6.21%	4.74%

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 5.14% avant déduction des coûts et de 0.4% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	19.50% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	1 950 EUR
Coûts de sortie	2.00% de votre investissement avant qu'il ne vous soit payé. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	161 EUR

Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2.24% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	179.93 EUR
Coûts de transaction	0.98% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	78.99 EUR

Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	20 % TTC (et 16,67% HT) au-delà d'un TRI de 4%, coupon inclus (Prélèvement lors de la dernière valeur liquidative du FPI) TRI de la valeur liquidative au pair jusqu'à la cession du dernier actif.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : au moins 15 ans.

Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Conformément à l'article L. 214-61-1 du Code monétaire et financier, les rachats de Parts du FPI ne seront pas autorisés pendant un délai de cinq (5) ans après la constitution du FPI (la "Période de Blocage"). Passé ce délai, les demandes de rachat devront être adressées à la Société de gestion de portefeuille et seront centralisées par cette dernière et exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu) dans les conditions décrites à l'Article 4.6.2.(c) du Prospectus. Elles portent sur un nombre entier de Parts ou sur des Parts décimalisées.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant le fonds ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de ce fonds ou qui le vend peut-être adressée au siège social de Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux. E-Mail : [contact@olifanrealestate.com](mailto:contact@olifanrealestate.com)

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives aux performances passées sont disponibles sur le lien suivant : [www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)

Nombre d'années pour lequel les données relatives aux performances passées sont présentées : 5 ans ou 10 ans en fonction de la date de création de la part.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les performances présentées dans ce diagramme le sont toutes charges incluses.

La Valeur Liquidative et le nombre de parts émis par le FPI sont consultables à tout moment sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.olifanrealestate.com](http://www.olifanrealestate.com)) ou disponibles dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite auprès de Olifan Real Estate 45 quai des Chartrons 33 000 Bordeaux.

Dans l'hypothèse où le cumul des rachats des parts est supérieur à 12% de l'actif net, les demandes de rachats excédant ce montant peuvent ne pas être exécutées, la fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et représentée dans les mêmes conditions. Nous vous invitons à consulter la rubrique « rachat des parts » du prospectus.

Une note sur le régime fiscal des FPI, plus particulièrement, sur les sociétés professionnelles de placement à prépondérance immobilière à capital variable est à la disposition des investisseurs sur demande écrite auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que l'imposition des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de leur situation fiscale personnelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de médiation de l'Autorité des marchés financiers, le porteur pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) le porteur a effectivement présenté une demande écrite aux services de Olifan Real Estate et ne soit pas satisfait de la réponse de Olifan Real Estate et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours : Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers 17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02 [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org).

