



OPCI COLIVIM

## RAPPORT ANNUEL 2024

## SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	3
II.	GOVERNANCE AU 31 DECEMBRE 2023.....	4
III.	RAPPORT DE GESTION .....	5
IV.	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 .....	7

# 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 2024, le patrimoine immobilier est composé de 8 actifs, situés à Bordeaux (2 actifs), Orléans, Compiègne, Biarritz, Cagnes, Paris et Annemasse.

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 2024

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

En 2024, l'économie mondiale et européenne est restée en convalescence après les chocs de 2022–2023. La croissance du PIB de la zone euro a conservé un rythme limité, estimée à +0,8 % en 2024, contre +0,7 % en 2023, avec une progression modeste attendue à +1,4 % en 2025. L'inflation a poursuivi son reflux, tombant à une moyenne de 2,5 % dans la zone euro et 2,7 % dans l'UE contre 5,4 % en 2023. Les perspectives monétaires se sont assouplies : la BCE a entamé plusieurs baisses de taux, ramenant son taux directeur à 2,75 %, après un cycle débuté en juin 2024.

En France, la croissance est restée timide avec un PIB attendu à environ +1,1 % en 2024, identique à la performance de 2023. L'inflation s'est elle aussi significativement élevée à près de 2,4 % sur l'année, après un plus de 5 % l'année précédente. La Banque de France souligne des tensions persistantes sur les coûts salariaux et des pressions inflationnistes résiduelles, tout en anticipant une stabilisation de la demande intérieure.

### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

En 2024, le marché du logement ancien dans la zone euro a poursuivi son repli, mais les prix ont commencé à se stabiliser. Eurostat indique une hausse de +4,2 % des prix en fin d'année 2024, malgré un repli de -1,9 % en France comparé à décembre 2023. Selon l'INSEE, les prix anciens ont reculé d'environ 1 % en France, reflet d'une offre excédentaire et d'un renchérissement des coûts de crédit. Dans le neuf, le volume des mises en chantier a légèrement rebondi, après trois trimestres de contraction, tandis que les prix se sont maintenus à un niveau élevé (+4 % à +5 %) du fait de la hausse des matériaux et normes techniques.

Les investissements dans l'immobilier résidentiel (hors logements sociaux) en France ont totalisé environ 3 Md€ en 2024, en baisse de 13 % par rapport à 2023 (5,9 Md€). Le rythme a été plus soutenu sur la première moitié de l'année (+11 % à 1,6 Md€ au H1), puis freiné en fin d'année avec seulement 624 M€ investis au quatrième trimestre. Le segment des actifs gérés reste dynamique, concentrant environ un quart des flux.

Sources : Reuters, BNP Paribas Real Estate et Deloitte

## 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 réduire 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 2024 les 8 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
- 8 Rue Camps, 74100 Annemasse

#### DEPOTS A VUE

Au 31 décembre 2024, le FPI détient 6 169 034 € 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 2024, le FPI a fait l'acquisition d'une maison de maître à Annemasse.

#### EVOLUTION DU CAPITAL

Le montant des souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024 s'élève à 7 709 255 € (avant commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 3 453 201€ (30 980,8592 actions ont été émises)
- Actions B : 4 256 054 € (37 874,7938 actions ont été émises)
- Actions C : 0,00 € (aucune action n'a été émise)

Au 31 décembre 2024, le capital social se répartissait comme suit :

Capitaux propres FPI	23 380 680 €
Valeur Liquidative Action A	112,20 €
Actif Net A	12 057 479 €
Nombre d'actions A	107 459,5862

Capitaux propres FPI	23 380 680 €
Valeur Liquidative Action B	113,46 €
Actif Net B	11 323 200 €
Nombre d'actions B	99 796,1446

Au 31 décembre 2024, le capital est détenu par 474 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
31/12/2024	113,46	112,20	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 569 812 €.

Les charges immobilières s'élèvent à 223 019 € et sont composées essentiellement de frais d'entretien du patrimoine et de taxe foncière.

**Il en ressort un résultat de l'activité immobilière de 346 793 €.**

Les produits financiers ressortent à 139 985 €

**Le résultat financier est de 139 985 €.**

Les Autres produits s'élèvent à 3 €

Les frais de gestion et de fonctionnement se sont élevés à 261 276 € €.

Après prise en compte des comptes de régularisation pour un montant de 36 695 €,

**Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 262 469 €.**

Le montant des capitaux propres, à la clôture de l'exercice social, s'élève à 23 380 680 €.

### 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 57 686,61 € TTC et représentent 0,60 % 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 47 880,93 € TTC et représentent 0,59 % 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 155 708 € TTC et représentent 1.47 % 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 223 019 € TTC et représentent 0,95 % 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 17 832 900 €.

## 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	2022	2023	2024
<b>1. Capital fin d'exercice</b>			
Capital	10 735 099 €	17 424 714 €	23 224 677 €
Nombre d'Actions A émises	53 126,23	76 478,73	107 459,59
Nombre d'Actions B émises	33 688,26	61 921,35	99 796,14
<b>2. Opérations et résultat de l'exercice</b>			
Produits de l'activité immobilière	124 352 €	133 095 €	569 812 €
Résultat y compris les comptes de régularisations	- 156 071 €	-294 910 €	262 469 €
Montant des bénéfices distribués	- €	- €	106 466 €
<b>3. Résultat par action</b>			
Résultat par Action A	- 1,88 €	- 2,27 €	+ 1,25 €
Résultat par Action B	- 1,67 €	- 1,95 €	+ 1,28 €

## 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 2024

Actifs	Bordeaux - Diaz	Bordeaux - Nuits	Paris	Cagnes
Adresse	11 rue Diaz	25 rue des Nuits	22 rue du Couedic	31 Chemin de Minoterie
Ville	33000 Bordeaux	33000 Bordeaux	75014 Paris	06800 Cagnes sur Mer
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Surface totale	446 m <sup>2</sup>	483m <sup>2</sup>	376m <sup>2</sup>	603m <sup>2</sup>
Loyer annuel (€)	119 144 €	121 100 €	192 911 €	155 920 €
Situation	En exploitation	En exploitation	En exploitation	En exploitation
Taux d'occupation	100 %	100 %	100 %	100 %
Valeur HD (€)	2 090 000 €	2 230 000 €	4 850 000 €	2 280 000 €
% dans la poche immo	12%	13%	28%	13%

Actifs	Orléans	Biarritz	Compiègne	Annemasse
Adresse	7 rue des fauchêts	58 rue Gambetta	10 avenue du Maréchal Foch	8 rue Camps
Ville	45000 Orléans	64200 Biarritz	60200 Compiègne	74100 Annemasse
Typologie	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel	Résidentiel
Surface totale	377m <sup>2</sup>	371m <sup>2</sup>	358m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>

Loyer annuel (€)	€ 60 674	0 €	0 €	0 €
Situation	En exploitation	En travaux	En travaux	En travaux
Taux d'occupation	58%	0 %	0 %	0%
Valeur HD (€)	1 560 000 €	3 030 000 €	800 000 €	990 000 €
% dans la poche immo	9%	16%	4%	6%

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 24 294 492 €, pour un montant d'actif à caractère immobilier de 17 820 000 €.

La valeur liquidative au 31 décembre 2024 ressort à 112,20 € pour les parts A et 113,46 € pour les parts B. L'actif net s'élève à 12 057 479,72 € pour les parts A et 11 323 200,11 € 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 2024.

## 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 31/12/2024, les parts A ont été souscrites pour un montant de 3 453 201 €.

Au cours de l'exercice clos au 31/12/2024, les parts B ont été souscrites pour un montant de 4 256 054 €

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

## 14. SITUATION DE L'ENDETTEMENT ET SUIVI DES RATIOS

31 décembre 2024	Ratio	Limite (cf. Prospectus)
Ratio immobilier	74,00%	82% min et 95% max à partir de la 3eme année
Ratio de liquidité	26,00%	5% min et 18% max à partir de la 3eme année
Ratio autres actifs	0%	
Ratio d'endettement	0%	40% max

Au 31 décembre 2024, le taux de liquidité du fonds s'établit à 26 %. Ce dépassement est temporaire et s'explique par le fait que le fonds reste ouvert à la souscription pour une période de six mois encore, générant un afflux de liquidités. Par ailleurs, les délais inhérents aux opérations d'acquisition immobilière excèdent trois mois, ce qui rend difficile une réallocation immédiate des liquidités. Cette situation est donc considérée comme un dépassement passif, strictement encadré et suivi, et s'inscrit dans le cadre normal de la gestion du fonds en phase d'investissement actif.

L'actif du FPI est majoritairement constitué d'actifs immobiliers à hauteur de % 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<sup>er</sup> Janvier 2025, Colivim a lancé les travaux pour l'actif de Annemasse et a acquis l'actif Haut Queyron Bordeaux :

- Bordeaux Nuits pour un potentiel de loyer (CC) de 134 400€  
A début avril, l'actif est loué à 100%
- Orléans pour un potentiel de loyer (CC) de 116 900€

- A début avril, l'actif est loué à 73%
- Paris pour un potentiel de loyer (CC) de 194 400 €  
A début avril, l'actif est loué à 100%
- Cagnes pour un potentiel de loyer (CC) de 170 000€  
A début avril, l'actif est loué à 100%
- Compiègne pour un potentiel de loyer (CC) de 93 000€  
A début avril, l'actif est loué à 50 %
- Bordeaux Haut Queyron pour un potentiel de loyer (CC) de 80 000€  
A début avril, l'actif est loué à 100 %
- Biarritz & Annemasse : Travaux en cours

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024



FPI Colivim

Exercice ouvert le 01/01/2024 et clos le 31/12/2024



## FPI - COLIVIM

Exercice ouvert le 01/01/2024 et clos le 31/12/2024

### Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif - Exercice clos le 31/12/2024  
 Bilan - Passif - Exercice clos le 31/12/2024  
 Compte de résultat - Exercice clos le 31/12/2024

#### Annexe

##### 1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI

##### 2 - Règles et méthodes comptables

##### 3 - Evolution des capitaux propres

- 3.1 - Décomposition des capitaux propres
- 3.2 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
- 3.3 - Evolution de l'actif net (= capitaux propres)

##### 4 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI

- 4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
- 4.2 - Contrats de crédit-bail
- 4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier
- 4.4 - Evolution des comptes courants
- 4.5 - Résultat sur plus et moins-values
- 4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

##### 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

- 5.1 - Décomposition des créances
- 5.2 - Détail des provisions pour risques et charges
- 5.3 - Détail des emprunts
- 5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
- 5.5 - Décomposition des dettes
- 5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière
- 5.7 - Produits et charges sur opérations financières
- 5.8 - Autres produits et autres charges
- 5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes
- 5.10 - Engagements reçus et donnés
- 5.11 - Tableau d'affectation du résultat

##### 6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

- 6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier
- 6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

##### 7 - Etats financiers et annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2023



## FPI - COLIVIM

BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

Actif	Exercice 31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>17 820 000</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	17 820 000
Contrats de crédit-bail	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	-
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	-
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>
Actions et valeurs assimilées	-
Obligations et valeurs assimilées	-
Titres de créances	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	-
Dépôts	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>Autres actifs</b>	<b>6 704 492</b>
Créances locataires	-
Autres Créances	535 458
Dépôts à vue	6 169 034
<b>Total de l'actif</b>	<b>24 524 492</b>

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.



## FPI - COLIVIM

### BILAN au 31/12/2024 en devise Euro

Passif	Exercice 31/12/2024
<b>Capitaux propres (=actif net)</b>	<b>23 380 680</b>
Capital	23 224 677
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-
Résultat de l'exercice (1)	262 469
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-106 466
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>
Dettes sur rentes viagères	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-
Provisions sur filiales et participations	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>
Opérations de cessions sur instruments financiers	-
Opérations temporaires sur titres	-
Instruments financiers à terme	-
<b>Dettes</b>	<b>1 143 812</b>
Emprunts envers les établissements de crédit	-
Autres emprunts et dettes financières	-
Concours bancaires courants	-
Dépôts de garantie reçus	34 031
Autres dettes d'exploitation	1 109 781
<b>Total du passif</b>	<b>24 524 492</b>

(1) Y compris comptes de régularisation



## FPI - COLIVIM

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2024 en devise Euro

Compte de résultat	Exercice 31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits immobiliers	569 812
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-
<b>Total I</b>	<b>569 812</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Charges immobilières	-223 019
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	-
<b>Total II</b>	<b>-223 019</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>346 793</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>	
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	139 985
Autres produits financiers	-
<b>Total III</b>	<b>139 985</b>
<b>Charges sur opérations financières</b>	
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
Autres charges financières	-
<b>Total IV</b>	<b>-</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>139 985</b>
Autres produits (V)	3
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-261 276
Autres charges (VII)	-
<b>Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>225 505</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	36 965
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>262 469</b>
<b>Plus-values réalisées nettes</b>	
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<b>Total IX</b>	<b>-</b>
<b>Moins-values réalisées nettes</b>	
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-
<b>Total X</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX-X)</b>	<b>-</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-
<b>Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)</b>	<b>-</b>
<b>Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>262 469</b>



ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2024 en devise Euro

## 1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

### 1.1 Faits caractéristiques de l'exercice

a) Souscriptions au capital reçues au cours de l'exercice clos au 31 Décembre 2024 pour 7 709 254,62 € (avant commissions de souscriptions acquises au FPI et régularisations) se décomposant comme suit :

- Actions A : 3 453 200,57 € (30 980,86 actions ont été émises en contrepartie de cet apport)
- Actions B : 4 256 054,05 € (37 874,79 actions ont été émises en contrepartie de cet apport)

b) Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024, le FPI Colivim a procédé à l'acquisition d'un actif immobilier situé- 8 Rue Camps - 374100 Annemasse, pour un prix d'acquisition de 800 000€, en date du 19 décembre 2024 ;

### 1.2 Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Le FPI Colivim a procédé à l'acquisition d'un actif immobilier situé- 18 rue du Haut Queyrans - 33000 Bordeaux, pour un prix d'acquisition de 1 355 000€, en date du 6 mars 2025 ;

### 1.3 Stratégie d'investissement (extrait du prospectus):

La stratégie d'investissement globale du FPI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers complétés par des liquidités. L'objectif d'allocation cible du portefeuille du FPI est le suivant :

a. Poche immobilière cible de 82 % à 95 % maximum de l'actif du FPI, composée :

i. d'Actifs Immobiliers :

- relevant principalement du secteur des biens immobiliers à usage d'habitation, à rénover, meubler et louer sur des courtes durées ; et
- détenus en pleine propriété ou de manière indivise, consistant principalement en des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, existants ou en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation, ou pouvant encore faire l'objet de contrats de promotion immobilière (CPI) ;
- situés principalement dans des villes proches des centres villes et des centres universitaires.

ii. ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux Actifs Immobiliers visés au (i.) ci-dessus et nécessaires à leur fonctionnement ou à leur usage par le locataire ;

La poche immobilière pourra comprendre 10% maximum d'investissements non soumis au régime fiscal de la location meublée non professionnelle.

b. Poche financière : il n'est pas prévu de constitution de poche financière en sus de la poche de liquidités précisée ci-dessous.

c. Poche de liquidités représentant 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.

Tout éventuel non-respect de ces quotas sera traité conformément aux dispositions de l'article R 214-90 du Code monétaire et financier.



Pendant le temps nécessaire à la recherche des Actifs Immobiliers, à la réalisation des opérations d'audit et à l'exigibilité des échéances de VEFA ou de CPI ou de la validation des travaux, qui peut s'écouler entre la collecte des fonds et les acquisitions immobilières (ou la réalisation de travaux), lors de la création du FPI ou pendant le cours de sa vie, les sommes en attente d'investissements en Actifs Immobiliers seront intégralement investies dans des liquidités visées l'Article 3.3.4. ci-dessous.

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.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI.

Ainsi, au cours des trois (3) premières années à compter de l'agrément du FPI, en période de collecte et jusqu'au premier investissement, la poche de liquidités pourra représenter 100% des actifs du fonds. Parallèlement, la poche immobilière pourra représenter 100% des actifs du fonds, une fois le premier investissement réalisé.

### 3.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière

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 ci-après.

#### (a) Composition de la poche immobilière

Le FPI investira principalement 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 ou de la colocation haut de gamme et pourra être étendu à tout type de logements meublés, résidence étudiante notamment.

Les investissements porteront principalement sur des immeubles entiers, des lots de copropriété ou des lots de volume, détenus en direct ou en indirect par le FPI, en pleine propriété ou de manière indivise, existants ou achetés en état futur d'achèvement (VEFA) ou de rénovation. Ces investissements immobiliers pourront également être effectués sous forme de tout contrat de promotion immobilière (CPI) ou tout autre type de convention (contrats de vente à terme par exemple) en vue de leur construction et de rénovation, ou encore toute autre forme rappelée dans le tableau figurant au (b) ci-après.

Les Actifs Immobiliers seront principalement localisés en France, notamment proches des centres villes et des centres universitaires

Les critères de sélection des Actifs Immobiliers seront notamment :

- la situation géographique,
- l'état du rendement locatif, et d'éventuelles contraintes liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- le rendement net d'acquisition,
- la capacité d'adaptation de l'actif (perspective d'agrandissement, de restructuration).



(b) Allocation autorisée

ACTIFS ELIGIBLES	LIMITES D'INVESTISSEMENT SUR LA POCHÉ IMMOBILIERE
Actifs Immobiliers détenus en direct	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeubles mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par l'organisme ;</li> <li>2° immeubles que l'OPCI fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ;</li> <li>3° terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.</li> </ul> <p>Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.</p> <p>L'organisme de placement collectif immobilier peut conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.</p> </li> <li>• Des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus par l'OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, à titre accessoire.</li> <li>• Les droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier étant détenus sous les formes suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>1° la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;</li> <li>2° l'emphytéose ;</li> <li>3° les servitudes ;</li> <li>4° les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ;</li> <li>5° tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;</li> <li>6° les autres droits de superficie ;</li> <li>7° tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Jusqu'à 100%</p>

Participations immobilières dans des sociétés contrôlées par le FPI non cotées	
Les participations directes ou indirectes dans des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier respectant les conditions suivantes :	Jusqu'à 100%
1° ces sociétés établissent des comptes annuels et des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle ;	
2° les immeubles et les droits réels satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les actifs immobiliers détenus en direct ;	
3° les relations entre l'organisme de placement collectif immobilier et ces sociétés correspondent à l'un des cas suivants :	
a) l'organisme de placement collectif immobilier détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote dans ces sociétés ;	
b) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille désigne, pendant deux exercices successifs, la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de ces sociétés. L'organisme de placement collectif immobilier est présumé avoir effectué cette désignation lorsqu'il a disposé au cours de cette période, directement ou indirectement, d'une fraction supérieure à 40 % des droits de vote, et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détenait, directement ou indirectement, une fraction supérieure à la sienne ;	
c) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille dispose du droit d'exercer une influence dominante sur ces sociétés en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, lorsque le droit applicable le permet ;	
« d) l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille exerce l'un des droits ou pouvoirs mentionnés aux a à c conjointement avec d'autres organismes mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier qui sont gérés soit par la Société de gestion de portefeuille de l'organisme de placement collectif immobilier, soit, au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, par une société qui est contrôlée par elle, par une société qui la contrôle ou par une société contrôlée par une société qui la contrôle ;	



e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par le FPI et non cotées</b>	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier figurant ci-dessus.	Jusqu'à 20%
<b>Participations immobilières dans des OPCV, OPPI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent contrôlées par le FPI</b>	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 10%

#### 3.3.4. Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations, négociées sur un marché réglementé ou régulé, émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat.



### 3.3.5. Stratégie de financement

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers (taux incluant le recours au crédit-bail).

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute conformément aux dispositions résultant de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est de 1.666.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FPI et les sociétés qu'il détiendra, directement ou indirectement, il pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

Le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs autres que des Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux, telles que définies à l'article 3.3.6. ci-dessus.

### 3.3.6. Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

### 3.3.7. Comptes courants

Le FPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient au moins 5% du capital et sur lesquelles il exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

#### 1.4 Eléments caractéristiques du FPI:

Au 31 décembre 2024 Parts A	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	-	2 750 358	6 199 545	8 920 761	12 057 480
Nombre de parts	-	27 212	53 126	76 479	107 460
Valeur liquidative unitaire	-	101,070	116,695	116,644	112,205
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	-	-	-	-	0,569
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2024 Parts B	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	-	1 938 806	3 960 464	7 295 726	11 323 200
Nombre de parts	-	19 143	33 688	61 921	99 796
Valeur liquidative unitaire	-	101,281	117,562	117,822	113,463
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	-	-	-	-	0,497
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

## 2 Règles et méthodes comptables



Les comptes annuels du FPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 - Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

### 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

#### Actifs immobiliers

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L214-24-15 2° du Code monétaire et financier, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par deux experts immobiliers selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur de marché, hors taxes et hors droits.

**(a) Immeubles et droits réels détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte :**

Conformément à l'article 423-13 du RGAMF, au moins deux fois par an et à six mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué. Par ailleurs, une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière.

Le FPI désigne deux experts immobiliers (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert (E2).

Il est organisé une rotation des experts immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

Ainsi, en année N, l'expert E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2. Les écarts entre la valeur retenue par la Société de gestion de portefeuille et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

**(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels le FPI détient une participation :**

La Société de gestion de portefeuille établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces Actifs Immobiliers retenue par la Société de gestion de portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net du FPI s'appuiera sur les travaux des experts immobiliers et de la Société de gestion de portefeuille.

**(c) Valorisation des immeubles en cours de construction et/ou de rénovation :**

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'Actif Immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants.

- elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts immobiliers et la Société de gestion de portefeuille selon les modalités précisées ci-dessus.



e) ces sociétés s'engagent, par un accord écrit avec l'organisme de placement collectif immobilier ou sa Société de gestion de portefeuille, à transmettre à la Société de gestion de portefeuille de l'organisme les informations qui lui sont nécessaires, en vue notamment de l'évaluation des actifs et passifs de ces sociétés, au calcul des limites et quotas d'investissement en actifs immobiliers de l'organisme, de la limite d'endettement mentionnée à l'article L. 214-39 du Code monétaire et financier et à la détermination et la mise à disposition des sommes distribuables par l'organisme, définie à l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.	
<b>Participations immobilières dans des sociétés non contrôlées par le FPI et non cotées</b>	
L'actif d'une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut également comprendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés à prépondérance immobilière qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier figurant ci-dessus.	Jusqu'à 20%
<b>Participations immobilières dans des OPCV, OPPI et dans des organismes étrangers ayant un objet équivalent contrôlées par le FPI</b>	
Parts, actions ou droits d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes étrangers ayant un objet équivalent mentionnés au 5° du I de l'article L. 214-36 du Code monétaire et financier.	Jusqu'à 10%

### 3.3.4. Stratégie adoptée sur la poche de liquidités

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides tels que :

- les bons du Trésor ;
- les instruments du marché monétaire ;
- les obligations, négociées sur un marché réglementé ou régulé, émises ou garanties par un Etat membre de l'OCDE, par les collectivités territoriales d'un Etat membre de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou par un organisme international à caractère public dont un ou plusieurs Etats membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen font partie, les obligations émises par la caisse d'amortissement de la dette sociale, majoritairement de qualité « *investment grade* » à l'achat.



### 3.3.5. Stratégie de financement

Le ratio maximum d'endettement du FPI, direct et indirect, bancaire et non bancaire, sera à tout moment inférieur ou égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers (taux incluant le recours au crédit-bail).

L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute conformément aux dispositions résultant de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs est de 1.666.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le FPI et les sociétés qu'il détiendra, directement ou indirectement, il pourra octroyer toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du Code monétaire et financier), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

Le FPI peut, en conformité avec la réglementation, effectuer de façon non permanente des emprunts d'espèces limités à 10 % de ses actifs autres que des Actifs Immobiliers.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux, telles que définies à l'article 3.3.6. ci-dessus.

### 3.3.6. Utilisation d'instruments financiers à terme à titre de couverture

La couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

### 3.3.7. Comptes courants

Le FPI peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient au moins 5% du capital et sur lesquelles il exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

#### 1.4 Eléments caractéristiques du FPI:

Au 31 décembre 2024 Parts A	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	-	2 750 358	6 199 545	8 920 761	12 057 480
Nombre de parts	-	27 212	53 126	76 479	107 460
Valeur liquidative unitaire	-	101,070	116,695	116,644	112,205
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	-	-	-	-	0,569
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

Au 31 décembre 2024 Parts B	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Actif net	-	1 938 806	3 960 464	7 295 726	11 323 200
Nombre de parts	-	19 143	33 688	61 921	99 796
Valeur liquidative unitaire	-	101,281	117,562	117,822	113,463
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	-	-	-	-	0,497
Capitalisation unitaire	-	-	-	-	-

## 2 Règles et méthodes comptables



Les comptes annuels du FPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 étaient établis selon les dispositions du règlement ANC n°2014-01 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif à capital variable sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 - Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.

Seules sont exprimées les informations significatives.

### 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

#### Actifs immobiliers

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L214-24-15 2° du Code monétaire et financier, sur la base de l'évaluation desdits actifs opérée par deux experts immobiliers selon les modalités précisées ci-après.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur de marché, hors taxes et hors droits.

#### **(a) Immeubles et droits réels détenus directement par le FPI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles le FPI détient une participation directe ou indirecte :**

Conformément à l'article 423-13 du RGAMF, au moins deux fois par an et à six mois d'intervalle, chaque Actif Immobilier est évalué. Par ailleurs, une fois par an, chaque Actif Immobilier fait l'objet d'une expertise immobilière.

Le FPI désigne deux experts immobiliers (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert (E2).

Il est organisé une rotation des experts immobiliers pour un même actif sur une base annuelle.

Ainsi, en année N, l'expert E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2. Les écarts entre la valeur retenue par la Société de gestion de portefeuille et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

#### **(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels le FPI détient une participation :**

La Société de gestion de portefeuille établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces Actifs Immobiliers retenue par la Société de gestion de portefeuille pour l'évaluation de l'Actif Net du FPI s'appuiera sur les travaux des experts immobiliers et de la Société de gestion de portefeuille.

#### **(c) Valorisation des immeubles en cours de construction et/ou de rénovation :**

Les immeubles en cours de construction sont évalués en valeur actuelle.

La valeur actuelle d'un immeuble en cours de construction correspond à sa valeur de marché en l'état au jour de l'évaluation.

La mise en valeur actuelle tient compte des éléments de prudence suivants :

- elle ne peut être faite que si elle peut être déterminée de façon fiable, sachant qu'en principe, cette valeur peut être considérée comme fiable à partir du moment où les experts peuvent procéder à une évaluation. Dans le cas contraire, l'Actif Immobilier devrait être maintenu à son coût sauf éléments probants.

- elle doit tenir compte des incertitudes liées au fait que l'immeuble est en cours de construction et qu'il existe encore des risques et incertitudes jusqu'à la livraison de l'immeuble. Ces éléments seront en principe pris en compte dans l'approche de valorisation retenue par l'expert.

En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

La Société de gestion de portefeuille évalue les Actifs Immobiliers du FPI à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative, sur la base de l'évaluation desdits actifs réalisée par les experts immobiliers et la Société de gestion de portefeuille selon les modalités précisées ci-dessus.



Avances en compte-courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

**2.2 Méthode de valorisation des actifs financiers**

Les parts ou actions d'OPCVM dans lesquels la trésorerie du FPI sera investie sont évaluées sur la base de leur dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation

**2.3 Mode de comptabilisation des produits**

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

**2.4 Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Néant

**2.5 Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)**

Absence de commissions de souscriptions fixes.  
Les commissions de souscriptions variables, destinées à couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles en application des modalités définies par le prospectus sont comptabilisées en dettes lorsqu'elles sont reçues par le FPI  
Ces dettes sont soldées par un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés

**2.6 Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition**

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais exclus.  
Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais exclus.

**2.7 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives**

Néant

**2.8 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques**

Néant

**2.9 Méthode de calcul des frais de gestion fixes**

Le taux de provision sur les frais supportés de manière récurrente est communiqué par la Société de Gestion (Taux maximum du prospectus à 4,40% TTC par an (dont 2% dédiés aux Actions A, 1,80% aux Actions B et 1,60% aux Actions C sur la base de l'Actif Net).

Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	Actif net	<p><b>Part A :</b> 2 % TTC maximum, dont 1,45% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part B :</b> 1,80 % TTC maximum, dont 1,20% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part C :</b> 1,60 % TTC maximum, dont 1% TTC de frais de gestion</p> <p style="text-align: center;">***</p>
	Valeur Globale des Actifs Gérés	<p><b>Part A :</b> 1,20 % TTC maximum, dont 0,87% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part B :</b> 1,08 % TTC maximum, dont 0,72% TTC de frais de gestion</p> <p><b>Part C :</b> 0,96% TTC maximum, dont 0,60% TTC de frais de gestion</p>

2.10 Méthode de calcul des frais de gestion variables



Frais à la charge de l'investisseur	Assiette	Taux barème
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	Actif net	2,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
	Valeur Globale des Actifs Immobiliers Gérés	1,56% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
<b>Commission de surperformance</b>	Actif net	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*
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b>		
- <b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas	15% TTC maximum
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers</b>	Prix d'acquisition ou prix de la VEFA (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers acquis au prorata de leur détention par le FPI	Tranche prix acquisition HD inférieur à 2 M€ - 4% HT : 4,80% TTC Tranche prix acquisition HD entre 2 M€ - 10M€ - 2,50% HT : 3,00 % TTC Tranche prix acquisition HD > 10M€ - 1,50% HT : 1,80%
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrage sur actifs immobiliers</b>	Prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) des Actifs Immobiliers cédés	2,40% TTC (2,00% HT) maximum
- <b>Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers prélevées par le dépositaire</b>	Ordre de souscription/rachat	Commission par ordre (forfaitaire) : 20 € HT maximum (voir conditions dépositaire) € HT maximum (voir conditions dépositaire)



**2.11 Changement de méthode ou de réglementation**

Le FPI a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 pour appliquer les règlements ANC n° 2020-07 et n° 2021-09 cités ci-avant.

Ces règlements ont été appliqués de manière prospective aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2024.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, premier exercice d'application, une présentation pro-forma des états financiers n'est pas requise pour l'exercice comparatif clos le 31 décembre 2023. Les états financiers 2023 sont intégrés dans la présente annexe.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre des règlements ANC n° 2020-07 et n° 2021-09 au 1er janvier 2024 sont les suivants :

- Suppression de l'option qui existait antérieurement pour l'enregistrement des frais de transaction (option frais inclus ou frais exclus). Seule la méthode dite des frais exclus perdure, avec comptabilisation des frais d'acquisition :
  - o Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, hors actions de SIIC cotées, dans un compte distinct de capitaux propres et reprise en résultat, au titre des plus-ou moins-values réalisées, lors de la cession de l'actif concerné (titres ou ensembles immobiliers détenus en direct par le FPI)
  - o Pour ce qui concerne les instruments financiers, en ce inclus les actions de SIIC cotées, dans un sous-compte du compte de moins-values réalisées.
- Apport de précisions sur différents sujets considérés précédemment comme peu explicites, relatifs à la comptabilisation des droits nés de contrats de crédit-bail ou des garanties locatives, et comptabilisation différenciée des provisions liées à l'évaluation des actifs immobiliers et des provisions pour risques et charges.
- Evolutions au niveau du bilan : terminologie et ajout au passif d'une distinction entre provisions pour risques et charges et provisions sur filiales et participations/provisions sur droits nés de contrats de crédit-bail.
- Evolutions au niveau du compte de résultat : terminologie et présentation différenciée des comptes de régularisation sur résultat net et sur plus et moins-values réalisées nettes.
- Annexe complétée et restructurée

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres (actif net) d'ouverture.

**2.12 Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application**

Néant.

**2.13 Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice**

Néant.

### 3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

3.1 Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
<b>Capital (1)</b>	<b>23 224 676,88</b>	<b>17 424 713,66</b>
<b>Sommes distribuables</b>		
Report des plus-values nettes réalisées		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	-	-913 317,09
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	262 469,32	-294 909,95
<i>Sur le résultat net</i>	262 469,32	-294 909,95
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Acomptes versés au cours de l'exercice	-106 466,17	-
<i>Sur le résultat net</i>	-106 466,17	-
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<i>Sur le résultat net</i>		
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>156 003,15</b>	<b>-1 208 227,04</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>23 380 680,03</b>	<b>16 216 486,62</b>

3.2 Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées Part A	30 980,86	3 453 200,57	448 916,04
Souscriptions enregistrées Part B	37 874,79	4 256 054,05	553 287,09
Rachats réalisés	-	-	-
<b>Montants nets</b>	<b>68 855,65</b>	<b>7 709 254,62</b>	<b>1 002 203,13</b>

\*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

3.3 Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
<b>Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>16 216 486,29</b>	<b>10 160 008,28</b>
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	8 214 504,22	6 750 325,93
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-	-
Frais liés à l'acquisition	-	-
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-	-
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-1 206 313,95	-651 887,30
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-1 353 715,64	-147 401,69
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-147 401,69	-504 485,61
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	-	-
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-	-
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	225 504,67	-268 588,83
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	225 504,67	-268 588,83
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	-	-
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisation :	-106 466,17	-
<i>sur résultat net</i>	-106 466,17	-
<i>sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments <sup>1</sup> : comptes de régularisation	36 964,65	226 628,54
<b>Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>23 380 679,71</b>	<b>16 216 486,62</b>

<sup>1</sup> apports sur fusion, versements en garantie, Provisions pour risques et charges et autres variations d'actif net non détaillées ci-dessus



4. Informations relatives aux expositions de l'OPCI en devise Euro

4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	16 149 900,00	2 876 413,95	-	-1 206 313,95	17 820 000,00	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>16 149 900,00</b>	<b>2 876 413,95</b>	<b>-</b>	<b>-1 206 313,95</b>	<b>17 820 000,00</b>	<b>-</b>
				<b>Total frais exclus</b>		<b>17 820 000,00</b>

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

Biens immobiliers	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
11 Rue Diaz	habitation (Co-living)	habitation	Bordeaux	Bordeaux
10 Ave Maréchal Foch	habitation (Co-living)	habitation	Compiègne	Compiègne
7 rue des Fauchets	habitation (Co-living)	habitation	Orléan	Orléan
25 rue des Nuits	habitation (Co-living)	habitation	Bordeaux	Bordeaux
58 Rue Gambetta	habitation (Co-living)	habitation	Biarritz	Biarritz
22 Rue du Couedic	habitation (Co-living)	habitation	Paris 14	Paris 14
31 CH De la Minoterie	habitation (Co-living)	habitation	Cagnes-sur-Mer	Cagnes-sur-Mer
8 rue Camps	habitation (Co-living)	habitation	Annemasse	

4.2 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
		-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36° du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	Exercice 31/12/2023	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024	Frais
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36)	-			-	-	-
Parts et actions des sociétés (3° du I, art. L214-36)					-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Total frais inclus						-

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

Participations	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1



4.4 - Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice 31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2024
<b>Total</b>		-	-	-	-	-

4.5 - Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Plus et moins-values	
			31/12/2024	31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
<b>Total - Autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-
<b>Total - Actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-	-

4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

Néant

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2024	Exercice 31/12/2023
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	-	-2 785,94
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-2 785,94
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	535 458	2 470 046,38
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-
<b>Sous-total</b>	535 457,70	2 470 046,38
<b>Total</b>	535 457,70	2 467 260,44

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2024

5.2 - Détail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2024
<b>Total</b>	-	-	-	-

6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

6.1.1 - Immeubles et droits réels

Immeubles	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition	Coût d'acquisition frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
11 Rue Diaz (Bordeaux)		Particulier - Bordeaux France		1 725 799,12	2 090 000,00	364 200,88
10 Avenue Mal Foch (Compiègne)		Particulier - Compiègne France		1 589 814,51	800 000,00	-789 814,51
7 Rue Fauchets (Orléans)		Particulier - Orléans France		2 013 251,63	1 560 000,00	-453 251,63
25 Rue Nuits (Bordeaux)		Particulier - Bordeaux France		2 250 684,47	2 220 000,00	-30 684,47
58 Rue Gambetta (Biarritz)		Particulier - Biarritz France		3 321 303,14	3 030 000,00	-291 303,14
14 Rue du Couédic (Paris)		Particulier - Paris France	17/07/2023	4 596 420,61	4 850 000,00	253 579,39
31 Chemin de la Minoterie (Cagnes)		Particulier - Cagnes France	26/10/2023	2 759 558,94	2 280 000,00	-479 558,94
8 Rue Camps (Annemasse)		Particulier - Annemasse France	19/12/2024	916 883,22	990 000,00	73 116,78
<b>Total</b>				<b>19 173 715,64</b>	<b>17 820 000,00</b>	<b>-1 353 715,64</b>

6.1.2 - Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier  
Néant

6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Dépôts</b>				
Néant			EUR	
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
Néant			EUR	
<b>Obligations et valeurs assimilées</b>				
Néant			EUR	
<b>Titres de créances</b>				
Néant			EUR	
<b>Organisme de placement collectif en valeurs mobilières</b>				
Néant			EUR	
<b>Opérations temporaires de titres</b>				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	
<b>Instruments financiers à terme</b>				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	