



DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

4^{ème} trimestre 2025

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

L'immobilier est exploité en résidentiel de type coliving.

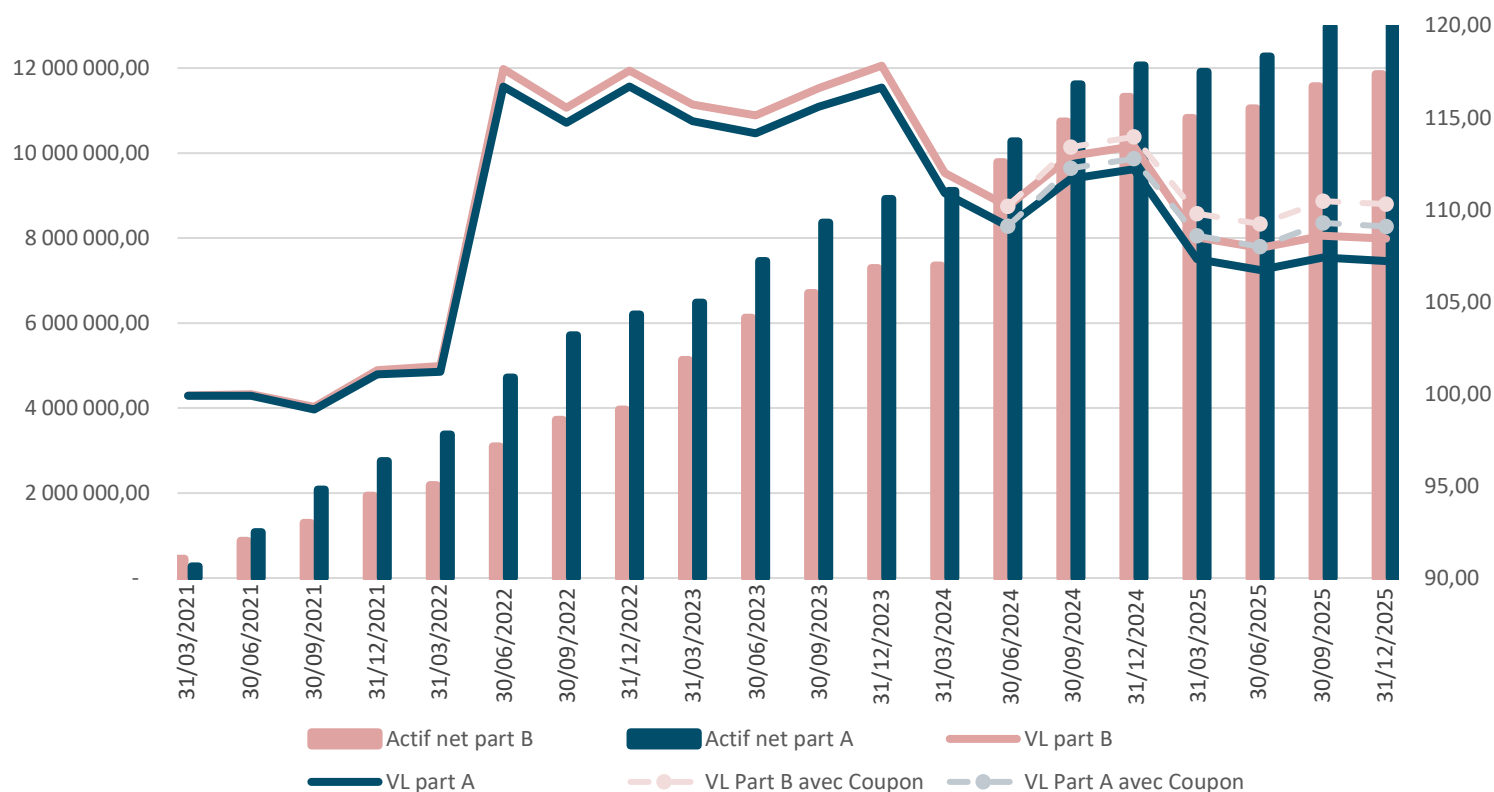
** Il s'agit d'un objectif de performance, le capital investi n'est pas garanti*

PERFORMANCE DE LA PART

AU 31/12/2025

VL PART B
108,43

VL PART A
107,21

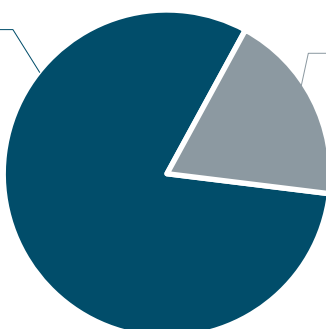


PORTFEUILLE

AU 31/12/2025

Actifs immobiliers
81%

Liquidités
19%



PORTFEUILLE
DE L'OPCI ¹
27 054 746 €

ACTIF NET ²
24 962 635€

NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION
231 584

¹ - Portefeuille de l'OPCI : valeur des immeubles hors droits + liquidités

² - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

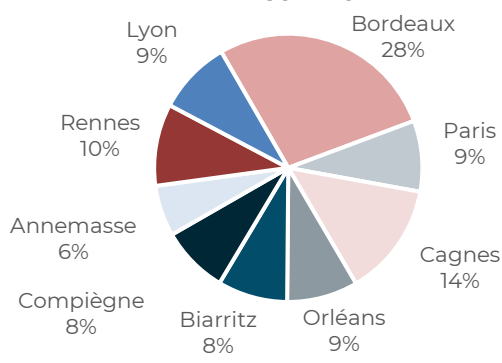
DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE - 4^{ème} TRIMESTRE 2025

CHIFFRES-CLÉS

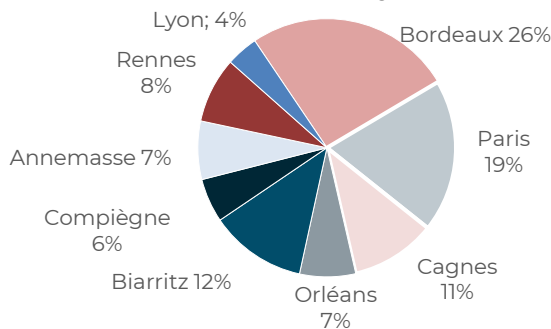
AU 31/12/2025

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

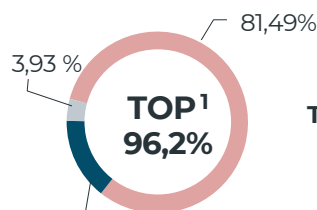
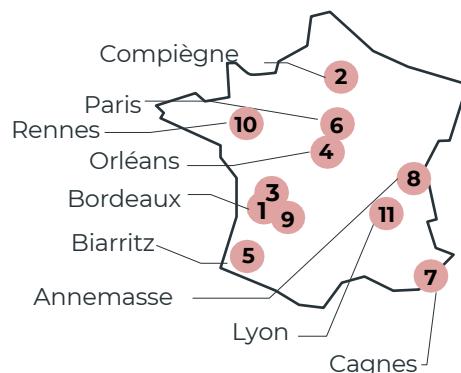
EN SURFACE



EN VALEUR



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE

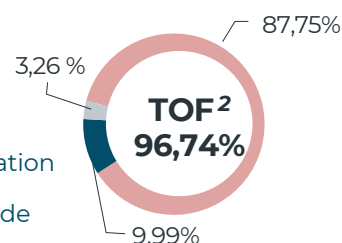


TOP

- Locaux occupés
- Locaux en travaux
- Locaux vacants

TOF

- Locaux occupés
- Locaux vacants en restructuration
- Locaux vacants en recherche de locataire



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

² - Taux d'occupation financier : montant consolidé de l'ensemble des loyers et des indemnités perçus au niveau des biens en location ou à percevoir pour les biens en travaux à un instant donné, divisé par le total facturable de l'ensemble du patrimoine si celui-ci était totalement loué sur le trimestre.

VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

AU 31/12/2025

Immeuble	Date d'acquisition	Superficie	Prix d'acquisition	Travaux (Hors honoraires)	Valeur au 31/12/2025	Variation	Taux d'occupation physique ¹	Taux d'occupation financier ²
Bordeaux Diaz	05/03/2021	446 m ²	792 800 €	500 188 €	1 950 000 €	50,81%	93 %	98 %
Bordeaux Nuits	19/10/2021	483 m ²	1 000 000 €	971 423 €	2 280 000 €	15,65%	100 %	100 %
Paris	17/07/2023	376 m ²	3 850 000 €	240 301 €	4 200 000 €	2,68%	93 %	88 %
Cagnes	19/10/2023	603 m ²	2 174 000 €	223 960 €	2 330 000 €	- 2,83%	100 %	100 %
Orléans	21/12/2021	377 m ²	645 000 €	963 604 €	1 520 000 €	-5,51%	94 %	90 %
Biarritz	30/09/2022	371 m ²	2 400 000 €	826 059 €	2 650 000 €	-17,86%	100 %	79 %
Compiegne	09/04/2021	358 m ²	790 516 €	624 966 €	1 190 000 €	-15,93%	81 %	100 %
Annemasse	19/12/2024	270 m ²	800 000 €	309 251 €	1 590 000 €	43,34%	92 %	94 %
Bordeaux Queyron	06/03/2025	287 m ²	1 355 000 €	-	1 440 000 €	6,27 %	100 %	99 %
Rennes	08/09/2025	435 m ²	1 435 000 €	-	1 800 000 €	25,44 %	100 %	96 %
LYON	28/10/2025	393 m ²	865 000 €	-	880 000 €	1,73 %	En travaux	En travaux
TOTAL		4 399 m ²	16 107 316 €	4 659 751 €	21 830 000 €	5,12 %	96,20%	96,7%

ACTUALITES DU 4T 2025

AU 31/12/2025

ACTUALITES DU FONDS COLIVIM

NOUVELLE ACQUISITION

COLIVIM renforce sa présence à Lyon avec l'acquisition d'un nouvel actif situé dans le quartier résidentiel prisé de Mon Chat, à proximité immédiate de la Part-Dieu de plusieurs établissements hospitaliers majeurs.

L'immeuble, anciennement à usage mixte (bureaux et habitation), fera l'objet d'une réhabilitation complète afin d'accueillir un coliving moderne de 17 chambres avec salles d'eau privatives. Développé sur trois niveaux, le bâtiment bénéficie de volumes traversants et prévoit la création d'espaces de vie communs au rez-de-chaussée, ainsi que l'aménagement du sous-sol en espaces fonctionnels et conviviaux. L'ensemble du bâtiment sera repris à neuf, incluant la rénovation des réseaux, l'amélioration des performances énergétiques, et le ravalement de façade.



CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPCI

Forme juridique : FPI

Code ISIN Part A : FR0013531282

Code ISIN Part B : FR0013531290

Code ISIN Part C : FR0013531308

Agrément n°: FPI20210001

Minimum de souscription :

Part A : 20 000 €

Part B : 100 000 €

Part C : 1 000 000 €

Valorisation :

Valeur liquidative au 31/12/2025 :

Part A : 107,21 €

Part B : 108,43 €

Actif net au 31/12/2025 :

Part A : 13 108 465,78 €

Part B : 11 854 170,06 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : JLL et BPCE

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 73,35 %

SRI : 3/7

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

Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque

Le FPI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais, qui dépendront de l'état du marché immobilier. Il a une durée de vie de quinze (15) ans à compter de sa date de constitution. La Société de Gestion peut décider de proroger la durée du FPI pour deux périodes successives de une (1) année chacune, uniquement pour permettre de finaliser, aux meilleures conditions du marché et dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts, les opérations de cession des actifs. La société de gestion porte toute prorogation de la durée du Fonds à la connaissance des porteurs de parts au moins trois (3) mois avant l'échéance de sa durée initiale ou d'une précédente prorogation. Elle sera par ailleurs portée à la connaissance du dépositaire. Après une période de blocage de cinq (5)* ans, en cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts, votre argent pourrait n'être versé que dans un délai de un (1) an. Par ailleurs, comme pour tout placement immobilier, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs du FPI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

La durée de placement recommandée est de quinze (15) ans*.

**cette période de blocage a démarré le jour de l'agrément du FPI*

FACTEURS DE RISQUES

Les fonds seront principalement investis dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces investissements connaîtront les évolutions et les aléas des marchés. Ce produit est principalement exposé aux risques suivants, qui peuvent entraîner une baisse de sa valeur liquidative.

Risque de perte en capital

Le capital investi dans la FPI ne bénéficie d'aucune garantie, ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué.

Risque lié à l'endettement (effet de levier)

Le FPI pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

CARACTÉRISTIQUES

Type de fonds : OPCI

Forme juridique : FPI

Code ISIN Part A : FR0013531282

Code ISIN Part B : FR0013531290

Code ISIN Part C : FR0013531308

Agrément n°: FPI20210001

Minimum de souscription :

Part A : 20 000 €

Part B : 100 000 €

Part C : 1 000 000 €

Valorisation :

Valeur liquidative au 31/12/2025 :

Part A : 107,21 €

Part B : 108,43 €

Actif net au 31/12/2025 :

Part A : 13 108 465,78 €

Part B : 11 854 170,06 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : JLL et BPCE

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 73,35 %

SRI : 3/7

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

Le niveau 1 ne signifie pas une absence de risque

Risque lié à la gestion

Discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par le FPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPI ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance du FPI peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPI peut enregistrer une performance négative.

Risque lié au marché immobilier

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et connaît périodiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact plus ou moins défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement par le FPI. Aucune assurance ou garantie ne peut donc être donnée quant au niveau de performance des actifs immobiliers.

Risque de liquidité

Le FPI est exposé à un risque de liquidité du fait de la faible liquidité du marché immobilier. La vente d'immeubles nécessite un délai important qui peut être allongé en période de tension sur ce marché. En conséquence, le FPI pourrait être dans une situation l'obligeant à céder des actifs immobiliers à des prix inférieurs aux valeurs d'expertise. Cette situation aurait une incidence négative sur la valeur liquidative du FPI.

Risque lié au recours à l'endettement

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPI mais également les risques de perte. Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus du fonds (article 3.4) dont vous devez prendre connaissance.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les Actifs Immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPI.

Risques financiers (taux, crédit)

Les investissements réalisés par le FPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs financiers, tels les risques action, de taux, de change, de crédit ou encore liés aux pays émergents.