



DOCUMENT D'INFORMATION PÉRIODIQUE

1^{er} semestre 2026

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

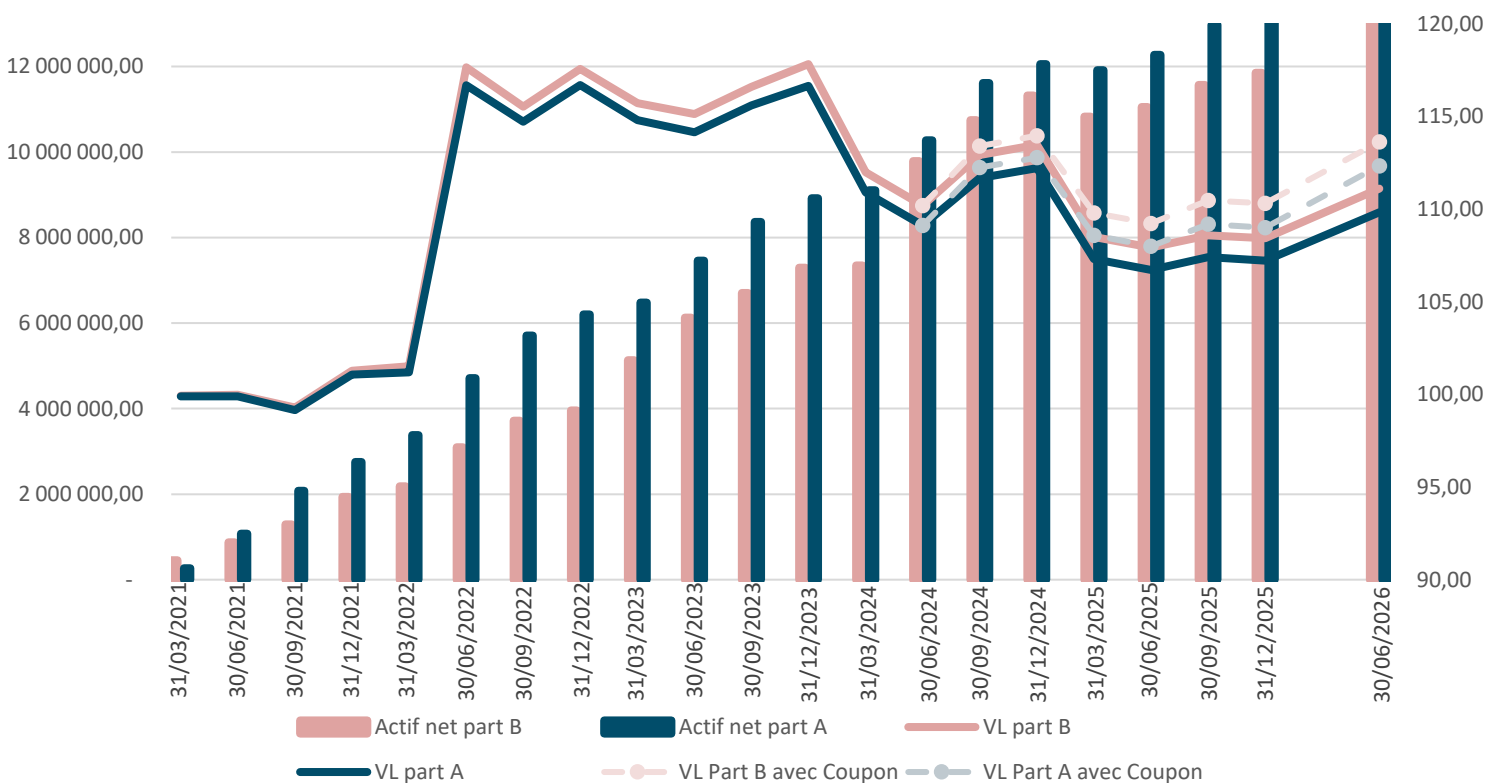
AU 30/06/2026

VL PART B

111,11

VL PART A

109,83

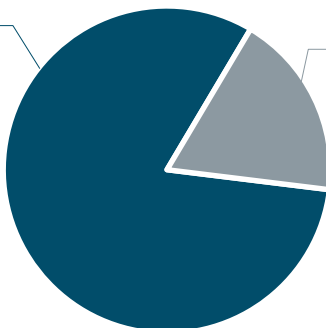


PORTFEUILLE

AU 30/06/2026

Actifs immobiliers
82%

Liquidités
18%



PORTFEUILLE
DE L'OPCI ¹

28 460 910 €

ACTIF NET ²

27 820 520,27 €

NOMBRE DE TITRES
EN CIRCULATION

251 948

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

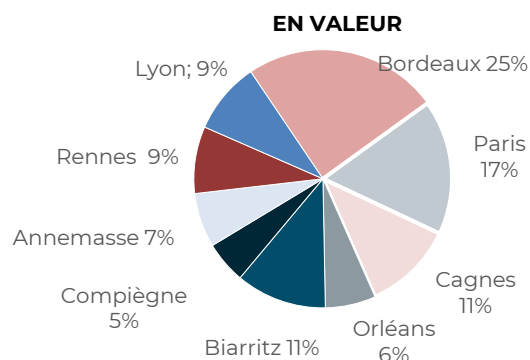
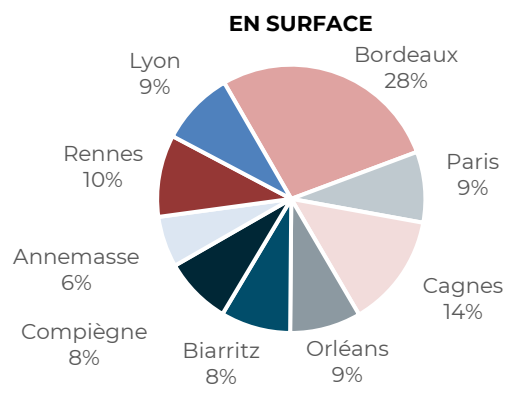
² - Actif net : valeur des fonds propres réévalués

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

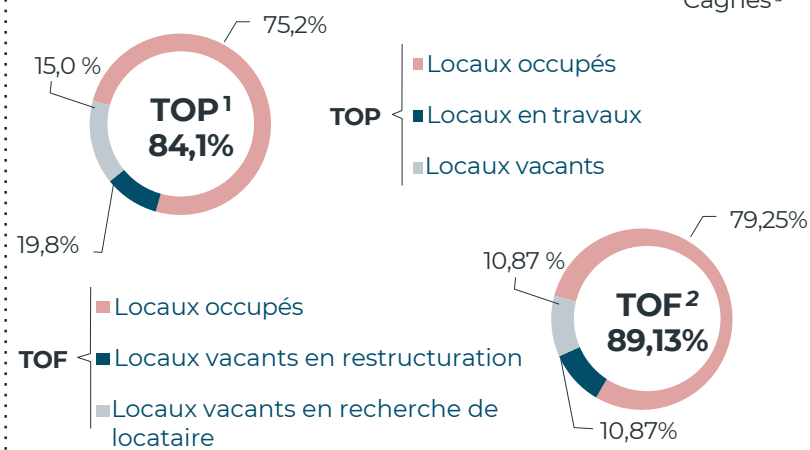
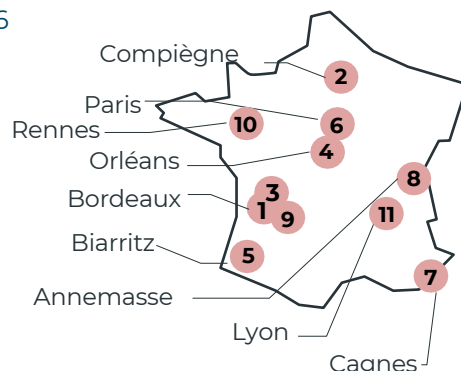
CHIFFRES-CLÉS

AU 30/06/2026

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



NOMBRE D'ACTIFS EN PORTEFEUILLE



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 30/06/2026

Immeuble	Date d'acquisition	Superficie	Prix d'acquisition	Travaux (Hors honoraires)	Valeur au 30/06/2026	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 €	51,97%	27%	51 %
Bordeaux Nuits	19/10/2021	483 m ²	1 000 000 €	971 423 €	2 280 000 €	14,99%	81%	86 %
Paris	17/07/2023	376 m ²	3 850 000 €	240 301 €	4 200 000 €	-3,75%	86%	85 %
Cagnes	19/10/2023	603 m ²	2 174 000 €	223 960 €	2 330 000 €	10,39%	100%	100 %
Orléans	21/12/2021	377 m ²	645 000 €	963 604 €	1 520 000 €	-8,80%	72%	78 %
Biarritz	30/09/2022	371 m ²	2 400 000 €	826 059 €	2 650 000 €	-17,98%	100%	100 %
Compiègne	09/04/2021	358 m ²	790 516 €	637 500 €	1 190 000 €	-14,29%	94%	92 %
Annemasse	19/12/2024	270 m ²	800 000 €	445 362 €	1 590 000 €	26,95%	92%	99 %
Bordeaux Queyron	06/03/2025	287 m ²	1 355 000 €	-	1 440 000 €	6,79%	91%	100 %
Rennes	08/09/2025	435 m ²	1 435 000 €	-	1 800 000 €	35,96%	88%	83 %
Lyon	28/10/2025	393 m ²	865 000 €	454 365 €	880 000 €	58,33%	En travaux	En travaux
TOTAL		4 399 m²	16 107 316 €	4 808 396 €	23 221 000 €	11,02 %	84,06%	89,13%

ACTUALITES DU 1S 2026

AU 30/06/2026

ACTUALITES DU FONDS COLIVIM

LYON

COLIVIM poursuit le développement de son nouvel actif lyonnais, situé dans le quartier résidentiel recherché de Montchat, à proximité immédiate de la Part-Dieu et de plusieurs établissements hospitaliers majeurs.

Au cours du premier semestre, COLIVIM a obtenu les autorisations pour transformer l'immeuble en logements et optimiser le projet : garages convertis en surfaces habitables, locaux vélos et déchets, et espace de stationnement. L'ensemble des travaux de réhabilitation est désormais achevé. La façade a été entièrement modernisée grâce à la réalisation d'un ravalement, au remplacement des fenêtres et à la modification des terrasses. L'immeuble accueille désormais un coliving de 17 chambres avec salles d'eau privatives, complété par plusieurs espaces communs fonctionnels.

La commercialisation du bien est prévue à compter du mois d'août.



ACTUALITES DU 1S 2026

AU 30/06/2026

ACTUALITES DU FONDS COLIVIM

BORDEAUX DIAZ

Le taux d'occupation physique de l'actif Bordeaux Diaz s'établit à 27 % au 30 juin 2026. Ce niveau, strictement ponctuel, résulte d'un effet de calendrier propre à la population de l'immeuble : l'immeuble accueillait un groupe de jeunes locataires entrés au même moment et parvenus simultanément au terme de leurs études. Les échéances de baux et les départs se sont donc concentrés sur la fin de l'année scolaire, sans étalement dans le temps. Le taux d'occupation physique étant mesuré à la date d'arrêté trimestrielle, il reflète ici le point bas de la rotation locative annuelle et non une difficulté de commercialisation de l'actif. La relocation a été engagée dès la réception des préavis. L'ensemble des chambres a été reloué au cours du mois de juillet : au 30 juillet 2026, l'actif est de nouveau occupé à 100 %.

DISTRIBUTION

Les distributions de COLIVIM sont semestrielles. Chaque distribution est déterminée à partir de l'arrêté comptable et de la valeur liquidative du 30 juin ou du 31 décembre, puis versée le semestre suivant : la distribution rattachée au 30 juin est versée début septembre, celle rattachée au 31 décembre est versée début mars. La prochaine distribution, rattachée à la valeur liquidative du 30 juin 2026, est prévue début septembre 2026 ; son montant sera communiqué aux porteurs.

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 30/06/2026 :

Part A : 109,83 €

Part B : 111,11 €

Actif net au 30/06/2026 :

Part A : 14 792 343,60 €

Part B : 13 028 176,67 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : BPCE et

Adéquation Expertise

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 80,06 %

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

Historique de distribution :

VL de référence	Part A	Part B
30/06/2024	0,569	0,497
31/12/2024	0,703	0,806
30/06/2025	0,513	0,576
31/12/2025	0,629	0,718

Montants distribués par part, en euros. Les distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.

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 30/06/2026 :

Part A : 109,83 €

Part B : 111,11 €

Actif net au 30/06/2026 :

Part A : 14 792 343,60 €

Part B : 13 028 176,67 €

Valorisation : trimestrielle

Domicile : France

Devise du fonds : EUR

Société de Gestion : Olifan Real Estate

Commissaire aux comptes: KPMG

Évaluateur Immobilier : BPCE et

Adéquation Expertise

Dépositaire : Oddo BHF

Valorisateur : BDO

IFI : 80,06 %

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

Historique de distribution :

VL de référence	Part A	Part B
30/06/2024	0,569	0,497
31/12/2024	0,703	0,806
30/06/2025	0,513	0,576
31/12/2025	0,629	0,718

Montants distribués par part, en euros. Les distributions passées ne préjugent pas des distributions futures.

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.