



COLIVIM

VIVRE, PARTAGER, RENCONTRER

INVESTIR DANS UN NOUVEL HABITAT
DÉDIÉ AU PARTAGE

ÉLIGIBLE AU RÉGIME LMNP*

FONCIÈRE
MAGELLAN

**Régime de loueur meublé non-professionnel

AVERTISSEMENTS

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 (1) une 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, vous devrez en informer la société de gestion cinq mois au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative. Votre argent pourrait n'être versé que dans un délai de un (1) an à compter de la date de réception de votre ordre de rachat. 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 le 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.

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 liés 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 exposée 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 liés au recours à l'endettement

L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais également les risques de perte.

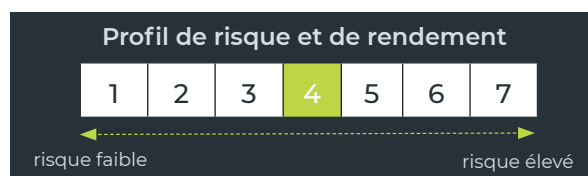
Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus du fonds (article 3.4) dont vous devez prendre connaissance.

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.



Les risques sont plus amplement décrits dans le prospectus du fonds (article 3.4) dont vous devez prendre connaissance.

LE FPI COMMENT CELÀ FONCTIONNE ?

Un FPI est un placement collectif de long terme dont le fonds est constitué d'au moins 60% d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Il distribue des dividendes (loyers) et plus-values potentielles de ce patrimoine aux investisseurs de parts.

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. La poche de liquidité du fonds pourra représenter jusqu'à 100% des actifs durant cette période de trois (3) ans.

RÉPARTITION CIBLE DES POCHES*

entre 5-18%
de l'actif du FPI

Liquidité



entre 82-95%
de l'actif du FPI

Immobilier

COLIVIM est un OPCI grand public constitué sous forme d'un FPI : un véhicule régulé et transparent dont la gestion est assurée par Foncière Magellan, société de gestion.

COLIVIM a vocation à investir dans un portefeuille composé de lots d'habitation sélectionnés pour leur potentiel de valorisation (*selon la société de gestion*).

Les actifs immobiliers acquis seront proposés meublés dans le cadre de locations destinées principalement à des jeunes actifs et étudiants. Ils seront conçus autour du concept de Coliving dans des villes dynamiques et étudiantes françaises.

Ce fonds d'investissement s'adresse aux souscripteurs personnes physiques souhaitant bénéficier du régime fiscal LMNP (*régime de Loueur Meublé Non-Professionnel*).

HORIZON D'INVESTISSEMENT
15 ANS

APPORT MINIMUM
20 000 €

ESSOR DU CONCEPT DE COLIVING OU «HABITAT PARTAGÉ»

UN HABITAT POUR VIVRE, PARTAGER, RENCONTRER

Ce concept né aux Etats-Unis désigne un nouveau mode d'habitat mêlant les codes de la colocation et de l'hôtellerie.

Ces lieux de vie innovants allient espaces privatifs de qualité (*chambre, salle de bain, cuisine...*) permettant de préserver l'intimité de chaque «co-liver» et grands espaces communs propices à la convivialité tout en disposant de services supérieurs.

- S'adresse principalement aux jeunes actifs et étudiants.
- Se développe dans les grandes métropoles ou dans des villes moyennes à proximité de centres universitaires.

/ À QUELS BESOINS CHERCHE-T-IL À RÉPONDRE ?

- Au déficit de logements étudiants de qualité (*alors même que le nombre d'étudiants est lui en constante augmentation¹*)
- À la pénurie de logements dans les grandes métropoles
- À l'augmentation des loyers dans les grandes villes françaises
- Aux besoins accrus de flexibilité au sein du parcours résidentiel
- À la recherche de lien social et convivialité des nouvelles générations

/ UNE DEMANDE CROISSANTE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS AU QUOTIDIEN

 **+1,7M**
D'ÉTUDIANTS
EN 2018¹

 MAIS SEULEMENT
375 000
PLACES D'HÉBERGEMENT
DÉDIÉES²

➡ SOIT **22%** DES BESOINS COUVERTS

/ UN MARCHÉ EN PROGRESSION



chaque année pour le
marché de la colocation³



des Millenials sont encore
locataires. Une génération
avides de concepts
alternatifs pour qui le lien
social est déterminant⁴

¹ Source : Insee Statistiques/Ministère de l'éducation nationale | ² Source : Enquête sur les Conditions de vie des étudiants réalisée par l'Observatoire national de la Vie Étudiante (OVE) en 2016 | ³ Les Français, l'habitat partagé et la colocation, CSA/Guy Hoquet, 2014 | ⁴ Home improvmments, Resolutions Foundation, Avril 2018

Colivim comporte un risque de perte en capital. La performance du marché ne préjuge pas de la performance du fonds.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

ACCÉDEZ À UN NOUVEAU TYPE D'IMMOBILIER D'HABITATION

Avec COLIVIM, vous financez des actifs immobiliers d'habitation «clé-en-main» dédiés à du coliving. L'objectif du FPI est de rechercher une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation progressive des Parts (avec un TRI cible de 4%) sous réserve d'une détention de long terme¹.

PÉRIMÈTRE DE L'INVESTISSEMENT

Pour permettre à votre OPCI une plus grande flexibilité dans ses choix d'investissement, son univers se veut large en termes de zones géographiques en France et de typologies d'habitats et strict en matière de sélection d'actifs.

Quelles typologies d'actifs d'habitation ?

Immeubles, appartements, grandes maisons, biens à requalifier... neufs ou à rénover et conçus autour du concept de coliving :



[10 et 50]
chambres
avec salles de
bain privatives



larges espaces
communs
propices à la
convivialité



espaces
designés avec
une signature
architecturale
dédiée



domotique /
digital intégrés

Aucune prestation hôtelière ne sera réalisée par le FPI Colivim.

Où ?

Villes attractives
et étudiantes
en France

Quelles cibles ?

Jeunes actifs, actifs à la recherche
de solutions de logement temporaires
(mobilité...), étudiants

CRITÈRES DE SÉLECTION DES ACTIFS

- Potentiel de valorisation
- Emplacement privilégié à proximité immédiate de campus universitaires et de transports public et à moins de 15mn des coeurs de ville
- Potentiel locatif
- Prix d'acquisition par m²

POURQUOI INVESTIR DANS COLIVIM ?

UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT PORTEUSE DE SENS ET INNOVANTE REPOSANT SUR :

- Un concept de coliving
- Des enjeux de mobilité et des tendances démographiques de long terme
- Un régime fiscal permettant de bénéficier du régime fiscal de la LMNP avec une gestion locative intégrée
- Un horizon d'investissement clair et défini dans le temps (15 ans)

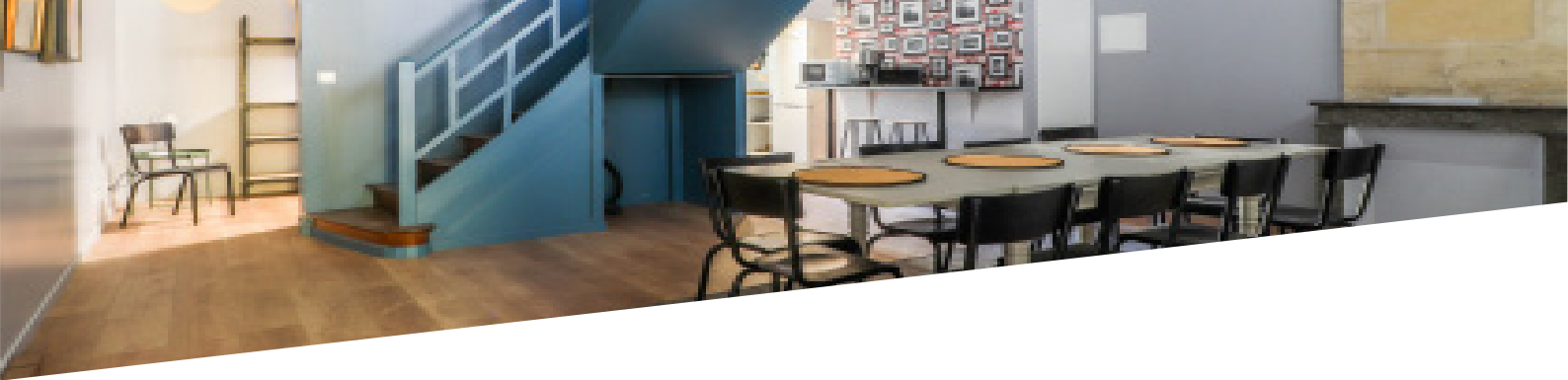
DES LEVIERS DE CRÉATION DE VALEUR

La société de gestion recherchera tous les leviers de création de valeur disponibles en immobilier pour favoriser l'objectif de gestion² qui est une performance à long terme et un rendement provenant d'investissements directs en actifs immobiliers d'habitation dédié à du coliving :

- ✓ Rentabilité locative
- ✓ Valorisation du bâti par une politique de travaux d'entretien, de rénovation et/ou de restructuration ou redéveloppement
- ✓ Endettement bancaire et non bancaire³

¹⁻² Objectif de performance/gestion non-garanti. LE FPI Colivim présente un risque de perte en capital. La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de sa date de constitution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

³ 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 immo détenus par le FPI.



LIQUIDITÉ DU FONDS

Ce fonds s'adresse à des souscripteurs souhaitant bénéficier du régime fiscal LMNP, n'ayant pas un besoin de liquidité sur une période de 15 ans.

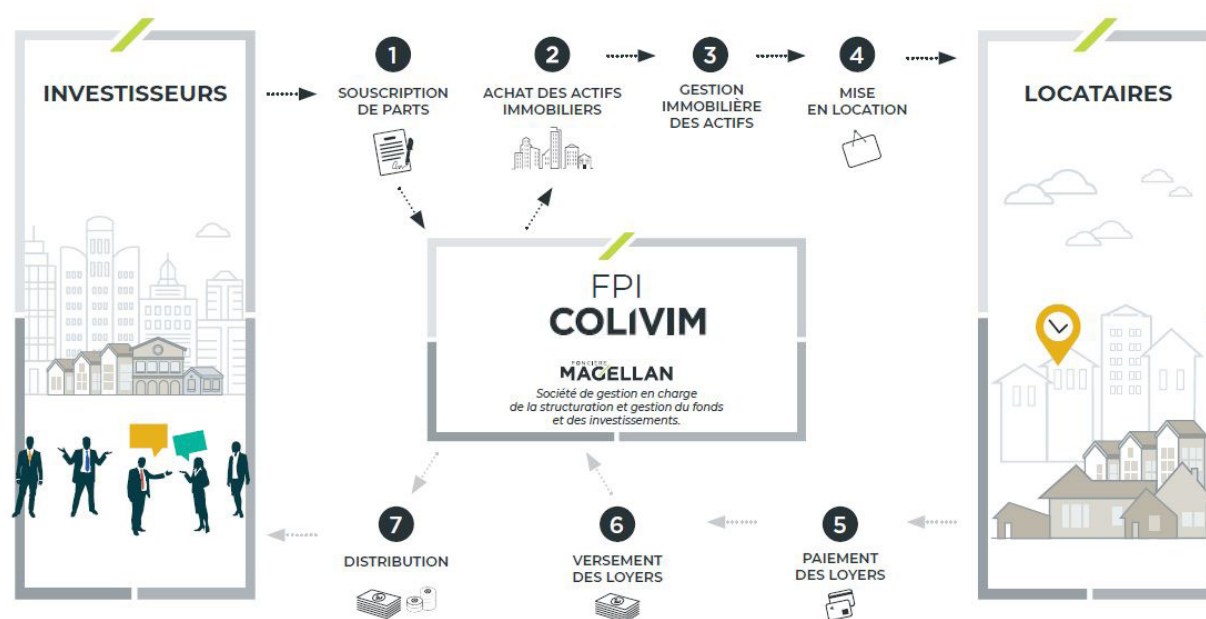
Le FPI Colivim prévoit une période de blocage de 5 ans durant laquelle tout rachat de parts ne sera pas autorisé. Au-delà de cette période de blocage, un mécanisme de gates est prévu. Ainsi, les demandes de rachat ne peuvent représenter plus de 12% de l'actif net total du FPI par valeur liquidative semestrielle. Dès lors, tout investisseur qui souhaite faire racheter ses parts devra en informer la société de gestion cinq mois au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative sur la base de laquelle il entend recevoir sa première quote-part de rachat, dans la limite de 12% de l'actif net total du FPI prévu par les gates. Les demandes de rachat seraient réalisées dans un délai de 12 (douze) mois à compter de la date de réception de l'ordre de rachat.

La période de blocage et le mécanisme de plafonnement des demandes de rachats limitent donc la liquidité jusqu'à l'échéance du fonds.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La durée de placement recommandée est de 15 ans à compter de sa date de constitution. Comme pour tout placement immobilier, l'OPCI détient majoritairement (directement et/ou indirectement) des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. La somme récupérée pourra être inférieure à celle investie en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI sur la durée du placement/ Le FPI présente un risque de perte en capital.

FONCTIONNEMENT DU FPI COLIVIM

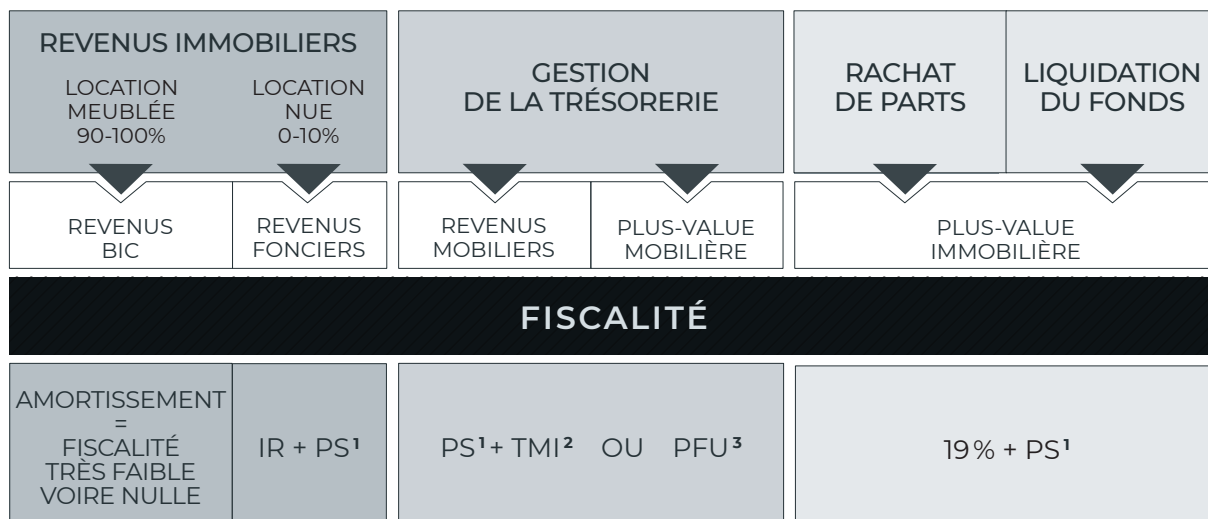


FISCALITÉ

DES DIVIDENDES & PLUS-VALUES

BÉNÉFICIEZ DU RÉGIME LMNP*

Aucune fiscalité n'est acquittée par le FPI (transparence fiscale). La fiscalité dépend de la situation de chaque souscripteur et peut évoluer dans le temps. Il est recommandé aux souscripteurs d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal.



¹ Prélèvements sociaux aux taux de 17,2%

² Taux marginal d'imposition

³ Prélèvement forfaitaire unique au taux de 30% forfaitaire

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES & FRAIS

Le FPI COLIVIM est réservé à des personnes physiques. Avant de vous engager, vous devez avoir lu et compris le prospectus de Colivim ainsi que le **document d'information clés**.

FORME JURIDIQUE

FPI - Fonds de Placement Immobilier

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Part A : 20 000 €

Part B : 100 000 €

Part C : 1 000 000 €

VALEUR LIQUIDATIVE

Dernier jour de chaque trimestre civil pendant la période de collecte

DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE

15 ans

PÉRIODE D'INTERDICTION DES RACHATS

5 ans soit jusqu'au 28/01/2026

ISIN

Part A : FR0013531282

Part B : FR0013531290

Part C : FR0013531308

SRI : 4/7

COMMISSION DE SOUSCRIPTION NON-ACQUISE AU FONDS

6% TTC maximum de la valeur liquidative

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE AU FONDS

15,5% maximum de la valeur liquidative

FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION

Part A : 2% TTC maximum,

dont 1,45% TTC de frais de gestion

Part B : 1,80 % TTC maximum,

dont 1,20% TTC de frais de gestion

Part C : 1,60 % TTC maximum,

dont 1% TTC de frais de gestion

COMMISSION D'ACQUISITION DES ACTIFS

Entre 1,80% TTC et 4,80% TTC du prix d'acquisition

net vendeur (% défini en fonction tranche de prix d'acquisition)

COMMISSION DE CESSIION DES ACTIFS

2,4% TTC du prix de cession net vendeur

AGRÉMENT AMF : n° FPI20210001

SOCIÉTÉ DE GESTION : FONCIÈRE MAGELLAN |

DÉPOSITAIRE : ODDO BHF

Ce tableau présente les principaux frais et n'est pas exhaustif. D'autres frais peuvent s'appliquer en fonction des circonstances. Veuillez-vous reporter à l'article 5 du prospectus pour le détail disponible sur simple demande.

ACTEUR ENGAGÉ

FONCIÈRE MAGELLAN

SUR-MESURE | SENS DU SERVICE | INNOVATION

Société de gestion et d'investissements immobiliers, nous développons des solutions d'investissement sur-mesure pour les investisseurs privés et institutionnels depuis 2010.

UNE IDENTITÉ ANCRÉE DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES

Spécialiste de l'immobilier et de l'investissement tertiaire en région, nous accompagnons les directions immobilières de grands groupes et les collectivités territoriales dans leur gestion et leur développement immobilier.

UNE CHAÎNE DE VALEUR MAÎTRISÉE DANS SA GLOBALITÉ

100 % des métiers contribuant à la performance d'un investissement immobilier sont intégrés à nos équipes :

Asset Management, Property Management, Technique... Nous maîtrisons l'actif de A à Z. Nous structurons et gérons les fonds qui les accueillent.

/ LES CHIFFRES QUI NOUS ENGAGENT AU QUOTIDIEN

30

COLLABORATEURS
PASSIONNÉS

+ 55

FONDS CRÉÉS
SUR-MESURE

+ 1 Mds €

INVESTIS
POUR LE COMPTE
D'INVESTISSEURS
PRIVÉS OU
INSTITUTIONNELS

200

IMMEUBLES
RÉPONDANT
MAJORITAIREMENT
AUX MEILLEURES
PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES

460 000 m²

GÉRÉS EN ÉTROITE COLLABORATION
AVEC LES OCCUPANTS POUR ASSURER
LEUR BIEN-ÊTRE ET DONC LEUR PÉRENNITÉ.

/ NOS AXES D'ENGAGEMENT



INNOVATION

PARTENAIRE DE LA FRENCH PROPTech

Mouvement des start-ups françaises de la « property technology » pour innover et réinventer la ville et l'immobilier



MÉCÉNAT

Partenaire du Défi Voile Solidaires en Peloton de l'ARSEP (Fondation pour la Recherche sur la Sclérose en Plaques)





Bernard NITARD
Directeur de Région
06 37 36 35 32
bnitard@fonciere-magellan.com

Cédric THIEBAUD
Directeur de Région
06 73 72 12 21
cthiebaud@fonciere-magellan.com

Paola DANGLLOT
Chargée des Relations Investisseurs
06 73 64 49 20
pdanglot@fonciere-magellan.com

Chloé GRASSET
Assistante de gestion
07 87 80 11 55
cgrasset@fonciere-magellan.com

FONCIERE
MAGELLAN

Société de Gestion de Portefeuille
SAS au capital de 500 000 € - RCS PARIS n° 521 913 772
Siège social : 3, rue Anatole de la Forge - 75017 Paris
Agrément AMF N°GP 140 000 48 du 19/12/2014