

Société de Libre Partenariat constituée sous forme de Fonds Professionnel Spécialisé (FPS) soumis au Droit Français

STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

La stratégie de la SLP Colombus REIM réside dans la combinaison entre la génération de revenus immédiats et la création de valeur sur des actifs à repositionner à moyen terme par la prise de participation dans des sociétés non-cotées de marchand de biens visant à acquérir principalement des actifs de bureaux et de commerces avec un potentiel d'optimisation du point de vue technique et locatif.

> Chiffres clés - SLP

Valeur liquidative	(1)	132,565 €
Nombre de parts	(2)	119 646,302
Actif net	(1) x (2)	15 860 931,10 €
Valeur d'égalisation		386 482,40 €
Levier immobilier transparisé		58,72%
Actif brut global		16 992 547,32 €

> Chiffres clés - Part I

Valeur liquidative	(1)	132,878 €
Nombre de parts	(2)	73 176,16
Actif net	(1) x (2)	9 723 493,88 €
Commission d'égalisation unitaire		4,84 €

> Souscriptions / Rachats

Engagement de souscription	VL + commission d'égalisation
Centralisation des souscriptions	J-2 (jours ouvrés)
Centralisation des rachats	J-2 (jours ouvrés)
Délai de règlement	6 mois maximum
Montant minimum de souscription	1 000 000 €
Commissions de souscriptions	Néant
Commissions de rachat acquises	1% si rachat anticipé avant 7 ans
Frais de gestion	0,10% HT de la valeur d'expertise des Actifs Immobilier
Frais de gérance	0,25% HT de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers

> Caractéristiques générales

Forme juridique	Société de Libre Partenariat
Date de déclaration AMF	24/02/2021
Valorisation à minima	Semestrielle
Publication valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	Acer Finance
Dépositaire	Oddo BHF
Centralisateur	Oddo BHF
Valorisateur	Fi Partners
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield / Catella Valuation
Commissaires aux comptes	JBB et Associés
Clientèle cible	Professionnelle
Durée de placement recommandée	12 ans
Période de blocage	5 ans

> Profil de risque

1	2	3	4	5	6	7
A risque plus faible					A risque plus élevé	
Rendement potentiellement plus faible					Rendement potentiellement plus élevé	

- **Risque de perte en capital** : Compte tenu de la stratégie d'investissement opportuniste, le risque de perte en capital est élevé et le capital investi peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.

- **Risque de liquidité** : Le fonds détient des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendent de l'état du marché immobilier. En cas de demande de rachat, le délai de remboursement n'est pas garanti (voir conditions spécifiques du prospectus).

- **Risque lié à l'effet de levier** : Le risque de perte totale du capital investi est accru par l'utilisation du levier bancaire.

- **Autres risques** : La Société sera également exposée à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, à la gestion discrétionnaire, etc... tels que décrits à l'article 55 des statuts de la SLP.

> Commentaires de marché

Dans un contexte continu de forte inflation, la Banque Centrale Européenne a relevé ses taux directeurs de 350 points de base entre juillet 2022 et mars 2023. Malgré un taux de chômage faible et un marché de l'emploi dynamique, le pouvoir d'achat et la consommation des ménages diminuent. Le réel attentisme déjà perçu aux trimestres précédents persiste, amenant les investisseurs à allonger leurs délais de négociation et de décision (4,1 Mds € investis au T1 2023 contre 5,51 Mds € au T1 2022).

Le marché des Bureaux a été fortement touché, totalisant 1,75 Mds € d'investissements au T1 2023 contre 3,03 Mds € (moyenne décennale des premiers trimestres). Ce ralentissement est surtout marqué en Ile-de-France (1,2 Mds € au T1 2023 contre 1,8 Mds € au T1 2022), mais touche également les Régions (538 M€ investis au T1 2023, contre 690 M€ au T1 2022). Cela s'explique en partie par le recul important des grandes transactions (> 5 000 m²). En effet, seules 6 transactions de plus de 5 000 m² ont été signées (contre 15 en moyenne), traduisant la baisse importante de demande placée sur les grandes surfaces. Fait nouveau, malgré une situation compliquée sur ce premier trimestre, les mesures d'accompagnement ont été en baisse, alors que les valeurs locatives sont restées élevées et orientées à la hausse, notamment sur Paris et l'Ouest parisien.

La typologie Commerce, quant à elle, poursuit sa lancée de 2022, totalisant 1,3 Mds € investis, une performance supérieure à la moyenne décennale (847 M€), qui reste cependant à nuancer car 4 opérations (>100 M€) concentrent 77 % des montants investis. Néanmoins, les commerces de pied d'immeuble attirent toujours les investisseurs, et plus majoritairement pour des actifs situés à Paris (69 %).

Au niveau des perspectives, face à l'allongement des délais de négociation et à l'attentisme des investisseurs, les volumes d'investissement ne devraient pas connaître de rebond d'ici la fin du semestre. Malgré le contexte géopolitique, si les taux de rendement augmentent en cohérence avec la hausse des coûts de financement, un rebond pourrait être attendu sur les volumes d'investissement d'ici fin 2023/début 2024.

> Commentaires de gestion

Au 31 mars 2023, la valeur liquidative de la SLP Colombus REIM Compartiment 1 s'établit à 132,565 € affichant ainsi une performance annuelle de -2,06 %. Cette évolution s'explique principalement par :

- La réalisation des travaux, notamment sur les actifs détenus dans les SAS 107 Quai Dervaux et 12 Cabanis (dont la prise en compte dans la valorisation n'interviendra qu'à la fin du 1er semestre 2023) qui impacte l'occupation des actifs et les revenus locatifs y afférents ;

- L'impact de la hausse des taux d'intérêt ;

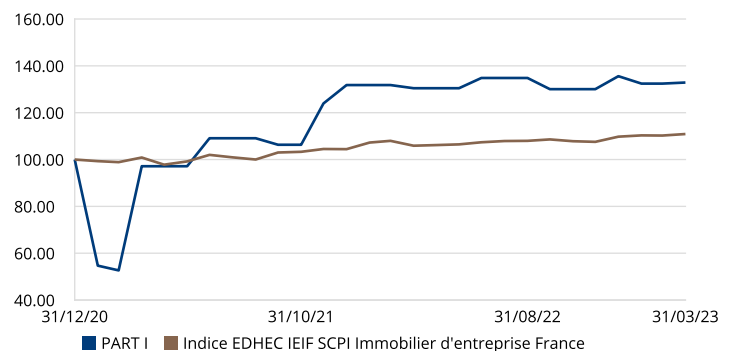
En parallèle, des acquisitions ont été réalisées via la filiale SAS Colombus Shop au cours du 1er trimestre 2023 à des prix inférieurs aux valeurs d'expertises :

- un bar à vin dans le 11ème arrondissement de Paris, situé entre la Place de la Bastille et le quartier de Ménilmontant ;

- un restaurant dans le 12ème arrondissement de Paris, bénéficiant de la visibilité et du flux de l'avenue Daumesnil, à proximité de la Gare de Lyon.

> Rendement de la Part

Evolution de la Valeur Liquidative :



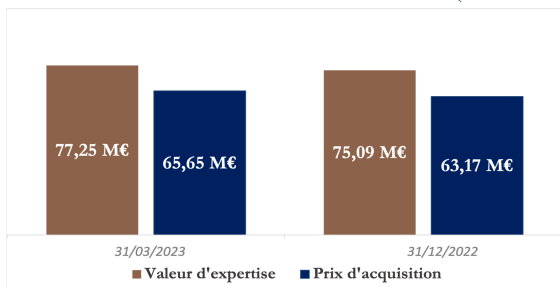
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

3 mois	6 mois	1 an
-2.00%	2.18%	1.86%

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

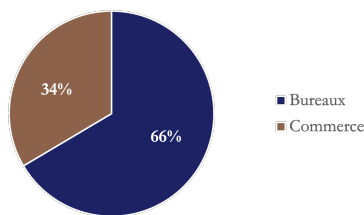
Adresse	Ville	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 31/03/2023
107 Quai Dervaux	Asnières-sur-Seine	Bureaux	3 516 m ²	31/03/2021	12 070 000,00 €
59 rue de Meaux	Paris	Commerces	150 m ²	29/04/2021	1 149 000,00 €
53 rue du Faubourg Saint Martin	Paris	Commerces	130 m ²	27/10/2021	1 268 000,00 €
12 rue Cabanis	Paris	Bureaux	2 033 m ²	22/11/2021	19 400 000,00 €
79 rue Jean-Jacques Rousseau	Suresnes	Bureaux	3 636 m ²	28/12/2021	16 363 000,00 €
10 rue Paradis	Paris	Commerces	164 m ²	27/01/2022	2 701 000,00 €
8 rue Brey	Paris	Bureaux	353 m ²	16/02/2022	3 532 000,00 €
98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Paris	Commerces	107 m ²	24/05/2022	1 480 000,00 €
23 boulevard des Batignolles	Paris	Commerces	444 m ²	24/05/2022	4 390 000,00 €
33 avenue de Lowendal	Paris	Commerces	507 m ²	24/05/2022	4 045 000,00 €
53 rue de la Tour	Paris	Commerces	108 m ²	24/05/2022	1 140 000,00 €
6 rue du Poteau	Paris	Commerces	305 m ²	24/05/2022	3 100 000,00 €
20/22 boulevard de l'hôpital	Paris	Commerces	138 m ²	25/07/2022	863 000,00 €
32 rue Saint-Denis	Colombes	Commerces	87 m ²	25/07/2022	750 000,00 €
2 avenue Léon Gourdault	Choisy-le-Roi	Commerces	473 m ²	25/07/2022	1 493 000,00 €
10 rue Eugénie Eboué	Asnières-sur-Seine	Commerces	72 m ²	25/07/2022	492 000,00 €
9 allée Gustave Eiffel	Issy-les-Moulineaux	Commerces	76 m ²	25/07/2022	850 000,00 €
95 rue du Chemin vert	Paris	Commerces	103 m ²	21/02/2023	1 050 000,00 €
158 avenue Daumesnil	Paris	Commerces	136 m ²	21/02/2023	1 110 000,00 €
TOTAL			12 538 M²		77 246 000,00 €

➤ **Evolution de la valeur des immeubles (hors droits)**



➤ **Répartition sectorielle des Investissements**

En % des valeurs d'expertise



FAITS MARQUANTS DU TRIMESTRE



**95 rue du Chemin Vert
Paris 11e**

Acquisition le 21 février 2023 d'un local commercial de 103 m² situé dans le 11ème arrondissement de Paris dans un quartier commerçant et résidentiel.

L'actif est situé à 5 min à pied de 4 stations de métro (lignes 2,3,5 et 9) et environ 20 min en transports de la Gare de Lyon, de la Gare d'Austerlitz et de la Gare du Nord. La proximité de l'Atelier des Lumières fait profiter l'actif d'un large panel de consommateurs (plus de 600 000 visiteurs/an).



**158 avenue Daumesnil
Paris 12e**

Acquisition le 21 février 2023 d'un local commercial de 136 m² situé dans un quartier commerçant et à proximité de nombreuses habitations. Le restaurant/bar "LA STELLA" dispose d'un système d'extraction aux normes et d'une terrasse couverte et chauffée l'hiver.

L'actif bénéficie du flux important de l'avenue Daumesnil et est situé à moins de 5 min à pied de 2 stations de métro (lignes 6 et 8), à 10 min de Bercy et 15 min de Nation.



**79 avenue JJ Rousseau
Suresnes**

Un bail a été signé le 20 mars 2023 avec les Petits Chaperons Rouges pour occuper 2 lots au RDC pour une surface de 325 m² et 160 m² d'espaces extérieurs. Cette signature a été rendu possible grâce à l'obtention par le locataire du changement de destination et d'un permis de construire (modification de façade et accès extérieur). Le bail a été signé pour 10 ans dont 9 ans fermes avec une franchise de loyers de 6 mois.

Avertissement

Document simplifié non contractuel destiné à être remis exclusivement aux Investisseurs Eligibles (cf. statuts). Les caractéristiques principales du fonds ainsi que les risques associés sont mentionnées dans sa documentation juridique. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales disponibles sur simple demande :
Acer Finance - 8 Rue Danielle Casanova 75002 Paris ou par email : immobilier@lb-af.com

« Laillet Bordier - Acer Finance » - S.A Acer Finance au capital de 1 075 807,51 € - contact@lb-af.com
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP-95009 le 21/06/1995 et Courtier en assurance et IOBSP inscrit à l'ORIAS n° 07 008 272
RCS Paris : 380 130 609 – SIRET : 380 130 609 00056
Siège social : 8, rue Danielle Casanova 75002 PARIS – Tél : +33 (0)1 44 55 02 10
Bureau de Chartres : 6-8, rue du Docteur Maunoury 28000 CHARTRES – Tél : +33 (0)2 37 36 25 20