



# PRESENTATION

# SLP COLOMBUS REIM

## COMPARTIMENT 1

Le FIA SLP COLOMBUS REIM est un fonds professionnel spécialisé (FPS) enregistré auprès de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 24 février 2021

# COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS

Présentation réservée à une clientèle professionnelle ou assimilée

Version du 13/03/20223

PARIS, 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2023

Produit géré par Laillet Bordier - Acer Finance

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n°GP-95009 en date du 21/06/1995

S.A au capital de 1 075 807,51 € -RCS Paris : 380 130 609

Siège social : 8, rue Danielle Casanova 75002 PARIS

# AVERTISSEMENT

---

Les informations contenues dans ce document sont données à titre purement indicatif et sont réservées à l'intention exclusive d'un cercle restreint d'investisseurs qui ont exprimé leur intérêt pour participer à la performance de la SLP COLOMBUS REIM. Avant d'investir dans ce FPS, vous devez comprendre comment il sera géré, et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion de ce FPS. SLP COLOMBUS REIM est une société de libre partenariat au capital variable, gérée par ACER FINANCE (le gérant financier au sens AIFM) et COMPAGNIE COLOMBUS (le mandataire social). Il s'agit d'un FIA enregistré et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts. Ce document n'est subordonné à aucun dépôt et n'a alors pas fait l'objet d'une quelconque validation ou vérification auprès d'une autorité de tutelle.

Cette présentation est réservée aux investisseurs mentionnées à l'article L214-162-1 du code monétaire et financier et aux conseils en investissement financier au sens de l'article L541-1 du code monétaire et financier. Avant toute proposition de souscription, il convient de s'assurer que l'instrument financier proposé correspond aux attentes du client et à sa situation fiscale. Le partenaire informe ses clients, avant qu'ils ne prennent leur décision d'investissement, du fait qu'il sera rémunéré pour ses services par ACER FINANCE et communique aux clients la rémunération perçue au titre de la prestation de service délivrée. Le partenaire informe également le client sur les rémunérations perçues de manière indirecte par les chaînes de distribution au titre de la distribution et des conseils délivrés.

Ce document ne saurait constituer des informations à caractère promotionnel à destination d'investisseurs non professionnels et ne vise pas à prodiguer des conseils financiers, fiscaux, comptables ou juridiques. Aucun engagement contractuel contraignant ne peut être conclu à cette fin en se fondant sur cette présentation ou encore toute discussion tenue en relation avec les présentes. L'offre et le placement privé des Parts seront menés par Acer Finance ou par les personnes que celui-ci peut désigner ponctuellement à cet effet, sous réserve des lois et règlements applicables. Dans certaines juridictions, la Présentation peut être soumise à des restrictions légales. Acer Finance et Compagnie Colombus invitent les personnes entrant en possession de la Présentation à s'informer pleinement de ces restrictions et à s'y conformer. La Présentation ne constitue pas et ne peut être utilisée par personne pour ou dans le cadre d'une offre ou d'une sollicitation de toute juridiction où une telle offre ou une telle sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne à laquelle il est illégal de présenter une telle offre ou une telle sollicitation. Aucune action n'a été ni se sera entreprise par Acer Finance et Compagnie Colombus dans une juridiction qui permettrait l'offre publique des Parts. Ce type d'investissement soulève différents risques, notamment la perte en capital et l'illiquidité, qui sont détaillés dans les statuts de la SLP COLOMBUS REIM. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. La diffusion et la reproduction (totale ou partielle) de ce document sont strictement interdites sans l'accord express d'Acer Finance.



# SOMMAIRE

<b>Présentation du fonds</b>	<b>P.4</b>
<b>Eligibilités fiscales</b>	<b>P.7</b>
<b>Principaux termes et conditions</b>	<b>P.8</b>
<b>Profil de risque</b>	<b>P.10</b>
<b>Business Plan</b>	<b>P.11</b>
<b>Historique des valeurs liquidatives</b>	<b>P.12</b>
<b>Portefeuille Immobilier</b>	<b>P.14</b>
<b>Pipeline</b>	<b>P.32</b>
<b>Contact</b>	<b>P.37</b>

# PRESENTATION DU FONDS

---

# LES PARTIES PRENANTES

## Les Fondateurs du Groupe Columbus



**Thierry LECLERC**  
Président de Compagnie Columbus et  
Columbus AM

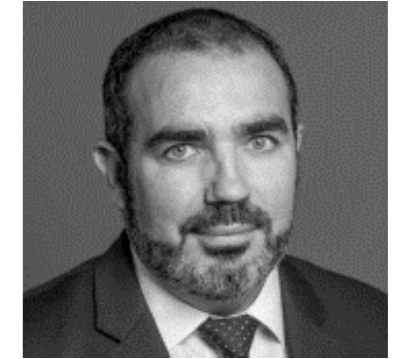


**Jérémie IFRAH**  
Directeur Général de Compagnie  
Columbus et Columbus AM

## La société de gestion : ACER FINANCE



**Thomas LOUIS**  
Président, Directeur Général



**Arnaud MONNET**  
Directeur de la gestion Immobilière

## Les actionnaires de référence de la SLP



**FINANCIÈRE CHATEL**  
Président : Joseph CHATEL - Associé



**MISSION M**  
Président : Alexandre MARS – Associé  
Directeur Général : Sébastien GUILLIN

## Partenaires Bancaires et Co-Investisseurs



## Conseils, Dépositaire, Valorisateur



# PRESENTATION ET STRATEGIE

## QUI SOMMES NOUS ?

- ✓ Né de la rencontre entre des professionnels de l'immobilier et des entrepreneurs reconnus de la finance, de la gestion et du capital investissement,
- ✓ Le fonds SLP COLOMBUS REIM investit dans des opérations immobilières à création de valeur en région parisienne et dans les grandes métropoles françaises

## QUEL TYPE DE FOND EST LA SLP COLOMBUS REIM ?

- ✓ Fonds professionnel spécialisé déclaré à l'AMF d'une durée de 12 ans
- ✓ Produit innovant, offrant une flexibilité idéale dans sa gestion opérationnelle pour créer à la fois du rendement et de la valeur ajoutée potentiels en immobilier
- ✓ Structuration fiscale intégrant un avantage pour les personnes physiques et holdings patrimoniales

## TYPES D'OPERATIONS

- ✓ Marchand de biens
- ✓ Réhabilitation d'immeubles
- ✓ Restructuration lourde d'immeubles
- ✓ Murs commerciaux avec des activités en mutation et des situations locatives à optimiser

## CLASSE D'ACTIFS

- ✓ Bureaux
- ✓ Commerces
- ✓ Habitations (selon opportunités)

Acquérir des actifs immobiliers « Value Add », les repositionner en actifs « Core » ou « Core + » grâce à un Active Asset Management puis arbitrer les immeubles avec pour objectif d'optimiser les valeurs de sorties



# ELIGIBILITES FISCALES\*

## Fonds translucide fiscalement :

non soumis à l'impôt sur les sociétés, sur les revenus perçus ou réalisés

## Personnes morales : Taux d'IS à 15%

- Sous réserve de conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans
- Non imposition des écarts de valeurs liquidatives

## Personnes physiques : Exonération d'impôt sur le revenu et les plus-values

Sous réserve de 2 conditions cumulatives :

- Conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans
- Détention inférieure à 25% de l'actif du fonds
- Distributions et gains soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%
- Eligibilité au contrat d'assurance vie luxembourgeois

## Non soumis à l'impôt sur la fortune

Si détention inférieure à 10% du capital de la SLP : Exonération total du fait de la prépondérance d'actifs affectés à une activité opérationnelle dans la SLP COLOMBUS REIM

Si détention supérieure à 10% du capital de la SLP : Exonération à concurrence des actifs du fonds qui seront affectés à une activité commerciale

**\*Avertissement :** L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant une durée de 12 années, avec une possibilité de rachat à partir de la 5ème année. Le fonds est principalement investi dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce fonds décrits à la rubrique « profil de risque » du règlement. Enfin, la déclaration à l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés dans ce document. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

Ces informations sont extraites de la note fiscale réalisée par DELSOL AVOCATS qui ne constituent qu'un simple résumé non exhaustif donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer à la SLP COLOMBUS REIM et à ses investisseurs. Ni DELSOL AVOCATS, ni ACER FINANCE n'exprime aucune opinion ni ne fournit d'engagement ou de garantie sur l'exactitude, l'exhaustivité et la fiabilité des informations contenues dans la présente Note Fiscale. Si vous avez un doute sur votre situation fiscale ou de celle du fonds, nous vous conseillons de vous adresser à un conseiller fiscal.

# PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DU FONDS

Termes et conditions	Caractéristiques
Dénomination	SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1
Clientèle	Investisseurs professionnels ou assimilés
Gérant AIFM	ACER FINANCE
Asset Manager	COLOMBUS ASSET MANAGEMENT
Property Manager	COLOMBUS PROPERTY
Dépositaire	ODDO BHF
Evaluateur immobilier	CUSHMAN & WAKEFIELD, CATELLA VALUATION
Comptable / Valorisateur	FI PARTNERS
Commissaire aux comptes	JBB & ASSOCIÉS
Durée d'investissement conseillée	12 ans à partir de la création de la SLP
Période de souscription	Du 24/02/2021 au 23/02/2024
Stratégie d'investissement	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 fort potentiel d'optimisation du point de vue technique et locatif. L'habitation, en fonction des opportunités, fera partie de cette stratégie.
Valeur Liquidative	Calculée et publiée sur une fréquence semestrielle à minima
Rachats	Demande de rachat anticipé possible à compter de la 5 <sup>ème</sup> année suivant la date d'émission des parts dans la limite de 5% de l'actif brut du fonds. Le rachat sera réglé dans un délai compris entre 6 et 12 mois à compter de la réception de la demande de rachat.
Partage de la performance (non garantie)	- Annuellement : après une distribution de 3%, les porteurs de parts C (réservés à Financière Colombus) percevront maximum 20% des sommes distribuées. - A la liquidation : après une distribution supérieure à 6% de TRI, les porteurs de parts C (réservés à Financière Colombus) percevront maximum 20% des sommes distribuées.



# PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DU FONDS

Type de part	Souscription minimale	Commission de souscription non acquise	Codes ISIN	Commission de gestion annuelle	Commission de rachat
Parts R	100 000€	Maximum 5% du capital souscrit	FR0014001OT3	0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 1% du capital souscrit	Néant
Parts W	500 000€	Maximum 3% du capital souscrit	FR0014005F26	0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0,75% du capital souscrit	Néant
Parts P	1 000 000€	Maximum 1% du capital souscrit	FR0014005H16	0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0,5% du capital souscrit	Néant
Parts I	1 000 000€	0% du capital souscrit	FR0014001OR7	0,10% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers	Néant

# PROFIL DE RISQUE

## Risques

### Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant une durée minimum de 12 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Même la catégorie 1, la plus basse, ne veut pas dire que l'investissement est sans risque.

Risques	Caractéristiques
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

# BUSINESS PLAN DU FONDS

ENTRÉE	DÉTENTION	SORTIE
<p><b>+ 5 %</b> Taux de capitalisation à l'entrée</p> <p><b>+ 10 %</b> Ecart entre Prix Net Vendeur et Valeur d'Expertise en Année 1</p> <p><b>+ 65 %</b> Loan To Value</p> <p><b>+ 3,50 %</b> Taux d'intérêt</p>	<p><b>+ 450 €/M<sup>2</sup></b> Loyer moyen sur la durée du fonds</p> <p><b>+ 20 %</b> Du Prix Net Vendeur pour le montant des travaux</p> <p><b>+ 3,5 %</b> Evolution des loyers par année dû au travail d'asset mngt incl. relocation espaces vacants</p> <p><b>+ 1,5 %</b> Croissance annuelle de la Valeur d'Expertise</p>	<p><b>+ 12 ANS</b> Durée de vie du fonds</p> <p><b>+ 10 ANS</b> Période d'Investissement</p> <p><b>+ 4 ANS</b> Durée de détention de chaque actif</p> <p><b>+ 4,5 %</b> Taux de capitalisation à la sortie</p>

## PRINCIPAUX RISQUES

**Perte en capital et liquidités**

## OBJECTIF DE TRI

**11,91%**

## MULTIPLE D'EQUITY

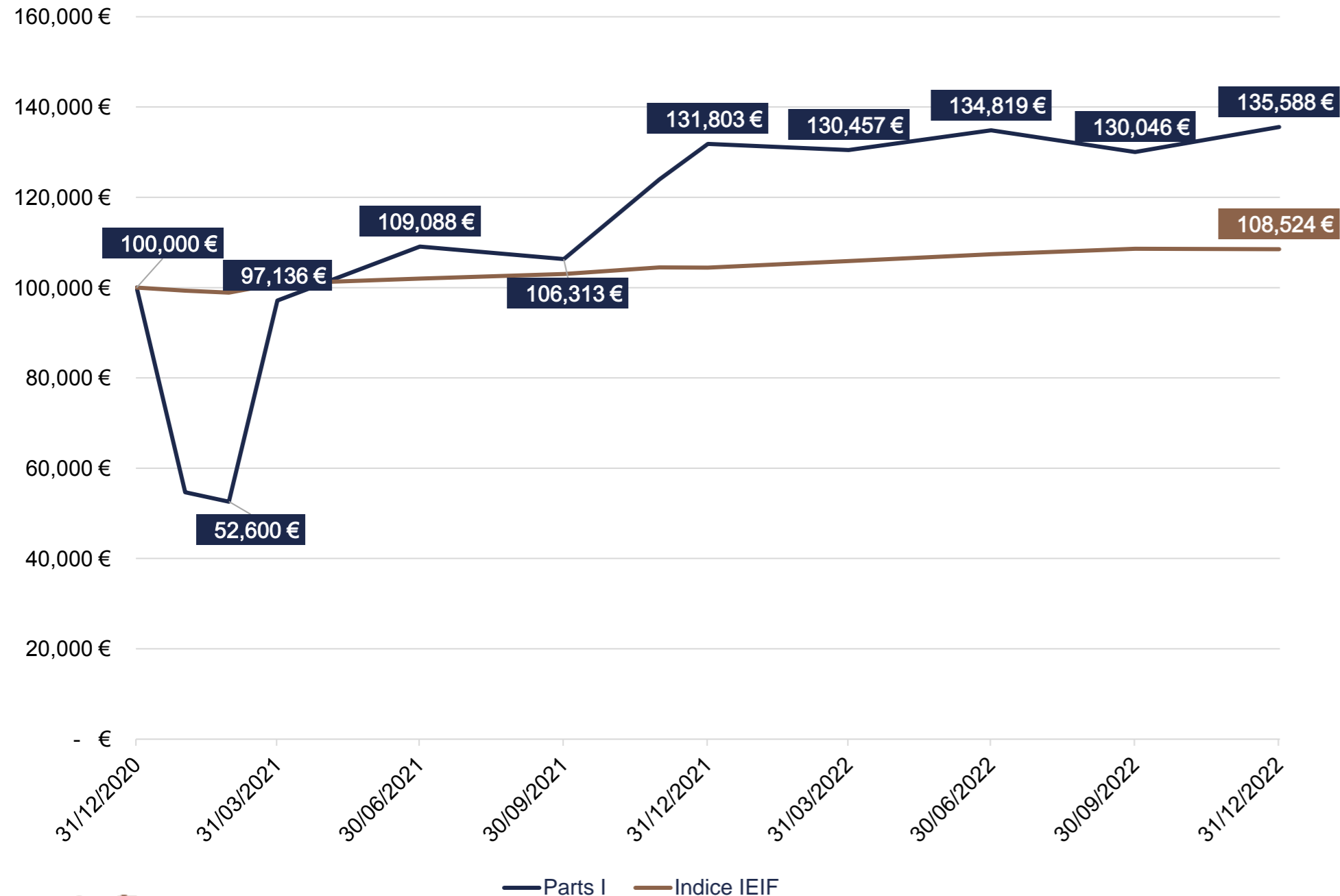
**2,79 X**

Il s'agit d'une simulation basée sur les hypothèses de la Société de gestion et les données présentées ici ne sont pas garanties et dépendront de l'évolution des marchés financiers. Les revenus locatifs et les taux d'intérêts sont non garantis et susceptibles d'évoluer dans le temps. Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a seulement pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée de placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés, respectivement, dans les scénarios les plus favorables et les plus défavorables.



# HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES DES PARTS I

Evolution des valeurs liquidatives et de l'indice de référence  
EDHEC IEIF « SCPI – Immobilier d'entreprise »

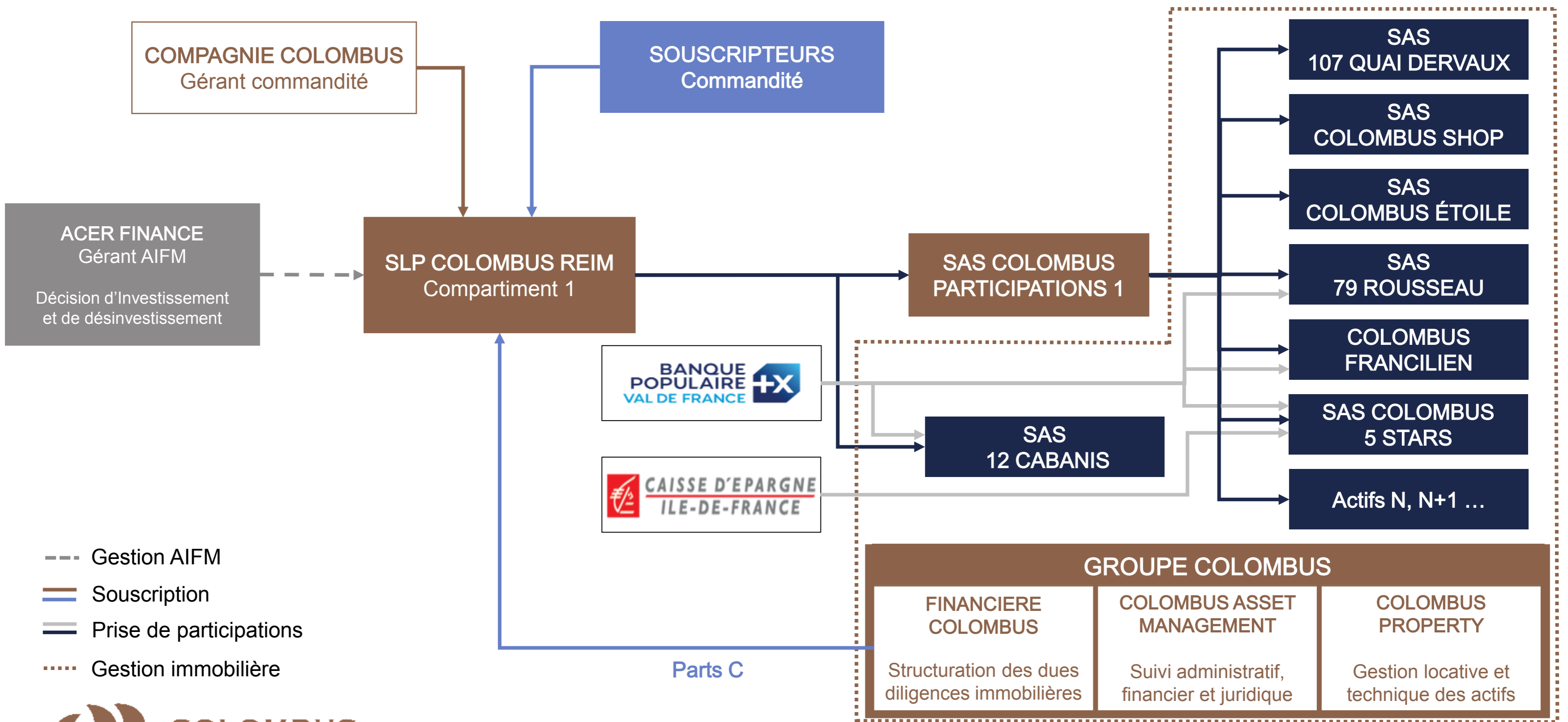


Performance glissante  
net de frais au 31/12/2022

Depuis la création	+ 35,58%
1 an (annualisée)	+ 2,87%
3 mois (annualisée)	+ 4,26%

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Cet investissement comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité.

# SCHEMA D'INVESTISSEMENT ACTUEL



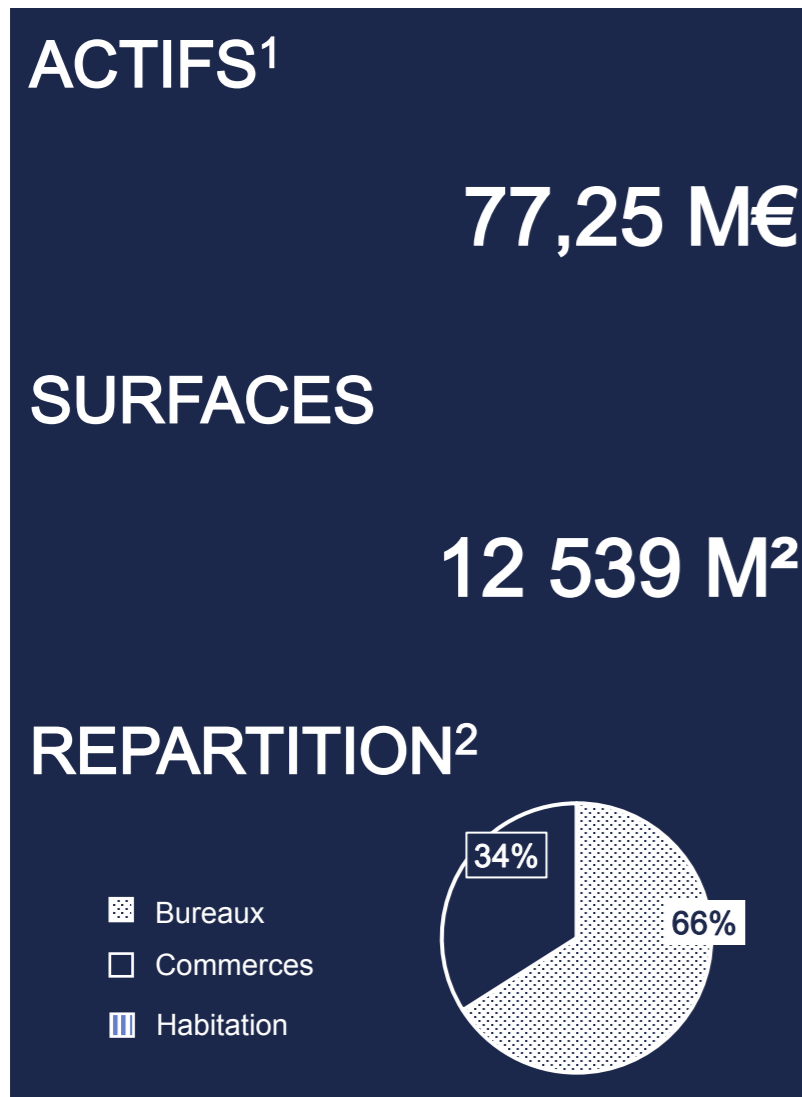
# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

---

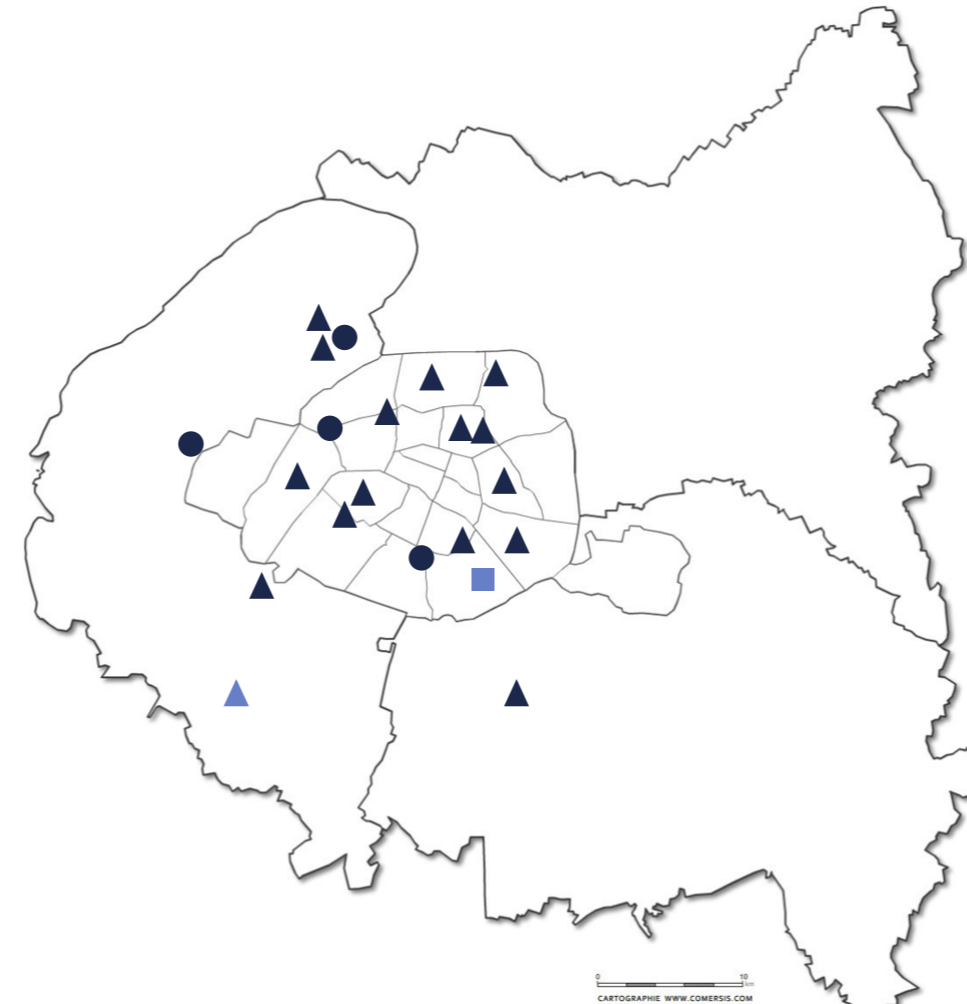
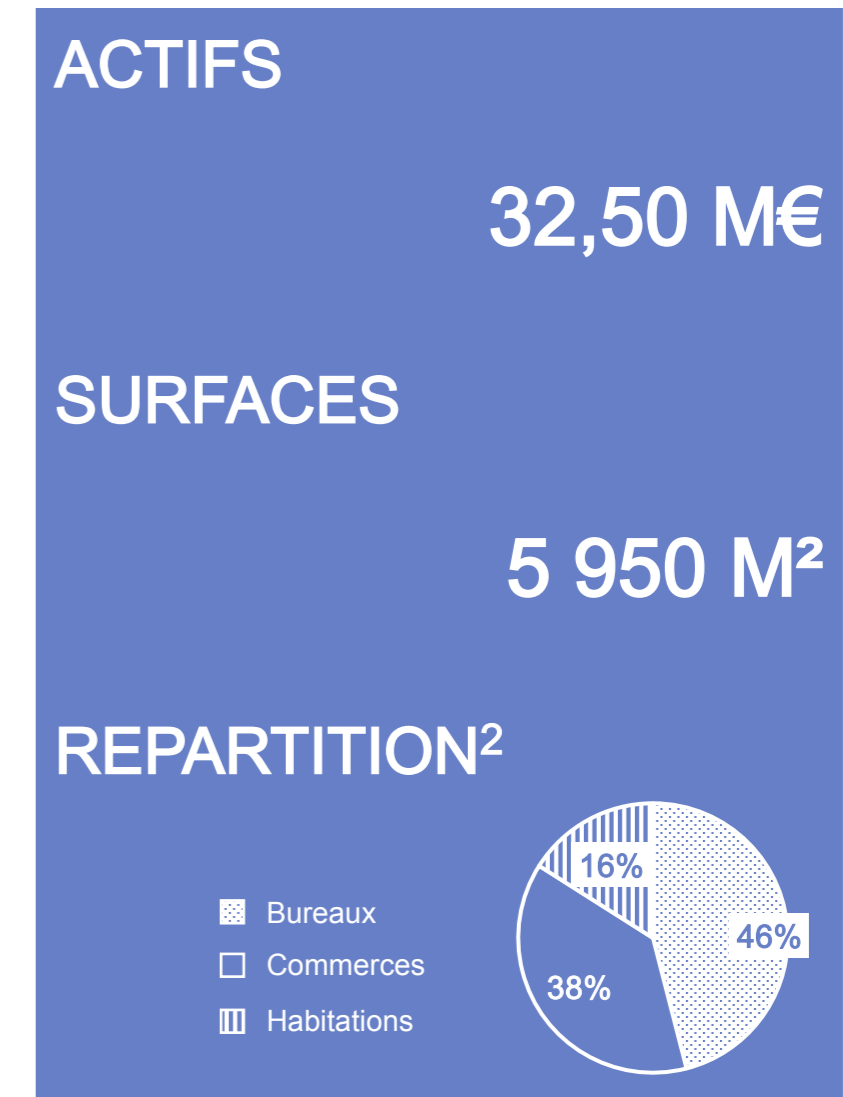


# PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 01/03/2023

## PORTEFEUILLE



## PIPELINE



- Bureaux en portefeuille    ▲ Commerces en portefeuille    ■ Habitations en portefeuille
- Bureaux en pipeline    ▲ Commerces en pipeline    ■ Habitations en pipeline

<sup>1</sup> Valeur d'expertise au 31/12/2022

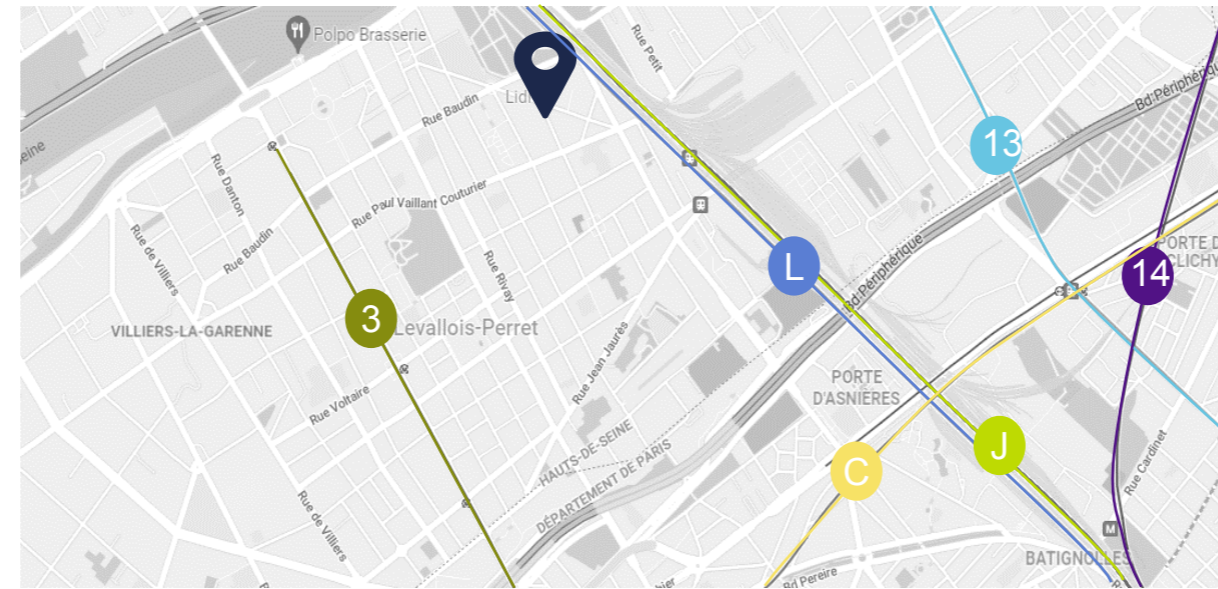
<sup>2</sup>% M€ Volume d'Investissement



# ACTIF CEDE

## 55 rue Raspail, 92300 Levallois-Perret

Achat-revente de deux plateaux de bureaux à proximité de la Gare SNCF de « Clichy-Levallois »





# ACTIF CEDE

## 55 rue Raspail, 92300 Levallois-Perret

### Résumé de l'opération

- ✓ Acquisition de deux plateaux vides d'une surface totale 1 199 m<sup>2</sup> avec 28 parkings dans un immeuble à usage mixte bureaux et commerce
- ✓ Opération réalisée en **Joint Venture avec Banque Populaire Val de France Immo** prévu sur une période de 24 mois, **réalisée en 12 mois**
- ✓ Revente de l'actif par le biais d'un **SWAP** avec l'actif situé 12 rue Cabanis 75014 Paris

### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise: 8 090 000 €
- ✓ 80% de levier bancaire
- ✓ Prix Net de Revente : 8 300 000 €
- ✓ Marge de l'opération\* > 25%

*\* Les performances passées ne présagent pas des performances futures*

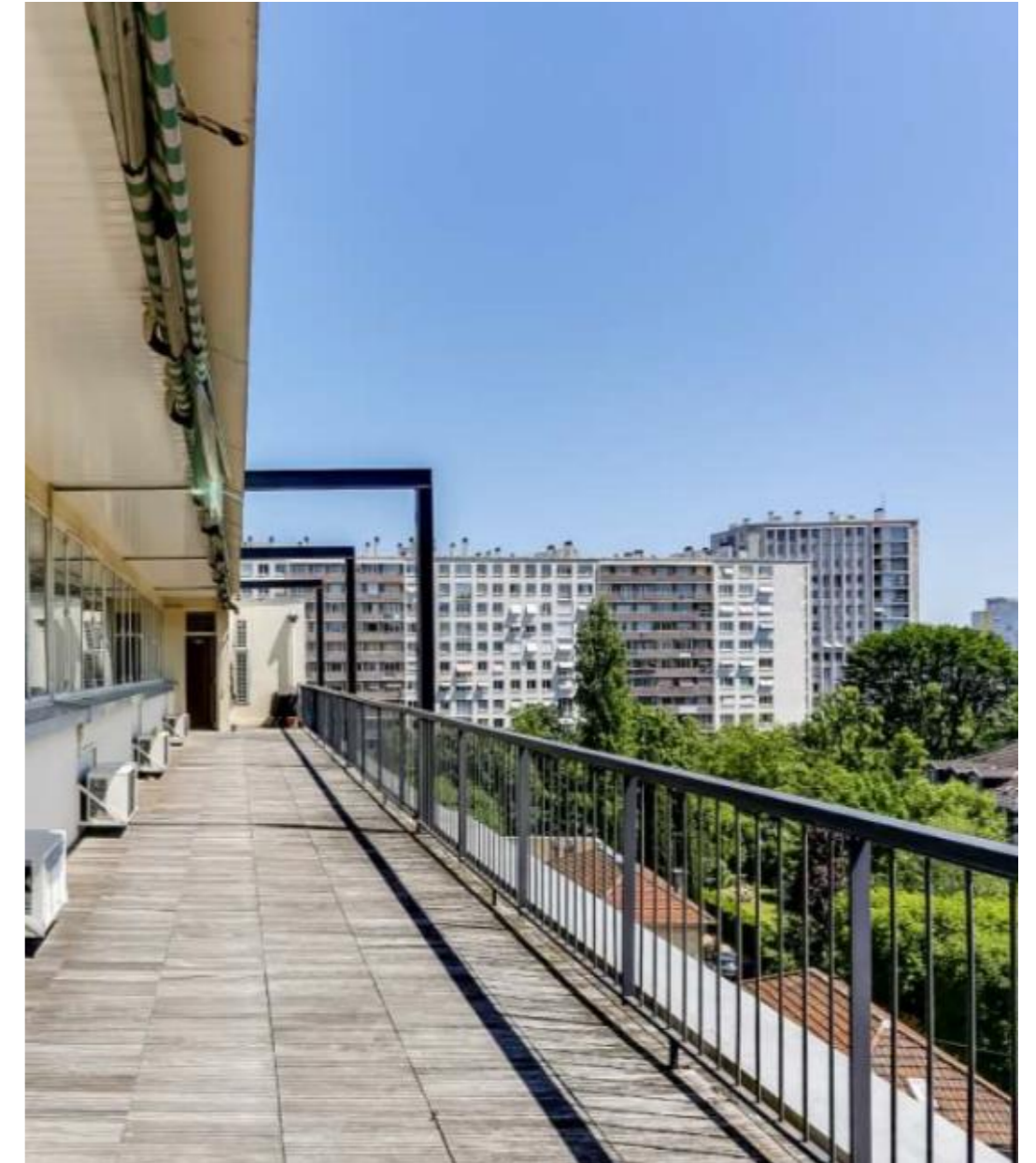
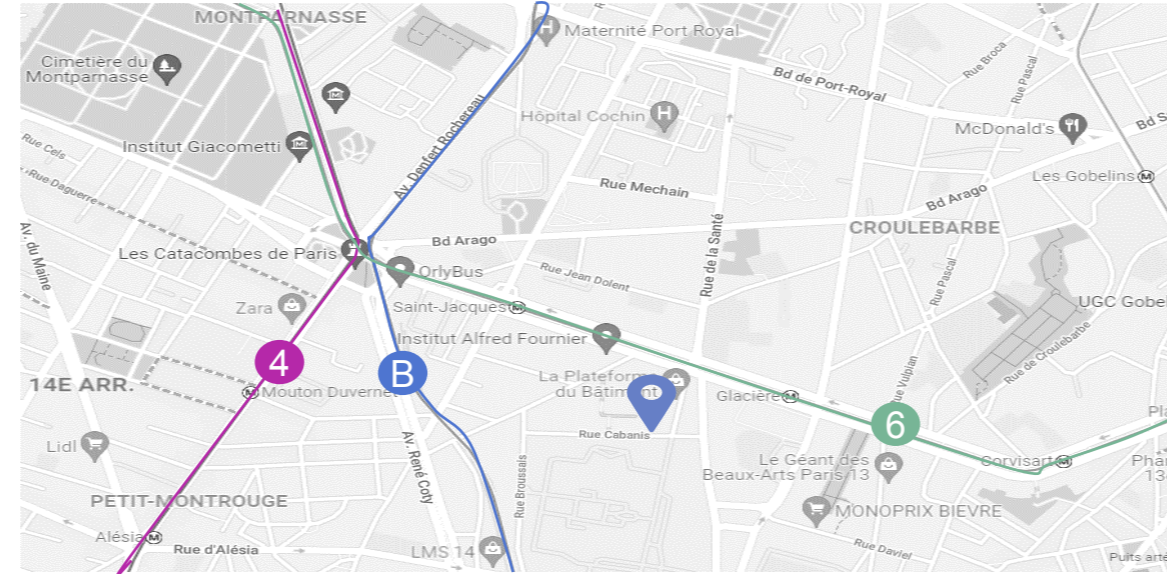
**Revente au propriétaire utilisateur de l'actif situé 12 rue Cabanis 75014 Paris, à la recherche de nouveaux locaux plus adaptés à sa nouvelle stratégie, sa politique d'implantations et disposant d'un espace extérieur**



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 12 rue Cabanis, 75014 Paris

Rénovation de 2 033 m<sup>2</sup> de plateaux de bureaux face à l'Hôpital Sainte-Anne dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris





# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 12 rue Cabanis, 75014 Paris

SLP COLOMBUS REIM  
VERSION 5

Rénovation de 2 033 m<sup>2</sup> de plateaux de bureaux face à l'Hôpital Sainte-Anne dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

Contexte : SWAP avec l'actif situé 55 rue Raspail Levallois-Perret en Joint Venture avec Banque Populaire VDFI



Description : Trois plateaux d'une surface totale 2 033 m<sup>2</sup> avec 21 parkings dans un immeuble à usage de bureaux

### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 19 400 000 €
- ✓ Estimation des travaux : 400 000 €
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : En travaux
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 6,5%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 74% du prix de revient de l'opération
- ✓ Taux d'occupation immédiat : En travaux
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 25%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

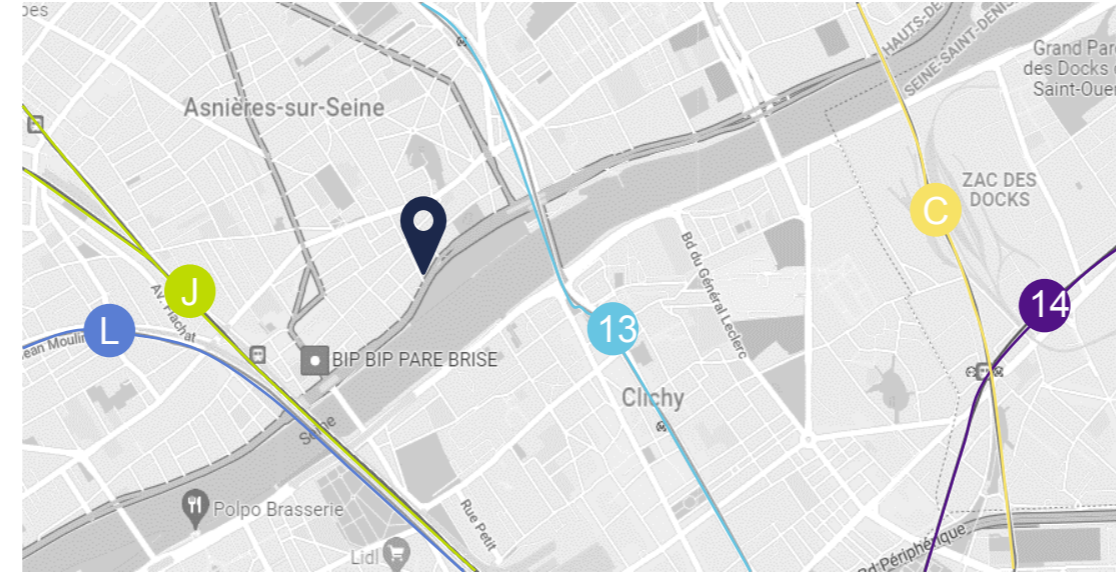
\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

Rénovation avec une mise aux normes ERP et commercialisation des surfaces - Zone de Report pour les locataires évincés de la Tour Montparnasse en 2022

# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 107 Quai du Docteur Dervaux, 92600 Asnières-sur-Seine

Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 516 m<sup>2</sup>





# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 107 Quai du Docteur Dervaux, 92600 Asnières-sur-Seine

### Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 516 m<sup>2</sup>

**Contexte** : Acquisition d'un immeuble de bureaux à restructurer et à repositionner au niveau locatif

**Description** : Immeuble de bureaux de 3 516 m<sup>2</sup> répartie sur 8 niveaux hors sols et 4 niveaux de sous-sol avec 86 places de parking

#### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 12 070 000 €
- ✓ Estimation des travaux : 1 200 000 €
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 7,06%
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 10,8%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 60% pour l'acquisition et 60% pour les travaux
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 65%
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 40%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

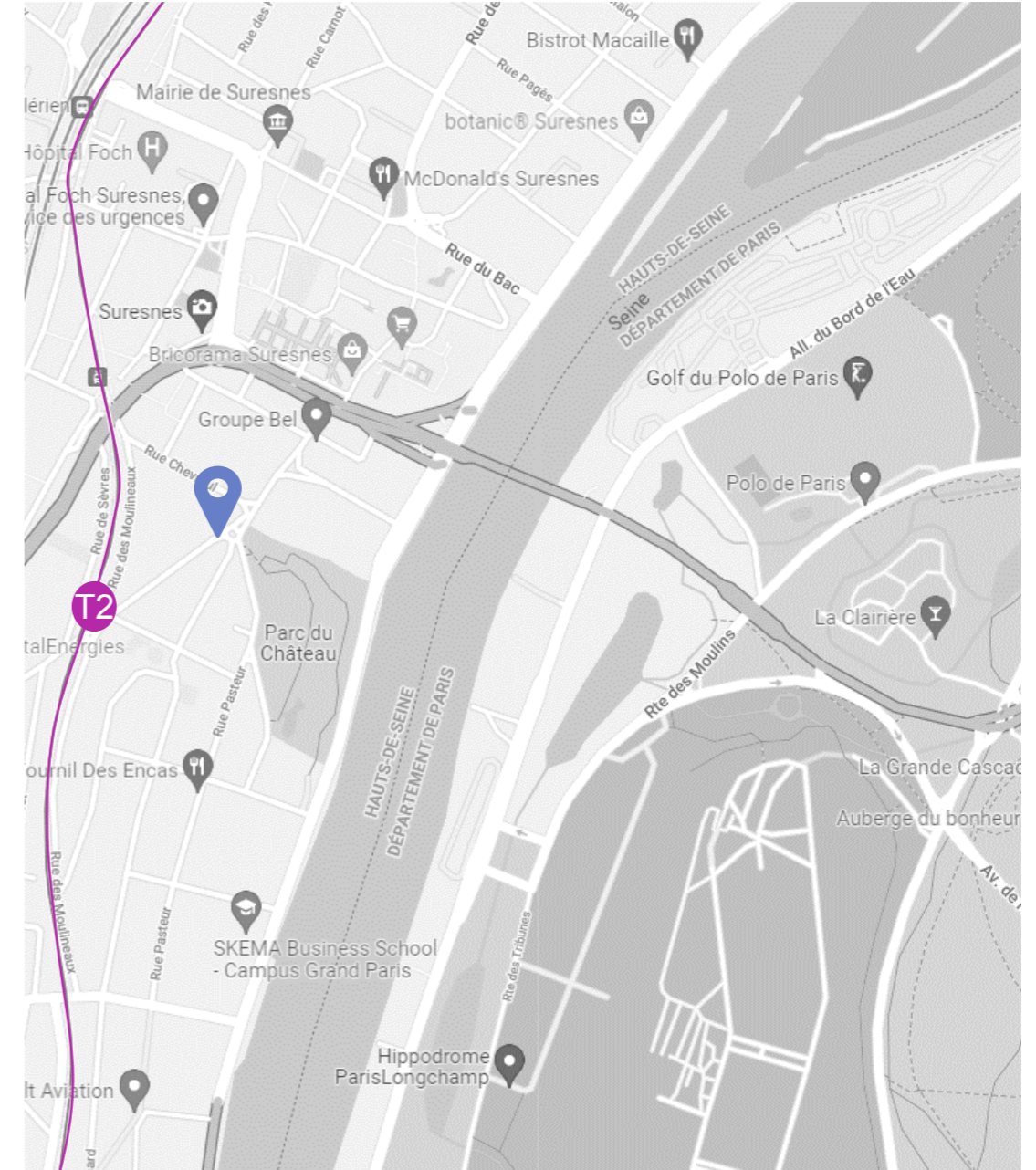
Rénovation du hall, des parties communes et des plateaux à recommercialiser puis renouvellement des baux en place avec les locataires de qualité



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 79 rue Jean Jacques Rousseau, 92150 Suresnes

### Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 636 m<sup>2</sup> à Suresnes





# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 79 rue Jean Jacques Rousseau, 92150 Suresnes

### Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 636 m<sup>2</sup> à Suresnes

**Contexte** : Immeuble de bureaux à restructurer mais assurant des revenus locatifs stables grâce à une garantie locative en Joint Venture avec Banque Populaire VDFI

**Description** : Immeuble de bureaux de 3 636 m<sup>2</sup> répartie sur 6 niveaux hors sols et 2 niveaux de sous-sol avec 90 places de parking

#### CHIFFRES CLÉS

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| ✓ Valeur d'expertise* : 16 363 000 €      | ✓ Etat d'avancement : Propriétaire   |
| ✓ Estimation des travaux : 2 600 000 €    | ✓ LTV : 73% pour l'acquisition       |
| ✓ Rendement locatif brut immédiat : 7,03% | ✓ Taux d'occupation immédiat : 66%   |
| ✓ Rendement locatif brut visé** : 7,84%   | ✓ Marge de l'opération visée** > 20% |

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

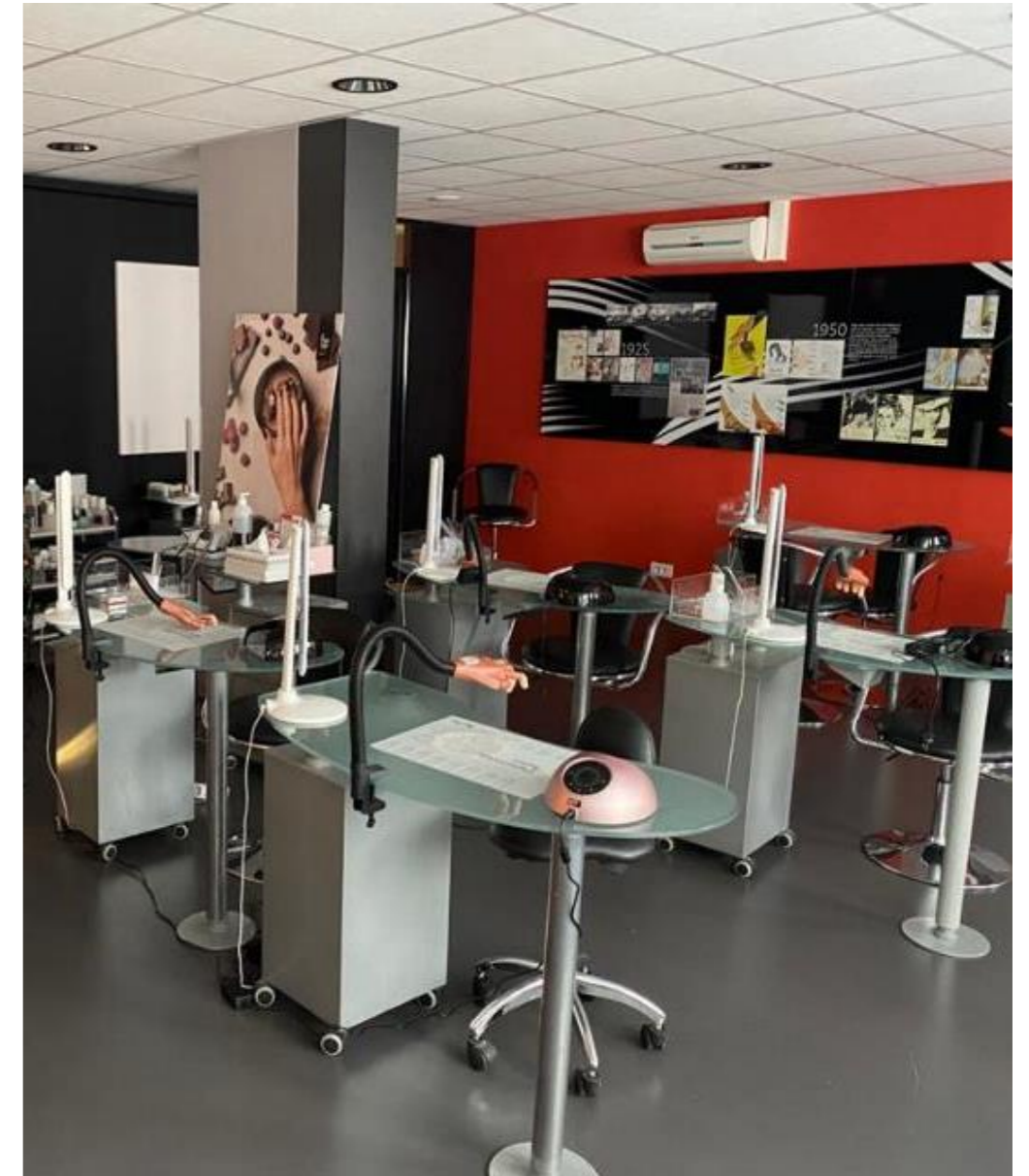
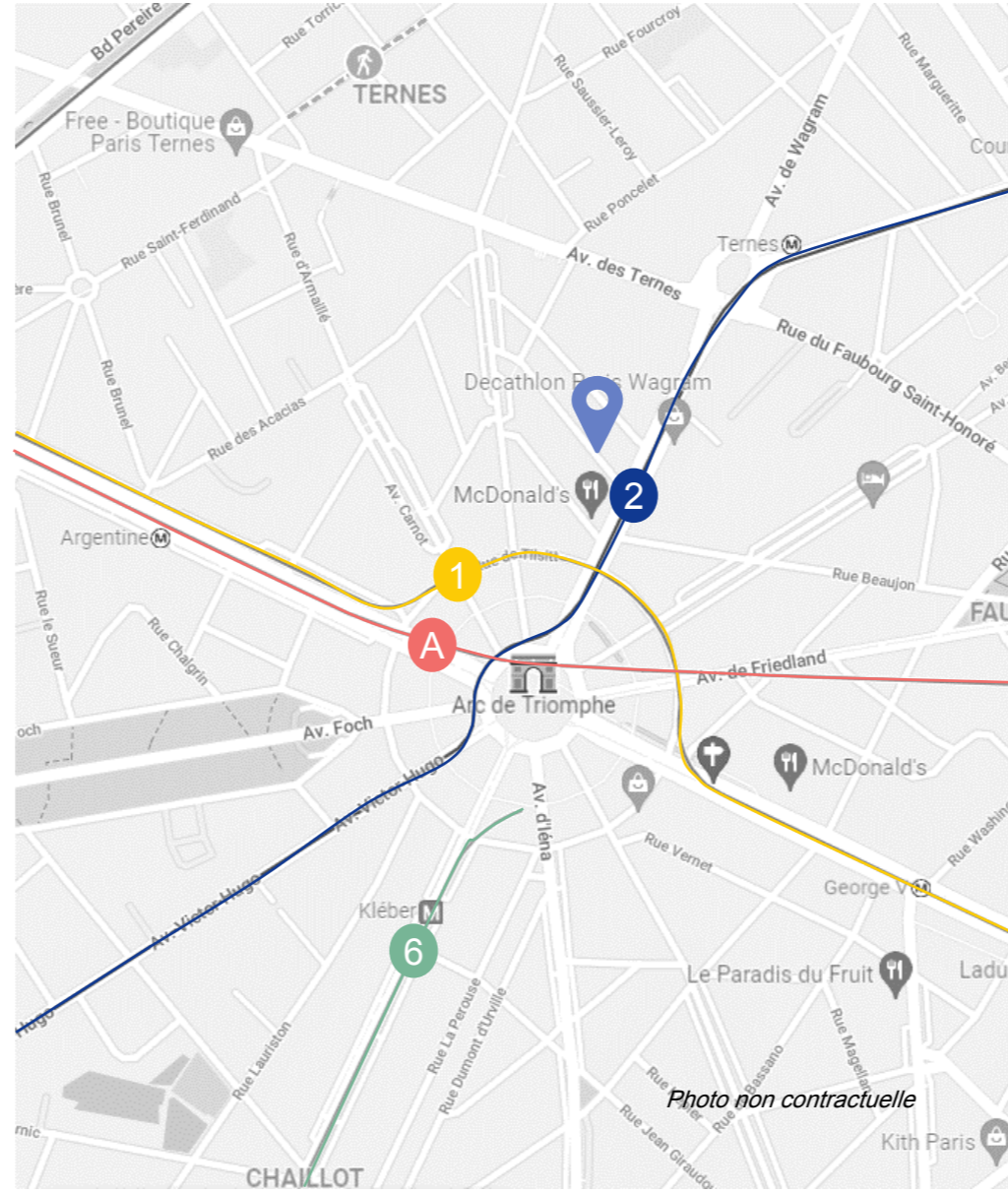
Rénovation des plateaux, renouvellement des baux avec les locataires de qualité en place et politique active de commercialisation sur les espaces vacants



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 8 rue Brey, 75017 Paris

Acquisition de quatre lots de copropriété répartis sur 3 niveaux à un emplacement Prime





# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## 8 rue Brey, 75017 Paris

### Acquisition de quatre lots de copropriété répartis sur 3 niveaux à un emplacement Prime

**Contexte :** Acquisition de quatre lots de propriété à proximité immédiate de la Place de l'Étoile et occupés par un locataire solide

**Description :** Quatre lots de copropriété d'une surface totale de 353 m<sup>2</sup> répartis sur 3 étages dans un immeuble de bureaux

#### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 3 532 000 €
- ✓ Estimation des travaux : Non applicable
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 4,92%
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 6,15%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 68% pour l'acquisition
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 100%
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 50%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

Renouvellement du bail avec un locataire de qualité actuellement en place



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023 COLOMBUS SHOP

## Portefeuille de commerces parisiens



59 RUE DE MEAUX  
PARIS 19



53 RUE DU FBG ST MARTIN  
PARIS 10



10 RUE DE PARADIS  
PARIS 10

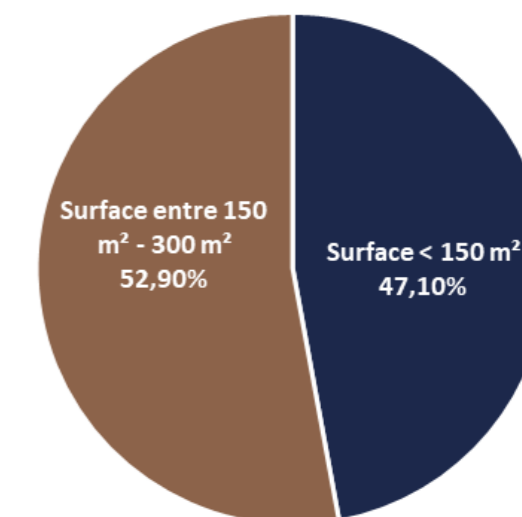


95 RUE DU CHEMIN VERT  
PARIS 11

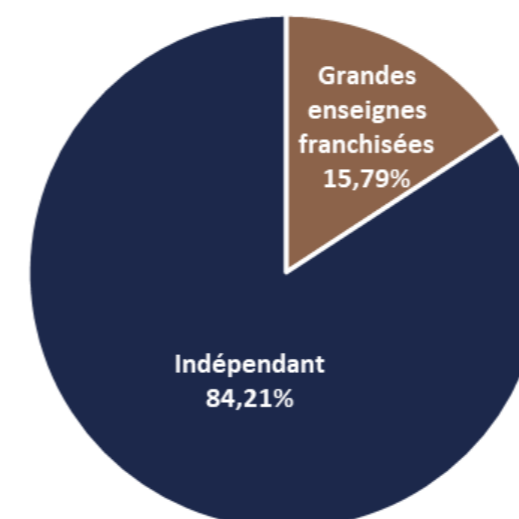


158 AVENUE DAUMESNIL  
PARIS 12

## Répartition par type de surface\*



## Répartition par typologie de locataire\*



\* En pourcentage de la valeur d'expertise

# PORTEFEUILLE au 01/03/2023 COLOMBUS SHOP

## Portefeuille de commerces parisiens

**Contexte :** Acquisition de commerces situés dans Paris intra-muros et occupés par des commerces de proximité

**Description :** Portefeuille de 5 commerces de 684 m<sup>2</sup> occupés par un Naturalia et des commerces de proximités

### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 7 278 000 €
- ✓ Estimation des travaux : Non applicable
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 6,18%
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 6,21%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 77% pour l'acquisition
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 100%
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 20%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

Constitution d'un portefeuille de commerces à optimiser en vue d'une revente en blocs



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## Portefeuille de commerces Prime à Paris

SLP COLOMBUS REIM  
VERSION 5

### Portefeuille de 9 commerces Prime situés à Paris intra-muros



98 BD. TOUR MAUBOURG  
PARIS 7



23 BD DES BATIGNOLLES  
PARIS 8



6 RUE DU POTEAU  
PARIS 18



33/35 AV DE LOWENDAL  
PARIS 15



33/35 AV DE LOWENDAL  
PARIS 15



37 AV DE LOWENDAL  
PARIS 15



53 RUE DE LA TOUR  
PARIS 16



53 RUE DE LA TOUR  
PARIS 16



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## Portefeuille de commerces Prime à Paris

### Portefeuille de 9 commerces Prime situés à Paris intra-muros

**Contexte** : Acquisition d'un portefeuille de commerces générant des revenus locatifs stables et sécurisés, en joint venture avec Caisse d'Épargne Ile-de-France et Banque Populaire Val de France Immo

**Description** : Portefeuille de 9 commerces situés à des emplacements de premier rang en joint venture

#### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 14 155 000 €
- ✓ Estimation des travaux : Non applicable
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 4,27%
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 5,46%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 78% du prix de revient de l'opération
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 100%
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 17%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

Constitution d'un portefeuille de commerces à optimiser en vue d'une revente en blocs



# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## Portefeuille de commerces franciliens

### Portefeuille de commerces franciliens



32 RUE SAINT DENIS  
COLOMBES



2 AVENUE LEON GOURDAULT  
CHOISY-LE-ROI



9 ALLEE GUSTAVE EIFFEL  
ISSY-LES MOULINEAUX



20/22 BD DE L'HÔPITAL  
PARIS 5



20/22 BD DE L'HÔPITAL  
PARIS 5



10 RUE EUGÈNE EBOUÉ  
ASNIÈRES

# PORTEFEUILLE au 01/03/2023

## Portefeuille de commerces franciliens

### Portefeuille de commerces franciliens

**Contexte** : Acquisition de commerces situés dans Paris intra-muros et en Ile-de-France et occupés par des activités défensives en joint-venture avec Banque Populaire Val de France Immo

**Description** : 6 commerces de 846 m<sup>2</sup> occupés par des enseignes telles que BNP PARIBAS, FRANCK PROVOST ou FABIO SALSA

### CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise\* : 4 448 000 €
- ✓ Estimation des travaux : Non applicable
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 7,18 %
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 8,43 %
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 87% pour l'acquisition
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 100%
- ✓ Marge de l'opération visée\*\* > 25%

\*Valeur d'expertise au 31/12/2022

\*\*Les rendements et les performances sont non garantis

Constitution d'un portefeuille de commerces à optimiser en vue d'une revente en blocs



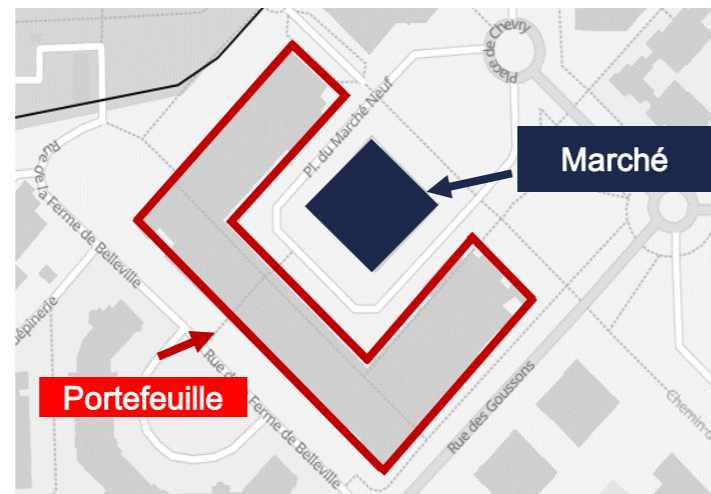
# PIPELINE

---

# PIPELINE D'ACQUISITION

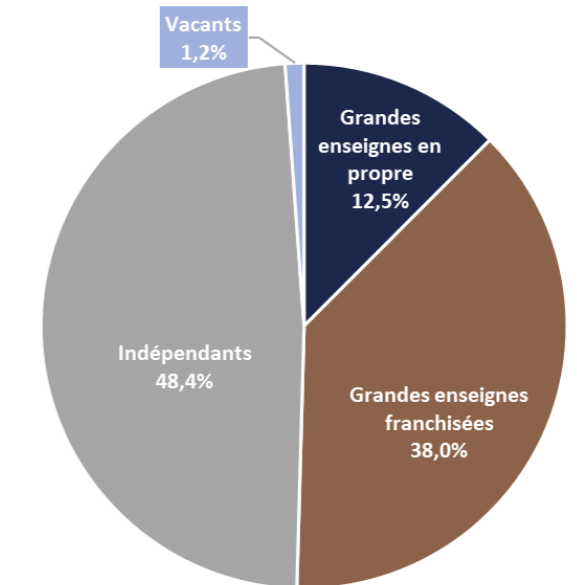
## Portefeuilles de commerces

### Portefeuille de commerces franciliens

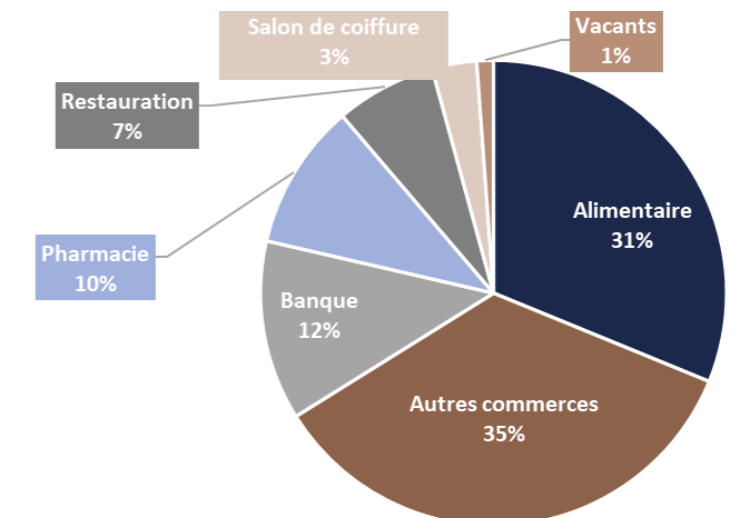


1-11 PLACE DU MARCHÉ NEUF  
GIF-SUR-YVETTE

### Répartition par typologie de locataire\*



### Répartition par type d'activité\*





# PIPELINE D'ACQUISITION

## Portefeuilles de commerces

### Portefeuille de commerces franciliens

**Contexte :** Acquisition de commerces situés en deuxième couronne et occupés par des activités défensives

**Description :** 29 commerces de 3 297 m<sup>2</sup> occupés par des enseignes telles que BNP PARIBAS, ou CAISSE D'EPARGNE

### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022

- ✓ Valeur d'expertise\* : 12 604 000 €
- ✓ Estimation des travaux : Non applicable
- ✓ Taux d'occupation acquisition\*\* : 98%
- ✓ Etat d'avancement : Offres et promesses de vente signées
- ✓ Objectif de LTV : 70% pour l'acquisition
- ✓ Rendement locatif brut visé\*\* : 7,90 %

\* Réalisée par Catella Valuation et Cushman & Wakefield

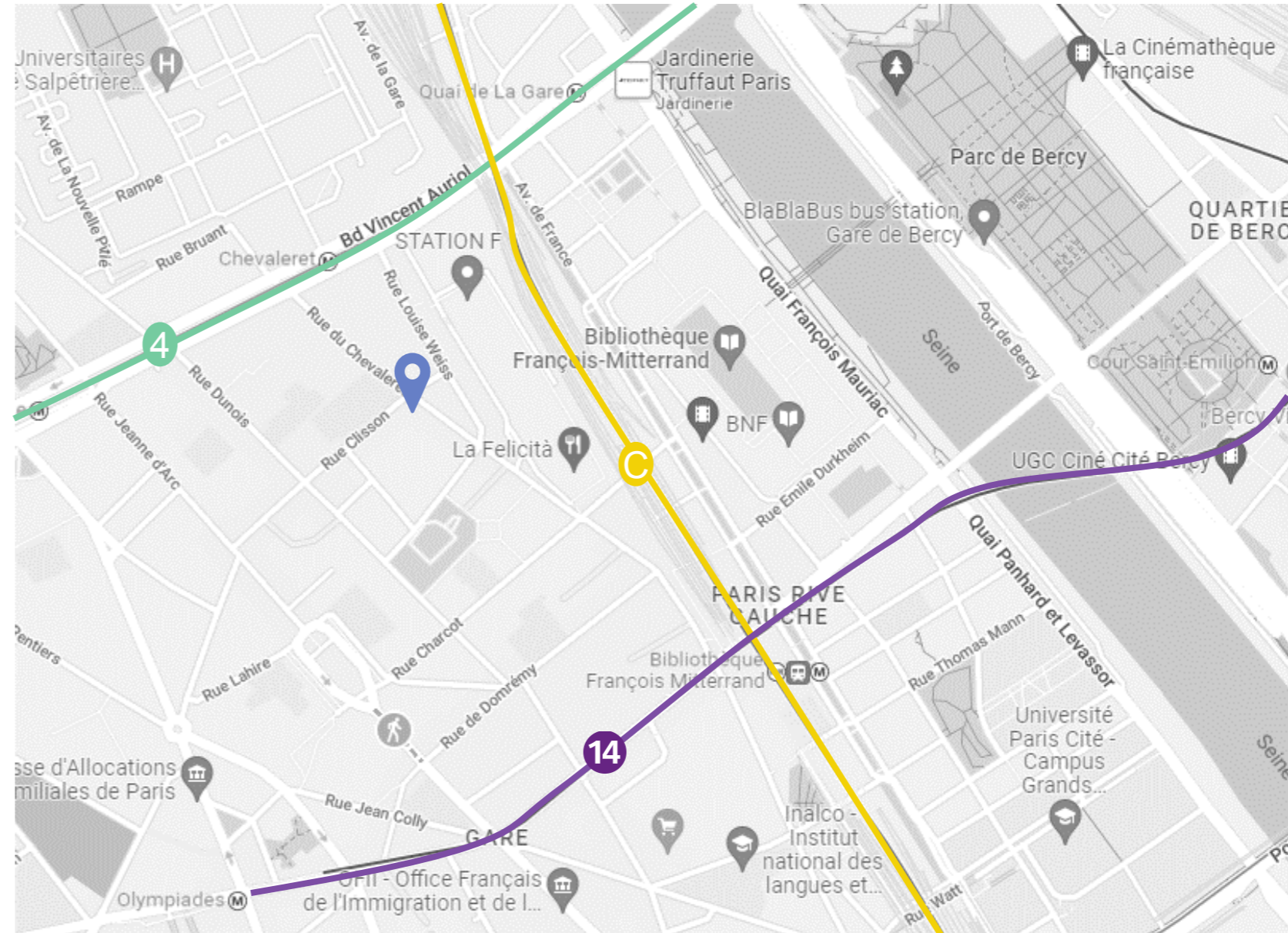
\*\* Les rendements et les taux d'occupations sont non garanties

Constitution d'un portefeuille de commerces à optimiser en vue d'une revente en blocs

# PIPELINE D'ACQUISITION

## Rue du Chevaleret, 75013 Paris

### Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations





# PIPELINE D'ACQUISITION

## Rue du Chevaleret, 75013 Paris

### Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations

**Contexte :** Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations près de la Bibliothèque François Mitterrand

**Description :** Immeuble d'une surface de 2 540 m<sup>2</sup> occupés sur 5 étages par des bureaux et sur 3 étages par des logements

### CHIFFRES CLÉS au 31/12/2022

- ✓ Valeur d'expertise : 20 125 500 €
- ✓ Estimation des travaux : En cours de valorisation
- ✓ Taux d'occupation acquisition\* : 99%
- ✓ Etat d'avancement : Offre contresignée
- ✓ Objectif de LTV : 75% pour l'acquisition
- ✓ Rendement locatif brut visé\* : 3,70%

*\*Les rendements et les taux d'occupation sont non garantis*

### Restructuration et vente à la découpe d'un immeuble mixte bureau et habitations





# LB & AF

Laillet Bordier **Acer Finance**  
CONSEIL ET GESTION PATRIMONIALE

**Alain MONNET**  
M Conseil – Consultant externe

**Responsable des partenariats**

T : + 33 (0) 1 44 55 02 10

P : + 33 (0) 6 75 89 55 64

[alainmonnet.ext@lb-af.com](mailto:alainmonnet.ext@lb-af.com)

**[WWW.SLPCOLOMBUS.COM](http://WWW.SLPCOLOMBUS.COM)**

Laillet Bordier – Acer Finance  
Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP-95009 le 21/06/1995  
S.A au capital de 1 075 807,51 € - RCS Paris : 380130609  
8, rue Danielle Casanova, 75002 PARIS