

Ceci est une communication publicitaire réservée à une clientèle professionnelle ou assimilée. Veuillez vous référer au prospectus du FIA et aux Documents d'Informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement



Présentation

SLP Second Life
Compartiment Horizon 2029





Avertissement

Les informations contenues dans ce document sont données à titre purement indicatif et sont réservées à l'intention d'investisseurs qui ont exprimé leur intérêt pour participer à la performance de la SLP Second Life. Avant d'investir dans ce Fonds Professionnel Spécialisé (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. Société de libre partenariat au capital variable, SLP Second Life est un FIA gérée par ACER FINANCE, déclaré et non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts. Ce document commercial 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.

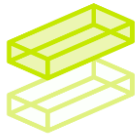
Cette présentation est réservée aux investisseurs mentionnées à l'article L214-162-1 du code monétaire et financier et aux conseils en investissement financier au sens de l'article L541-1 du code monétaire et financier. Avant toute proposition de souscription, il convient de s'assurer que l'instrument 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 ou non pour ses services par ACER FINANCE et communique aux clients la rémunération perçue au titre de la prestation de service délivrée le cas échéant. Le partenaire informe également le client sur les éventuelles 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 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 invite les personnes entrant en possession de la présente 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 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 Second Life. 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.



SLP Second Life Horizon 2029

- Second Life, Société en Libre Partenariat (SLP), **co-fondé par Second Life REIM et Acer Finance**
- Le fonds investit dans des opérations de rénovation et de promotion, qui accélèrent le **recyclage d'actifs dégradés** de biens immobiliers en créant **de la valeur économique** (Value-Add)
- **Une politique ESG**, article 8 SFDR, qui promeut des caractéristiques **environnementales ou sociales**
- Fonds professionnel spécialisé **enregistré auprès de l'AMF en date du 18 octobre 2022**



Caractéristiques principales

Investisseurs

Professionnels &
Assimilés Professionnels

Stratégie Value-Add

Rénovation, réhabilitation,
transformation

Classes d'actifs

Résidentiel, Commerce,
Bureaux, Logistique

Risques principaux

Perte en capital, illiquidité, effet de levier

Taille cible du fonds

50 000 000 €

Souscription minimale

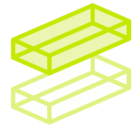
100 000 €

Performance du fonds

TRI cible 10%*

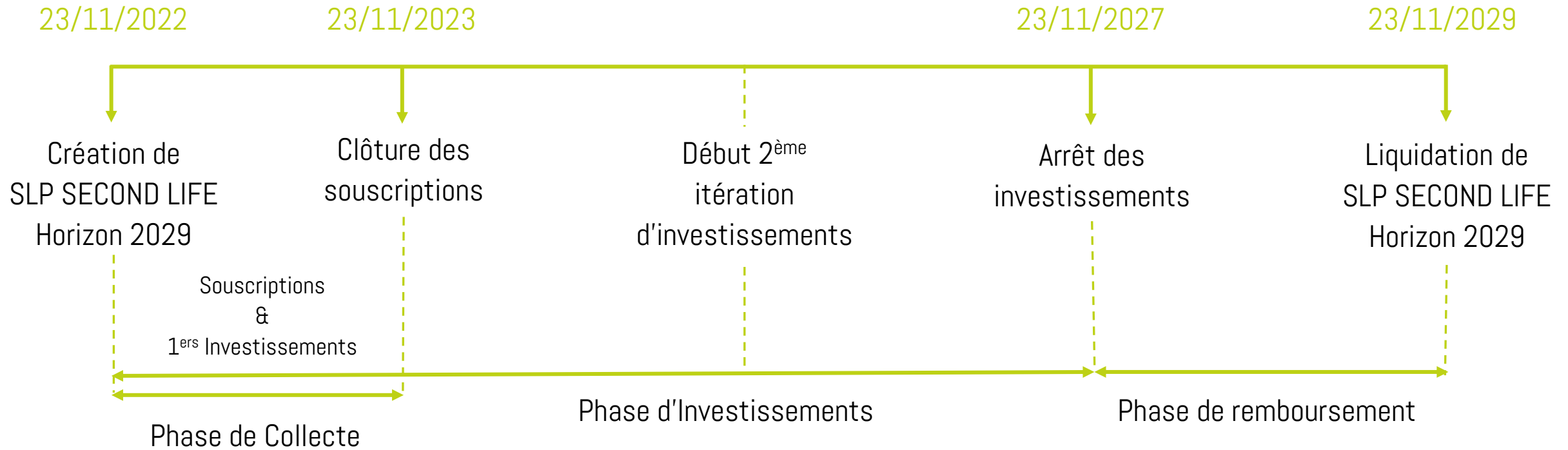
Politique ESG

Article 8 SFDR



Calendrier

Un investissement sur une durée de **7 ans** pour **faire 2 itérations** avec le capital initial et optimiser la performance cible



Une société de gestion au soutien des entrepreneurs de l'immobilier

Le pôle immobilier d'ACER FINANCE a pour vocation d'offrir des **services personnalisés** tel que la structuration et la gestion de véhicules dédiés au **savoir-faire de professionnels** de l'immobilier.

1990

Année de création

20

Collaborateurs

+ 2500

Clients

+ 800

M€ de capitaux gérés*

*Actifs sous gestion + courtage

Arnaud MONNET

Directeur de la Gestion Immobilière



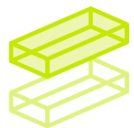
Avec près de 15 ans d'expérience dans l'investissement immobilier, Arnaud a structuré une centaine d'opérations en France et en Europe pour un volume de 1 Md€ dont 80% sur le secteur du logement.

Victor HYODO

Gérant de Fonds immobiliers



Après plusieurs années en audit de FIA et de sociétés de gestion au sein du cabinet EY, Victor a géré plus de 150M€ de commerces en pied d'immeuble au travers d'OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels.



SECOND LIFE REIM (Commandité)

SECOND LIFE SLP

Des entrepreneurs issus des mondes bancaires et financiers

La culture bancaire et financière des associés du commandité permet au fonds de bénéficier d'une expertise unique en matière de **structuration de produits financiers sur mesure** afin de créer de la valeur économique par le **recyclage d'actifs immobiliers dégradés**.



**Alain
DEMAROLLE**
Associé et
Président
du conseil

- Ancien Conseiller Économique et Financier du Premier Ministre
- Membre des conseils d'Invest in France et de FSI-France
- Président des conseils de LCH Clearnet SA, de My Money Group, d'Iqera et de Proxinvest.



**Amal
AMAR**
Associé et
Membre
du conseil

- Co-fondateur de Promovancances.com, Seloger.com et Billetreduc
- Investisseur auprès de Vousfinancer.com, EnviedeFraise, Ryght.



**Jérôme
ROBIN**
Associé et
Membre
du conseil

- Fondateur du réseau de franchises Vousfinancer.com
- Président Fondateur de la société Nousassurons.com.



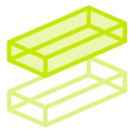
**Michaël
SELLAM**
Associé

- Associé fondateur de la Financière Galilée
- Président d'Iris Finance, société de gestion
- Président de Chahine Capital, gestion quantitative.



**Laurent
CHARRET**
Associé

- Directeur Commercial d'APRIL
- Directeur des Partenariats et Développement international Diot-Siaci
- Directeur Général Courtage ECA Assurances



SECOND LIFE REIM (Conseil immobilier)

SECOND LIFE SLP

Des entrepreneurs issus des mondes bancaires et financiers

SECOND LIFE REIM accompagne ACER FINANCE dans la sélection et le suivi pour le compte du fonds des opérations de promotion et de rénovation immobilières au travers de 5 services :

1. Sourcing

2. Analyse

3. Structuration

4. Transformation

5. Cession



Thomas SCHNEEGANS

Président

- Directeur Financier GE Money Bank
- Directeur Général Délégué GE Money Bank
- Directeur Général de My Money Group et de My Partner Bank.



Olivier JOANNON

Directeur des Relations
Distributeurs

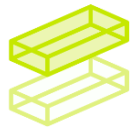
- Gestion privée : Gresham, BNPP, CIF
- Structuration & distribution de produits d'investissements via des CGP : Star Invest et Pierre 1^{er} Gestion



Victor CAIZERGUES

Responsable de
l'Asset Management

- Diplômé de l'ESSEC - Promotion 2022
Mastère Spécialisé en Management
Urbain et Immobilier



Les partenaires

SECOND LIFE SLP

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

Avocats



Experts Comptables



Dépositaire



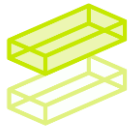
Fiscaliste



Expert Immobilier



Marketing & Communication



Une approche responsable

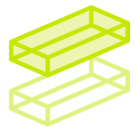
SLP Second Life – Horizon 2029 promeut les caractéristiques ESG en répondant à l'Article 8 du SFDR (Sustainable Finance Disclosure Reporting)

- 1) Donner la priorité aux opérations permettant de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre à travers la mise en place d'un des 4 critères de sélection suivants :

Obtention d'une certification environnementales type HQE/BREEAM / LEED	Réduction de 30% des émissions de gaz à effet ou de consommation énergétique	Bâtiment à énergie positive ou 10% en-dessous du seuil de la NZEB	Top 15% de sa catégorie en consommation d'énergie
--	--	---	---

- 2) A défaut, le fonds versera une subvention de 0.4% de la marge du projet en faveur d'organismes contribuant aux O.D.D. des Nations Unies de 10 à 15 :





Opportunités du Value-add

Sélectionner des biens pour leur **potentiel de valorisation**

Adaptation du parc immobilier

Mise en place des nouveaux standards énergétiques et environnementaux, Lutte contre la vétusté et la non-conformité des équipements techniques des bâtiments.

Pénurie d'offres

Investissement sur des marchés immobiliers caractérisés par une pénurie de surfaces nécessitant un développement ou une extension du bâti.

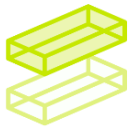
Evolution structurelle de l'industrie

Evolution de la consommation d'espace intérieur, mixité des usages et des destinations, augmentation du volume des ventes via le e-commerce.

Amélioration de la micro-situation

Acquisition d'actifs situés sur des secteurs qui bénéficieront d'un aménagement à court terme de leurs environnements urbains.





Exemple d'actif ciblé par SECOND LIFE SLP



Cour intérieure



Façade

Description de l'opération :

- L'ensemble immobilier est situé dans le 11^{ème} arrondissement de Paris au 160 Rue Oberkampf.

Rénovation

36 mois

Achat 10 %
sous l'expertise

Investissement
> 10 M€

1200 m² de
surface utile

Commerce

DPE : En
attente

Travaux
1.750€/m²

Stratégie Value-add :

- Projet envisagé vise la **réhabilitation** des bâtiments en bureaux modernes avec la **création** de surfaces nouvelles et **aménagement** du 4^{ème} étage.
- Le projet cible une **amélioration** notable de l'**empreinte énergétique** avec une possible **labélisation**

Performance cible du fonds

Un ratio capital/ dette permettant de viser un **TRI cible de 10%***.

Scénario Base Case (Intermédiaire) :

Hypothèses macro-économiques de la Banque de France à septembre 2022:
Pour 2023/2024: PIB +0,5%/+1.8%; IPCH +4.7%/+2.7% & Chômage 7.7%/7.9%.

- Tendence baissière du prix des matériaux de construction et des travaux après une forte hausse depuis 1 an réduisant la pression sur les marges.
- Hausse des taux d'intérêts pesant modérément sur le Value-add (court-terme) vs le Core/Core+ (long terme)
- Croissance du PIB 2023/2024 suffisante pour soutenir les volumes de projets.

Cette macro-économie permet de conserver les performances H2'22 de l'industrie comme hypothèses du modèle.

Hypothèses principales du plan :

Nombres d'opérations sur 7 ans

40

Marge moyenne d'une opération

20%

Participation dans l'opération

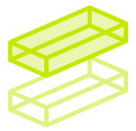
30%

Ratio Capital / Dette Mezzanine

82%

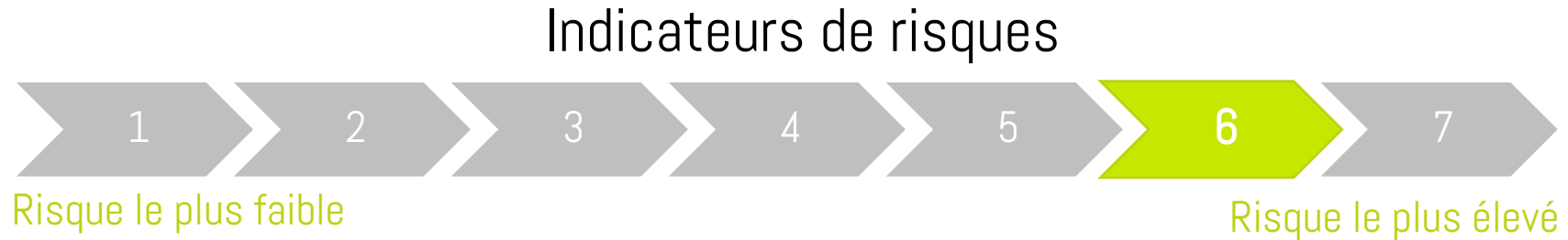
Autres scénarios :

- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| • Scénario Tensions : | TRI cible du fonds : -3,5% | Hypothèses macro 2023: PIB -0,5%; IPCH +6,9% & Chômage 9,1%. |
| • Scénario Défavorable : | TRI cible du fonds : +1,6% | Hypothèses macro 2023: PIB 0,1%; IPCH +5,6% & Chômage 8,2%. |
| • Scénario Favorable : | TRI cible du fonds : +13,7% | Hypothèses macro 2023: PIB 2,1%; IPCH +4,2% & Chômage 6,9%. |



Risques

Quels sont les principaux risques ?



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant une durée de 7 années. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés. Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevé.

Risque de perte en capital

Compte tenu de la stratégie d'investissement value-add, 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

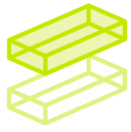
Les détenteurs de parts du fonds ne pourront céder leurs parts avant la période de liquidation des actifs.

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.



Fiscalité

- ❑ Fonds translucide fiscalement : non soumis à l'impôt sur les sociétés, sur les revenus perçus ou réalisés
- ❑ Exonération d'impôt sur le revenu et les plus-values pour les personnes physiques résidentes fiscales françaises (sauf les prélèvements sociaux de 17,2%), sous réserve de 2 conditions cumulatives :
 - Conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans
 - Détention inférieure à 25% de l'actif du fonds
- ❑ Exclusion des parts de SLP de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)
- ❑ La SLP SECOND LIFE Horizon 2029 est éligible au contrat d'assurance vie luxembourgeois
- ❑ 15% de taux d'imposition sur les bénéfices pour les personnes morales soumises à l'IS (taux réduit) en France :
 - ❑ Sous réserve de conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans
 - ❑ Non imposition des écarts de valeurs liquidatives

Avertissement : L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que leur investissement est bloqué pendant une durée de 7 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 Armand et Associés 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 Second Life Horizon 2029 et à ses investisseurs. Ni Armand et Associés 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 sur celle du fonds, nous vous conseillons de vous adresser à un conseiller fiscal.

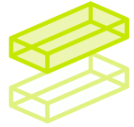
Principaux termes et conditions

Dénomination	Second Life SLP
Dépositaire	ODDO BHF
Comptable/ Valorisateur	FI Partners
Commissaire aux comptes	JBB & Associés
Durée	7 ans
Période de souscription	1 an prorogable deux fois pour les durées de 6 mois supplémentaires chacune
Partage de la performance	Au-delà d'un TRI de 6% par an : 15% au profit des parts C et 5% au profit des parts Commandités
Valeur Liquidative	Calculée et publiée sur une fréquence semestrielle
Rachat	Demande de rachat anticipé possible : à compter de la 5 ^{ème} année suivant la date d'émission des parts

Type de part	Souscription minimale	Commission de souscription	Commission de gestion annuelle	Code ISIN
Part R	100 000 €	5% maximum	2,55%	FR001400BS01
Part W	500 000 €	3% maximum	2,4%	FR001400BS19
Part P	1 000 000 €	1% maximum	2,2%	FR001400BRX3
Part I	100 000 €	0% maximum	1,7%	FR001400BRV7

Ce document est confidentiel et non contractuel. L'investissement dans ce compartiment de Société de Libre Partenariat comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidité. Toute diffusion et reproduction (totale ou partielle) de ce document sont strictement interdites sans l'accord express d'Acer Finance. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.





Contacts

Vous êtes distributeurs :

Olivier JOANNON
SECOND LIFE REIM

Directeur des Relations Distributeurs
+ 33 6 49 11 95 06

olivier.joannon@secondlife-reim.com

13, Avenue de la Grande Armée
75116 Paris

Site : www.secondlife-reim.com

Vous êtes investisseurs :

Arnaud MONNET
ACER FINANCE

Directeur de la gestion immobilière
+ 33 1 44 55 02 10

immobilier@lb-af.com

8 rue Danielle Casanova
75002 Paris

Site : www.lb-af.com