



COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS

RAPPORT ANNUEL 2022

SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1

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

Désignation de la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1

Forme juridique : FPS (Fonds Professionnel Spécialisé), SLP (Société de Libre Partenariat)

Date de création et durée d'existence prévue : Le FCP a été créé le 15 décembre 2020 pour une durée de douze (12) années, prorogeable deux fois pour une durée d'une année supplémentaire

Classification : Fonds investis en biens immobiliers

Code ISIN :

- FR0014001OS5 - Parts C
- FR0014001OR7 - Parts I
- FR0014005H16 - Parts P
- FR0014005F26 - Parts W
- FR0014001OT3 - Parts R

Objectif de gestion :

Le Compartiment 1 a pour objectif d'acquérir et de détenir directement ou indirectement des immeubles :

- Construits, en construction ou ayant vocation à être réhabilités, en pleine propriété ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux de construction ;
- Principalement à usage de bureaux, commerces et logements ;
- Principalement situés en France : Le Compartiment 1, cherchera, mais ne sera pas tenu, d'investir principalement en Ile-de-France. Dans le cas d'un immeuble dans un pays limitrophe présentant de réelles opportunités, le Compartiment 1 pourra chercher à y investir.

Stratégie d'investissement :

La stratégie d'investissement vise à proposer la performance d'un placement adossé à un ou plusieurs ensembles immobiliers à destination commerciale, à l'usage de bureaux, de commerce et selon les opportunités du marché, à destination d'habitation, construits, en construction ou ayant vocation à être réhabilités, en pleine propriété ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction. Les ensembles immobiliers seront principalement situés en France.

Le Compartiment 1 vise à investir dans les nouveaux relais de croissance de l'immobilier. Il intervient dans les secteurs de l'immobilier suivants :

- Marchand de biens,
- Réhabilitation d'immeubles,
- Construction d'immeubles.

Cette stratégie d'investissement sera mise en œuvre par la Société de Gestion en s'appuyant le cas échéant sur les recommandations du Gérant, d'un Délégué du Gérant ou de tiers, au moyen :

- D'une sélection d'Actifs Immobiliers,
- D'une analyse d'opportunité d'investissements,
- De l'utilisation de l'effet de levier des financements externes, notamment via des Sociétés de Projets.

Durée de placement recommandée : 12 ans

Période de blocage : 5 ans minimum

Commission de Gestion : 40.000 € HT annuel minimum

- Parts R : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 1% du montant des Engagements Appelés
- Parts W : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0.75% du montant des Engagements Appelés
- Parts P : 0,12% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers + 0.5% du montant des Engagements Appelés
- Parts C et I : 0,10% HT de la valeur d'expertise des actifs immobiliers

Il est précisé que les commissions perçues par la Société de Gestion au titre de services rendus aux Sociétés du Portefeuille viendront en déduction de la Commission de Gestion due par la SLP à la Société de Gestion.

Carried Interest : il s'établirait à 124 K€ au 31/12/2022 et il sera comptabilisé dès la fin de période de souscription (cf. art 61.4 des statuts)

Société de Gestion : ACER FINANCE - 8 rue Danielle Casanova 75002 Paris, agréée par l'AMF sous le numéro GP- 95009

Gérant : COMPAGNIE COLOMBUS – 12 avenue Pierre 1^{er} de Serbie 75116 Paris

Dépositaire : Oddo BHF - 12 boulevard de la Madeleine, 75009 Paris

Commissaire aux comptes : JBB& Associés - 62 Rue Caumartin 75009 Paris

Expert immobilier : Cushman & Wakefield

Eléments financiers synthétiques au 31/12/2022 :

Montants appelés :	12 638 623,79 €
Actif net :	15 652 827,59 €
Valeur liquidative des parts :	
- I	135,59 €
- R	134,71 €
- C	135,59 €
- GP	135,59 €
- W	134,68 €
Nominal des parts	100,00 €
Nombre d'actifs gérés 31/12/2022	17

Exercice des droits de vote :

Conformément à l'article 319-24 du Règlement Général de l'AMF, la société de gestion de portefeuille rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus dans le fonds et indique que le gestionnaire a été en mesure d'exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille conformément à sa politique d'exercice des droits de vote.

Il convient de noter que la SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 ne détient pas de titres négociés sur un marché organisé ou réglementé.

La SLP COLOMBUS REIM - Compartiment 1 n'utilise pas d'effet de levier, hors apports en compte courant d'associé. Il investit dans des actifs non liquides.

Son profil de risque demeure très élevé, notamment en ce qui concerne le risque de perte en capital qu'ACER FINANCE tente de prévenir en suivant, les développements et perspectives de ses participations.

Evolution du marché immobilier en 2022

Point macro-économique :

L'année 2022 a été marquée par le resserrement des politiques monétaires, la Banque Centrale Européenne relevant de 250 points de base ses taux directeurs au 2nd semestre afin de juguler l'inflation. Celle-ci reste élevée, atteignant 10,4 % en décembre dans l'UE contre 5,3 % un an auparavant.

Les taux d'intérêt ont connu un pic inédit fin 2022, à plus de 3% pour l'OAT et plus de 2% pour l'Euribor, réduisant fortement le spread avec les taux de rendement prime du marché immobilier. La détente constatée en début 2023 devrait se confirmer.

La lutte contre l'inflation se poursuivra sur 2023 et de nouvelles hausses de taux seront actées, même si elles pourraient être moins fortes que l'an passé. Le manque de visibilité sur les prix et les performances du compartiment immobilier se prolongera donc en 2023.

Point immobilier :

L'investissement en immobilier d'entreprise en France totalise environ 28 milliards d'euros de transactions sur l'année 2022, une performance dans la lignée de 2021 (27,7 milliards d'euros) qui reste dans la moyenne décennale. Cependant, le rythme des investissements a été assez atypique par rapport aux dernières années, avec un volume important d'investissement aux cours du 2^{ème} et 3^{ème} trimestres (respectivement 7,8 et 8,3 milliards d'euros) et un freinage de l'investissement marqué 4^{ème} trimestre avec 6,3 milliards d'euros, soit un plus bas historique de ces 10 dernières années, qui traduit les durcissements des conditions de financement à la suite de la rapidité de la remontée des taux d'intérêt.

Confrontés à une problématique de risques, et de coûts de financement pour les grosses opérations, les investisseurs se montrent attentistes. C'est particulièrement vrai des internationaux qui se sont repliés dans un mouvement de back to home.

Les Bureaux ont totalisé 14Mds € d'investissements en 2022, soit une baisse d'environ -14 % par rapport à 2021, une performance en-dessous sa moyenne décennale et dont le poids sur les investissements d'immobilier d'entreprise ne pèse plus que 49% (65% en 2020 et 59% en 2021).

Ce ralentissement est particulièrement marqué en IDF, notamment avec le quartier d'affaires de La Défense qui accuse une baisse des investissements de -68% par rapport à 2021.

Malgré un ralentissement au cours du 4^{ème} trimestre, la typologie Commerces totalise 5,6 Mds € d'investissements en 2022, une performance supérieure de 15% à la moyenne décennale qui s'explique par la progression des transactions supérieures à 100 M€ avec notamment l'acquisition de l'immeuble du "150 Champs Elysées" pour 650 M€ par Brookfield Asset Management auprès de Groupama et l'acquisition des 45% du centre commercial Westfield Carré Sénart au groupement Société Générale Assurance/BNP Paribas Cardif pour 450 M€.

Perspectives de marché :

Malgré la fébrilité des investisseurs face à la fin de l’argent quasi-gratuit et au risque récessif, avec à la clé une réévaluation des valeurs vénales, le marché ne se trouve pas totalement à l’arrêt, en particulier sur le segment des opérations liquides ; et la majorité des acteurs continue de travailler sur ses plans d’arbitrage.

En effet, pour les acteurs se positionnant à long terme dans une optique de préservation de valeur, l’appétit reste toujours fort pour des immeubles qualitatifs de taille liquide (< 100 M€) et positionnés sur des marchés locatifs porteurs, préservant des perspectives de réversion locative.

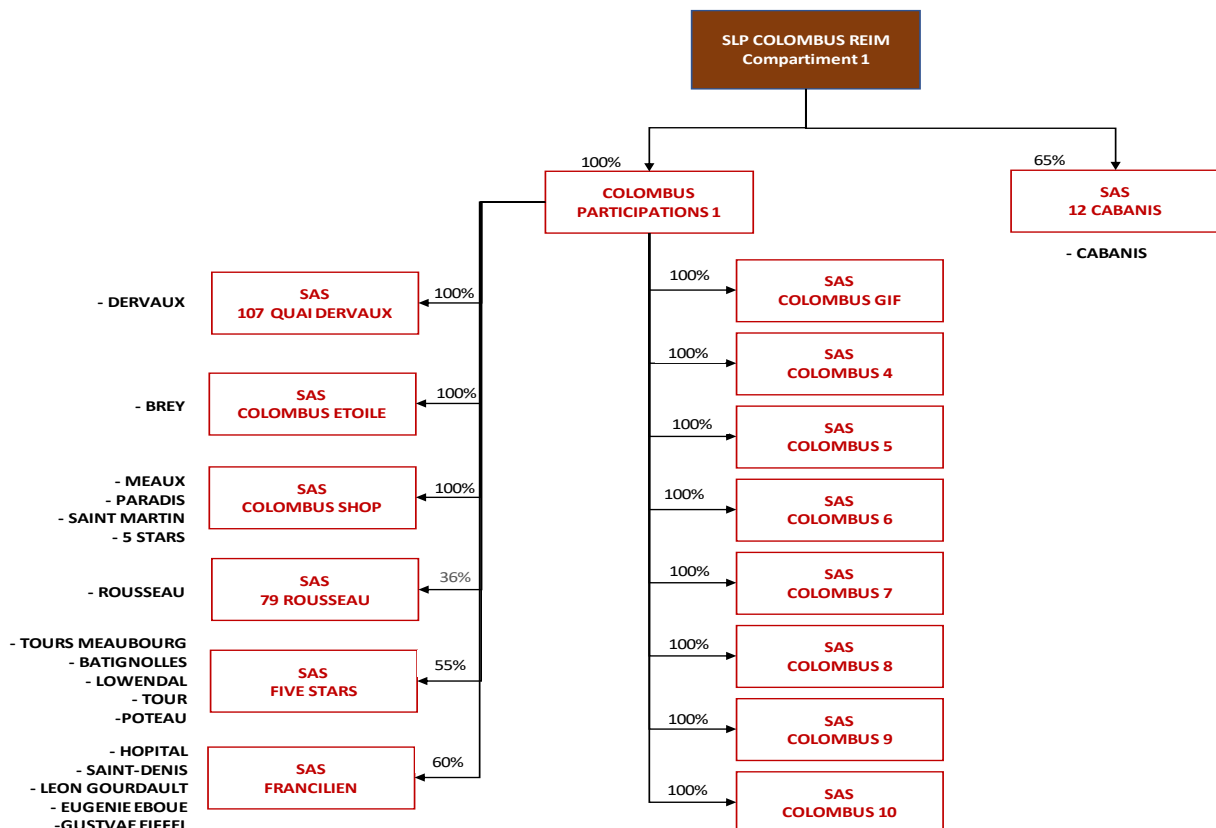
Pour répondre aux enjeux de repositionnement des actifs les plus exposés aux risques d’exclusion du marché, en raison de leur inadaptation croissante aux nouveaux enjeux, des investissements importants devront être réalisés mais ne viendront se positionner sur le marché qu’au prix d’une importante décote, pour intégrer la forte hausse des coûts de financement et de l’incertitude.

Enjeux et perspectives de la SLP COLOMBUS REIM :

La sortie de la crise sanitaire et la mise en place du décret tertiaire a eu pour conséquence un bouleversement des usages de l’immobilier professionnel. Combiné à une économie morose et une augmentation brutale du coût de la dette, les propriétaires d’actifs immobiliers obsolètes sont face à un choix complexe entre arbitrage et repositionnement.

Pour ces raisons, nous restons persuadés que la stratégie de la SLP COLOMBUS REIM visant à acquérir des actifs «value add» pour les repositionner en «Core+» est totalement alignée avec les besoins des investisseurs comme des utilisateurs malgré un contexte de taux défavorable, et permettra de continuer à créer de la valeur.

Organigramme de la SLP COLOMBUS REIM :



Faits marquants de la SLP COLOMBUS REIM

Les investissements sont réalisés indirectement par la SLP à travers ses participations et avances accordées à :

- SAS COLOMBUS PARTICIPATIONS 1 :
 - Participation en actions dans la SAS pour un montant nominal de 11 868 348,00 € représentant 100% de détention de la société,
 - Dans les portefeuilles des sociétés sous-jacentes, les acquisitions immobilières sont financées pour partie sur fonds propres et, pour le solde, grâce à des financements bancaires, dans des proportions qui sont fixées au cas par cas.
- SAS 12 CABANIS :
 - 551 510,05 € en actions de la SAS représentant 65% de détention de la société
 - 1 273 131,50 € en comptes courant d'associé

Par ailleurs, au 31/12/2022, la SLP n'a pas eu recours à un emprunt d'espèces.

Tableau synthétique des participations au 31/12/2022 :

DENOMINATION JURIDIQUE	% de détention	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Montant du capital social de la société	Montant des capitaux propres de la société	Résultat du dernier exercice clos	CA du dernier exercice clos	Prêts et avances consentis par la société
<i>Sociétés de projets détenues par la SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1</i>								
Colombus Participations 1 SAS*	100%	11 868 348 €	11 868 348 €	11 868 348 €	11 666 357 €	- 179 722 €	0 €	315 401 €
12 CABANIS SAS*	65%	551 510 €	551 510 €	12 000 €	-838 636 €	-851 929 €	2 751 €	0 €
<i>Société de projets détenues par Colombus Participations 1</i>								
107 Quai Dervaux SAS**	100%	7 050 377 €	7 050 377 €	5 660 247 €	4 976 063 €	-473 087 €	368 145 €	0 €
Colombus Shop SAS**	100%	2 236 275 €	2 236 275 €	2 236 275 €	1 972 753 €	- 226 871 €	143 245 €	184 808 €
79 Rousseau SAS**	36%	116 213 €	116 213 €	322 810 €	268 022 €	6 475 €	1 021 543 €	0 €
Colombus Etoile SAS**	100%	1 446 505 €	1 446 505 €	1 446 505 €	1 033 812 €	-407 136 €	135 409 €	0 €
Colombus Five Stars SAS**	55%	1 322 274 €	1 322 274 €	2 404 134 €	1 980 519 €	-422 895 €	427 341 €	0 €
Colombus Francilien SAS**	60%	300 000 €	300 000 €	500 000 €	500 827 €	1 547 €	142 933 €	0 €
Colombus GIF SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	- 5 406 €	-16 686 €	0 €	0 €
Colombus 4 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €

Colombus 5 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €
Colombus 6 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €
Colombus 7 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €
Colombus 8 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €
Colombus 9 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €
Colombus 10 SAS**	100%	12 000 €	12 000 €	12 000 €	5 278 €	-6 002 €	0 €	0 €

 Sociétés de projets ne détenant pas d'actifs immobiliers au 31/12/2022

Nouveaux investissements et évolution du portefeuille :

Capital :






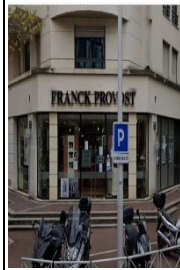
L'évolution du capital au cours de la période du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022 a été le suivant :

- Résultat de l'exercice pour un montant de 229.186 €
- Evolution de la plus-value latente sur les titres de participations pour un montant de 250.469 €
- Evolution du compte de régularisation pour un montant de -196.503 €
- Souscription en date du 31/03/2022 pour un montant de 1.100.000 € (y compris commission d'égalisation)
- Souscription en date du 30/06/2022 pour un montant de 750.000 € (y compris commission d'égalisation)
- Souscription en date du 30/09/2022 pour un montant de 1.300.000 € (y compris commission d'égalisation)
- Souscription en date du 31/12/2022 pour un montant de 600.000 € (y compris commission d'égalisation).


	Parts GP	Parts I	Parts R	Parts C	Parts W	Parts P	TOTAL
Nombres de parts	450,00	73 176,16	23 951,62	10 820,61	7 248,59	0,00	115 646,98
Engagement total en Euros	45 000,00	7 574 340,68	3 047 551,06	1 051 924,91	919 807,23	0,00	12 638 623,88
Engagement libéré en Euros	45 000,00	7 574 340,68	3 047 551,06	1 051 924,91	919 807,23	0,00	12 638 623,88
Pourcentage de détention	0,39%	63,28%	20,71%	9,36%	6,27%	0%	100%

Mouvements d'actifs :

						
Société de Projet	Colombus Shop	Colombus Etoile	Colombus Five Stars	Colombus Five Stars	Colombus Five Stars	Colombus Five Stars
Typologie	Commerce pied d'immeuble	Immeuble de bureaux & Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble
Adresse Postale	10, rue Paradis Paris	8, rue Brey Paris	98bis, boulevard de la Tour Maubourg Paris	23, boulevard des Batignolles Paris	33, avenue de Lowendal Paris	53, rue de la Tour Paris
Date d'acquisition	27/01/2022	16/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	24/05/2022	24/05/2022
Actionnariat	100% Colombus Participations 1	100% Colombus Participations 1	55% Colombus Participations 1 / 22,5% Immobilière Thoynard / 22,5% Val de France Immo			
Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition en sortie de crise sanitaire Négociation de l'éviction du locataire actuel Repositionnement d'un nouveau locataire Revente sous forme de portefeuille de commerce à un institutionnel 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition à des conditions attractives (<8 000 €/m²) Renouvellement du bail avec le locataire de qualité en place 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un portefeuille de commerces diversifiés à des conditions attractives occupés par des activités défensives. Le portefeuille permet de garantir des revenus locatifs annuels stables. <ul style="list-style-type: none"> Durée de détention 5 ans 			
Origine	Investisseur particulier	Investisseur particulier	Investisseur institutionnel			
Prix d'achat	1 819 K€	2 950 K€	1 507 K€	4 188 K€	4 098 K€	1 130 K€
Prix de cession	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Valeur Vénale au 31/12/2022	2 701 K€	3.532 K€	1.480 K€	4.390 K€	4.045 K€	1.140 K€

						
Société de Projet	Colombus Five Stars	Colombus Francilien	Colombus Francilien	Colombus Francilien	Colombus Francilien	Colombus Francilien
Typologie	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble	Commerce pied d'immeuble
Adresse Postale	6, rue du Poteau Paris	20/22, boulevard de l'hôpital Paris	32, rue Saint-Denis Colombes	2, avenue Léon Gourdault Choisy-le-Roi	10, rue Eugénie Eboué Asnières-sur-Seine	9 allée Gustave Eiffel Issy-les-Moulineaux
Date d'acquisition	24/05/2022	25/07/2022	25/07/2022	25/07/2022	25/07/2022	25/07/2022
Actionnariat	55% Colombus Participations 1 / 22,5% Immobilière Thoynard / 22,5% Val de France Immo	60% Colombus Participations 1 / 40% Val de France Immo				
Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un portefeuille de commerces diversifiés à des conditions attractives occupés par des activités défensives. <ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille permet de garantir des revenus locatifs annuels stables. Durée de détention 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition d'un portefeuille de commerces diversifiés à des conditions attractives occupés par des activités défensives. <ul style="list-style-type: none"> Le portefeuille permet de garantir des revenus locatifs annuels stables. <ul style="list-style-type: none"> Durée de détention 7 ans 				
Origine	Investisseur institutionnel	Investisseur institutionnel	Investisseur institutionnel	Investisseur institutionnel	Investisseur institutionnel	Investisseur institutionnel
Prix d'achat	2 827 K€	785 K€	658 K€	1 237 K€	483 K€	772 K€
Prix de cession	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Valeur Vénale au 31/12/2022	3.100 K€	863 K€	750 K€	1.493 K€	492 K€	850 K€

1 promesse d'achat d'actif immobilier a été signée pour l'acquisition :

	
Société	Colombus Participations 1
Typologie	Immeuble mixte de bureaux et d'habitation
Adresse Postale	167-169 rue du Chevaleret Paris 13
Actionnariat prévisionnel	100% Colombus Participations 1
Stratégie envisagée	<ul style="list-style-type: none"> • Rénovation énergétique de l'enveloppe • Remplacement des équipements aérauliques et climatisation des bureaux • Amélioration du cadre de vie dont réaménagement de l'impasse et du toit terrasse <ul style="list-style-type: none"> • Revalorisation de la valeur locative
Origine	Investisseur particulier
Prix d'achat	18 000 000 €
Valeur d'expertise au 30/09/2022	20 126 000 €

Asset Management :

SAS 107 Quai Dervaux :

L'actif situé au 107 Quai Dervaux a fait l'objet de nombreux travaux de rénovation qui se poursuivent en 2023 :

- Rénovation des plateaux de bureaux libérés (démolition, curage, menuiserie, peinture, revêtement sol, électricité, faux plafond)
- Rénovation des parties communes
- Restructuration du hall avec la création d'une salle de réunion et d'une cafétéria
- Travaux relatifs au décret tertiaire (rénovation du système de chauffage, climatisation et ventilation) qui ont débuté en 2023

6 baux ont été signés au cours du 2nd semestre 2022, représentant 31,5% de la surface totale de l'immeuble.

A fin 2022, le taux d'occupation global de l'actif s'élève à 62 %.

SAS 12 Cabanis :

Des travaux de curage ont été effectués au cours du 1^{er} semestre 2022 sur l'ensemble des plateaux de bureaux détenus et la cuisine du 4^{ème} étage a fait l'objet d'un désamiantage.

Au niveau de la commercialisation, un bail a été signé en décembre avec le GHU de Paris pour occuper les 3 plateaux avec 10 places de parking sous conditions suspensives de changement de destination (permettant l'activité de centre de formation) et le respect des normes d'un ERP de 4^{ème} catégorie pour accueillir du public. Ces conditions suspensives devront être réalisés au 30 juin 2023. A date de rédaction de ce rapport, ces conditions suspensives ont été prolongées au 30 octobre 2023.

Le bail devrait débuter en juin 2023 avec une franchise de 18 mois mais le locataire restera redevable des charges.

Des baux ont également été signés pour 19 places de parking (quasiment intégralement loués par la société Bepark)

SAS 79 Rousseau :

L'actif a fait l'objet d'un audit énergétique complet dans le cadre du décret tertiaire et dont les travaux devraient être réalisés en 2023 et 2024.

Un bail a été signé avec les Petits Chaperons Rouges au cours du 1^{er} trimestre sous conditions suspensives de l'obtention d'un permis de construire (modification de la façade + création d'un accès extérieur) et du changement de destination. Ces conditions n'ont pu être réalisés qu'en février 2023 et le bail a débuté le 13 mars 2023.

L'association AFG Autisme a également signé un bail le 15 octobre 2022 pour occuper près de 300 m². A fin 2022, le taux d'occupation global de l'actif s'élève à 75 %.

SAS Colombus Etoile :

Aucuns travaux n'ont été réalisé sur l'actif.

Le locataire Peggy Sage, qui occupe l'intégralité de l'immeuble, a renouvelé son bail le 18 octobre 2022 pour une durée de 9 ans.

SAS Columbus Shop :

10 rue Paradis (Paris 10) : L'actif a fait l'objet de travaux de curage et de rénovation de l'extraction. Un bail 3/6/9 a été signé le 1^{er} décembre 2022 avec l'enseigne Le Beef.

59 rue de Meaux (Paris 19) : La procédure concernant le renouvellement du bail de Naturalia France se poursuit et devrait aboutir au cours du 2^{ème} trimestre 2023 avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} mai 2021.

53 ru du Faubourg Saint Martin (Paris 10) : La procédure initiée en 2021 pour les impayés du locataire Ava Karas occupant le local s'est poursuivie.

A date de rédaction du rapport, une expulsion du locataire devrait avoir lieu d'ici la fin du 1^{er} semestre 2023 et le local devrait faire l'objet d'une commercialisation au cours du 2nd semestre 2023.

SAS Columbus Five Stars :

Aucuns travaux n'ont été réalisés et depuis l'acquisition du portefeuille, les locataires sont toujours en place et honorent leur loyer.

SAS Columbus Francilien :

2 avenue Leon Gourdault (Choisy-Le-Roi) : Bnp Paribas, qui occupe l'actif, et dont le bail arrive à échéance en mars 2023, a demandé le renouvellement du bail dont les conditions négociées sont en attente du retour de leur comité qui devrait intervenir au cours du 2^{ème} trimestre 2023.

6 Place Paul Vaillant Couturier (Issy les Moulineaux) : Le locataire Alexandra Val de Seine (salon de coiffure Franck Provost) est en situation d'impayés depuis le 4^{ème} trimestre 2022 et a fermé sa boutique depuis. Le bail a été résilié fin avril 2023 et le local fera l'objet d'une commercialisation prochainement.

Concernant les autres actifs détenus par la SAS Columbus Francilien, aucuns travaux n'ont été réalisés et depuis l'acquisition du portefeuille, les locataires sont toujours en place et honorent leur loyer.

SAS Columbus GIF :

Nous nous sommes positionnés sur un portefeuille de commerces dans le centre-ville de Gif-Sur-Yvette dont la promesse de vente a été signée le 7 juin 2022.

L'actif a été préempté par la Mairie de Gif-Sur-Yvette le 16 septembre 2022. L'indemnité d'immobilisation a été restitué par le notaire et une procédure a été lancée pour contester la préemption le 10 novembre 2022.

Evaluation :

La SLP s'est conformé aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, et notamment sur le plan comptable des OPCVM et FIA (Règlement CRC n°2018-04 du 12 octobre 2018 de l'Autorité des Normes Comptables).

Les comptes relatifs au Instruments financiers de capital investissement sont tenus à la valeur vénale

Evaluation des actifs du fonds :

La société de gestion est tenue de fixer la valeur liquidative des parts de la SLP tous les 6 mois et seules les VL semestrielles font l'objet d'une revue par le commissaire aux comptes.

La SLP valorise ses Instruments financiers de capital investissement à la valeur actuelle, valeur résultat de la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché, de méthodes financières. La différence entre la valeur d'entrée et la valeur actuelle génère une plus ou moins-value qui sera enregistrée en « différence d'estimation du portefeuille ».

La méthode d'évaluation des Instruments financiers de capital investissement se fait à la valeur vénale, soit un Actif Net Réévalué des participations détenues par la SLP.

Les évaluations des participations détenues par la SLP sont calculées sur la base :

- D'une expertise immobilière semestrielle réalisé par un expert immobilier ;
- D'une situation comptable semestrielle des entités détenues par la SLP et par Columbus Participations 1 réalisée par un cabinet d'expertise comptable ;
- Du calcul d'un actif net réévalué de chacune des participations détenues par la SLP réalisé sur la base d'un rapport semestriel émis par l'expert AIFM, en tenant compte de la réévaluation de l'actif immobilier et d'un impôt sur la plus-value latente au taux de clôture.
- D'un comité de valorisation des titres qui fixe la valeur vénale des participations retenue dans le cadre de l'établissement de la VL de la SLP Columbus REIM qui se tient à minima semestriellement le 30 juin et le 31 décembre de chaque année.

Pendant la période de souscription, l'établissement de valeur liquidative intermédiaire sont calculées sur la base :

- De la dernière expertise immobilière disponible réalisée par un expert immobilier (décembre, juin ou à l'acquisition) ;
- D'une situation comptable mensuelle ou trimestrielle des entités détenues par la SLP et par Columbus Participations 1 réalisée par un cabinet d'expertise comptable ;
- Du calcul d'un actif net réévalué de chacune des participations détenues par la SLP réalisé sur la base d'un rapport mensuel ou trimestriel émis par l'expert AIFM, en tenant compte de la réévaluation de l'actif immobilier et d'un impôt sur la plus-value latente au taux de clôture ;
- D'un comité de valorisation des titres qui fixe la valeur vénale des participations retenue dans le cadre de l'établissement de la VL de la SLP Columbus REIM.

La contribution à la performance des valeurs liquidatives intermédiaires s'explique notamment par :

- Les éventuelles acquisitions et/ou cessions réalisées depuis l'établissement de la dernière VL ;
- L'avancement des travaux sur les actifs ; et
- La prise en compte de la valeur d'expertise immobilière du trimestre précédent.

Information chiffrée et commentée sur les éléments principaux de la gestion

Bilan Actif :

L'actif du bilan de la SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1 comprend :

- Les investissements en titres non cotés pour 15 M€
- Des avances en compte courant faite à la sociétés 12 Cabanis pour 1,3 M€
- Le solde de trésorerie n'amène pas de remarques particulières

(En Euros)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
IMMOBILISATIONS EN COURS	13 770,00	10 400,00
INSTRUMENTS FINANCIERS		
INSTRUMENTS FINANCIERS DE CAPITAL INVESTISSEMENT	16 050 366,26	11 718 843,98
- <i> négociés sur un marché règlementé ou assimilé</i>		
- actions	0,00	0,00
- <i> non négociés sur un marché règlementé ou assimilé</i>		
- actions	14 748 597,74	6 362 411,24
- obligations		
- avance en compte courant	1 301 768,52	5 356 432,74
AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS		
- OPCVM	0,00	0,00
- BSA	0,00	0,00
TOTAL DES INSTRUMENTS FINANCIERS	16 050 366,26	11 718 843,98
CREANCES		
COMPTES FINANCIERS	745 917,56	250 000,00
TOTAL DE L'ACTIF	16 810 053,82	11 979 243,98

(*) Date de constitution le 15/12/2020

Bilan Passif :

Le bilan passif est composé principalement des souscriptions reçus depuis 2020, des commissions d'égalisation et de la plus-value réalisé sur l'apport des titres 107 Quai Dervaux à la SAS Colombus Participations 1, des frais de constitution de la SLP, du report à nouveau négatif et du résultat positif de l'exercice 2022.

(En €uros)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
CAPITAL	14 989 111,51	11 185 145,94
REPORT A NOUVEAU	-154 527,77	0,00
PLUS ET MOINS-VALUES NETTES	589 058,00	589 058,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	229 185,85	-154 527,77
	15 652 827,59	11 619 676,17
INSTRUMENTS FINANCIERS		
- Instruments financiers à terme	0,00	0,00
- Autres instruments financiers	0,00	0,00
DETTES	137 719,38	140 318,54
COMPTES FINANCIERS		
- Concours bancaires courants	0,00	219 249,27
- Compte courant associé	1 019 506,85	0,00
TOTAL DU PASSIF	16 810 053,82	11 979 243,98

(*) Date de constitution le 15/12/2020

Les dettes sont composées des éléments suivants :

(En €uros)	31/12/2022
Frais de gestion	8 223,29
Honoraires CAC	9 600,00
Dépositaire	13 614,97
Expert-Comptable	2 055,46
Frais de valorisation AIFM	9 000,00
Frais de commercialisation	42 800,00
Commission non acquise (rétrocessions en attente)	32 685,66
Frais juridiques	13 140,00
Dette Compagnie Colombus (provision site internet)	6 600,00
TOTAL	137 719,38

Les produits sont composés des dividendes remontés d'une des filiales (SAS 12 Cabanis) et des intérêts courus sur les avances en comptes courant :

(En Euros)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Produits sur instruments financiers de capital investissement	249 600,00	0,00
Produits sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres produits financiers	31 454,18	42 357,53
Charges sur instruments financiers à terme	0,00	0,00
Autres charges financières	-19 506,85	0,00
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I)	261 547,33	42 357,53
Autres produits (II)	0,00	0,00
Frais de gestion et dotations aux amortissements (III)	-228 864,41	- 238 052,50
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (L. 214-17-1) (I+II+III)	32 682,92	- 195 694,97
Régularisation des revenus de l'exercice (IV)	196 502,93	41 167,20
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (V)	0,00	0,00
RESULTAT (I+II+III+IV+V)	229 185,85	- 154 527,77

(*) Date de constitution le 15/12/2020

Les frais de gestion et de fonctionnement comprennent principalement les frais suivants :

(En Euros)	31/12/2022
Frais de gestion	27 570,20
Honoraires CAC	17 400,00
Dépositaire	28 231,65
Expert-Comptable	9 600,00
Avocats	35 616,00
Frais de valorisation AIFM	9 000,00
Autres charges externes (frais divers, frais de reporting...)	11 446,56
Frais de commercialisation	90 000,00
TOTAL	228 864,41

Affectation du résultat :

Le gérant propose d'affecter le bénéfice de l'exercice du Compartiment 1 s'élevant à un montant de 229 185,85 euros, de la manière suivante :

- Résultat bénéficiaire de l'exercice : 229 185,85 euros
- Affectation des 229 185,85 au compte « report à nouveau »
- Solde du compte « report à nouveau » : 74 658,08 euros

Les comptes de régularisations s'élèvent au 31 décembre 2022 à 237 670,13 euros.

Modifications du prospectus :

Des nouveaux statuts ont donc été approuvés par l'Assemblée Générale extraordinaire du 16 mai 2022. Les articles suivants ont été modifiés :

- Modification des définitions figurant dans l'article 45 des statuts de la Société ;
- Modification de l'Article référencé dans l'article 52.3.5 des statuts de la Société ;
- Précision de la définition des Actifs du compartiment dans l'article 52.3.8 des statuts de la Société ;
- Définition des règles de co-investissement dans le nouvel article 52.3.9 des statuts de la Société ;
- Modification des codes ISIN dans l'article 60 des statuts de la Société ;
- Modification des conditions de rachats des parts des associés commanditaire à la suite de la création d'une poche de liquidité dans l'article 61.5 des statuts de la Société.

De plus, en période post-clôture, le Gérant a souhaité apporter des précisions dans les statuts dans un souci de transparence totale avec les pratiques du fonds. Par ailleurs, et dans la perspective du lancement d'une nouvelle SLP courant 2023, ayant la même stratégie que la SLP COLOMBUS REIM, il nous est apparu nécessaire d'approfondir les règles de co-investissements qui pourraient avoir lieu lors des futures acquisitions entre les fonds, avec des associés de la SLP ou avec des investisseurs tiers.

Pour ce faire, des modifications statutaires ont été approuvées à l'unanimité par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2023 et les articles suivants ont été modifiés :

- Modification du Préambule des statuts de la Société ;
- Modification et ajout de définitions dans l'article 1 des statuts de la Société ;
- Modification de l'article 6 des statuts ;
- Intégration de la stratégie d'investissement durable du Compartiment 1, insertion d'un nouvel article 52.2 aux statuts ;
- Rectification d'erreurs matérielles dans la définition de la période d'investissement du Compartiment 1 et modification corrélative de l'article 52.4.7 des statuts de la Société ;
- Modification des règles de co-investissement et modification corrélative des articles 52.5 et 52.6 des statuts de la Société ;
- Suppression des commissions de rachat des parts concernées du Compartiment 1, modification corrélative des articles 61.5 et 68 des statuts ;
- Modification des modalités de fixation de la Commission de Gestion, modification corrélative de l'article 69.1 des statuts et insertion de la définition de « Commission de Fund Management » dans l'article 45 des statuts de la Société ;
- Modification des modalités de fixation de la rémunération du Gérant et modification corrélative de l'article 69.2 des statuts de la Société ;
- Transformation du Comité du Compartiment 1 en Comité Consultatif, modification des règles de fonctionnement et modification corrélative de l'article 71 des statuts de la Société.

Endettement :

Depuis la décision du gérant de modifier (avec l'accord de l'Associé Commandité conformément à l'article 29.2) en date de 20 décembre 2021, l'article 54 des statuts indique que la SLP COLOMBUS REIM- Compartiment 1 peut employer un effet de levier direct s'élevant jusqu'à soixante (60) % de son Actif Brut et que ce taux est apprécié au 31 décembre de chaque année. Ce levier ne tient pas compte du niveau de levier propre (donc un levier indirect pour le Compartiment 1) de toute société de projet qui ne peut excéder quarante-cinq (85) % de la **valeur d'expertise des Actifs immobiliers** de cette société de projet.

En conséquence, les effets de levier du Compartiment et des sociétés de projet au 31 décembre 2022 sont :

DENOMINATION JURIDIQUE		MONTANT DU LEVIER	VALEUR D'EXPERTISE DES ACTIFS IMMOBILIERS	TAUX
SLP Colombus REIM Compartiment 1	<i>Emprunt Bancaire</i>	0,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	0,00 €	0,00 €	0%
Colombus Shop SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	2 922 338,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	2 922 338,00 €	5 118 000,00 €	57%
12 Cabanis SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	7 524 375,95 €		
	<i>Compte courant*</i>	2 439 297,25 €		
	TOTAL	9 963 673,20 €	12 610 000,00 €	60%
107 Quai Dervaux SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	4 871 779,37 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	4 871 779,37 €	12 070 000,00 €	40%
79 Rousseau SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	3 633 378,12 €		
	<i>Compte courant*</i>	1 321 768,80 €		
	TOTAL	4 955 146,92 €	5 890 680,00 €	62%
Colombus Etoile SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	1 940 970,00 €		
	<i>Compte courant*</i>	0,00 €		
	TOTAL	1 940 970,00 €	3 532 000,00 €	55%
Colombus Five Stars SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	6 106 013,10 €		
	<i>Compte courant*</i>	508 218,70 €		
	TOTAL	6 614 231,80 €	7 785 250,00 €	78%
Colombus Francilien SAS	<i>Emprunt Bancaire</i>	1 791 925,20 €		
	<i>Compte courant*</i>	427 711,80 €		
	TOTAL	2 219 637,00 €	2 668 800,00 €	67%

*Les comptes courant bloqués sont considérés comme des quasi-fonds propres et non de la dette et par conséquent ne sont pas inclus dans le montant du levier.

Quotas juridiques et fiscaux :

Le Quota Juridique :

Conformément à l'article L.214-28 du CMF, les Actifs du Compartiment 1, doivent être constitués, pour cinquante (50) % au moins, de titres participatifs ou de titres de capital de sociétés, ou donnant accès au capital de sociétés, qui ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers ou, par dérogation à l'article L. 214-24-34 du CMF, de parts de sociétés à responsabilité limitée ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence

Le Quota Fiscal :

Pour permettre aux Associés Commanditaires français de bénéficier d'avantages fiscaux en France, le Compartiment 1 doit respecter également un quota fiscal de cinquante (50) % défini à l'article 163 quinquies B du Code Général des Impôts (le « Quota Fiscal »). Cet article dispose qu'outre les conditions prévues à l'article L. 214-28 du CMF, les titres pris en compte dans le Quota Juridique doivent être émis par des sociétés (i) ayant leur siège dans un Etat membre de l'Union Européenne ou dans un autre Etat partie à l'Accord sur l'Espace Economique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, (ii) qui exercent une activité mentionnée à l'article 34 du Code Général des Impôts (commerciale, industrielle ou artisanale), et (iii) qui sont soumises à

l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France.

NATURE DES RATIOS	REGLES	MONTANT DES TITRES ELIGIBLES	MONTANT LIBERE DES SOUSCRIPTIONS	RATIO	RESPECT DU RATIO
Quota Juridique	> 50% titres éligibles non cotés	11 515 919,01	12 638 623,79	91%	OUI
Quota Fiscal	> 50% titres éligibles	11 515 919,01	12 638 623,79	91%	OUI

Ratio prudentiels réglementaires :

Le Compartiment 1 n'est pas tenu de respecter de ratios de division de risques ou d'emprises

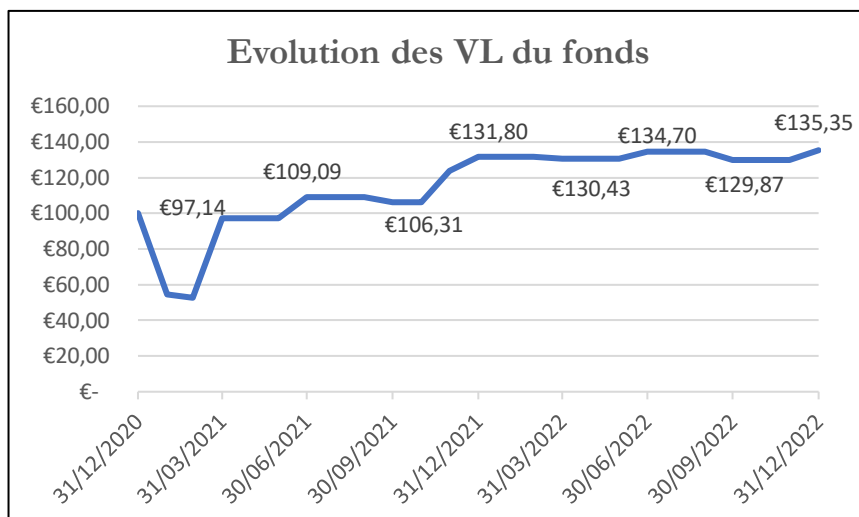
Commission d'égalisation :

Les commissions d'égalisation unitaire (montant/ part) ont évolué de la manière suivante au cours de l'année 2022 :

Montant des commissions d'égalisation unitaires	Part C	Part GP	Part I	Part R	Part W	Part P
31/03/2022	4,58 €	4,49 €	4,58 €	4,72 €	4,67 €	-
30/06/2022	4,32 €	4,32 €	4,32 €	4,83 €	4,74 €	-
30/09/2022	4,33 €	4,33 €	4,33 €	5,07 €	4,99 €	-
31/12/2022	4,70 €	4,70 €	4,70 €	5,57 €	5,61 €	-

Evolution de la Valeur Liquidative des parts :

Date	Parts GP	Parts I	Parts C	Parts R	Parts W	Parts P
22/12/2020	100 €	100 €	100 €	-	-	-
31/01/2021	54,69 €	54,69 €	54,69 €	-	-	-
28/02/2021	52,66 €	52,66 €	52,66 €	-	-	-
31/03/2021	97,136 €	97,136 €	97,136 €	-	-	-
30/06/2021	109,088 €	109,088 €	109,088 €	109,088 €	-	-
30/09/2021	106,313 €	106,313 €	106,313 €	106,313 €	-	-
30/11/2021	123,941 €	123,941 €	123,941 €	123,941 €	123,941 €	-
31/12/2021	131,803 €	131,803 €	131,803 €	131,803 €	131,803 €	-
31/03/2022	130,550 €	130,457 €	130,457 €	130,313 €	130,366 €	-
30/06/2022	134,819 €	134,819 €	134,819 €	134,311 €	134,403 €	-
30/09/2022	130,046 €	130,046 €	130,046 €	129,307 €	129,307 €	-
31/12/2022	135,588 €	135,588 €	135,588 €	134,713 €	134,676 €	-



Performance glissante du fonds au 31/12/2022	
3 mois	+ 4,22%
6 mois	+ 0,48%
1 an	+ 2,69%
2 ans	+ 35,35%

Taux de rendement interne (TRI) du fonds :

Au 31/12/2022, le TRI du fonds ressort à 15,26% contre un TRI Cible de 11,91% prévu dans les supports commerciaux.

Date	Souscription	Actif Net	TRI 31/12/2022
22/12/2020	300 000,00 €		
31/03/2021	5 601 857,26 €		
30/06/2021	2 600 000,00 €		
30/11/2021	500 000,00 €		
31/12/2021	250 000,00 €		
31/03/2022	1 100 000,00 €		
30/06/2022	750 000,00 €		
30/09/2022	1 300 000,00 €		
31/12/2022	600 000,00 €	15 652 827,59 €	15,26 %

LES PERFORMANCES PASSEES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

Evènements post clôture

2 acquisitions d'actifs immobiliers ont été signés :

- « Daumesnil » via la filiale « Colombus Shop », acte du 21/02/2023 pour 900 K€
- « Chemin Vert » via la filiale « Colombus Shop », acte du 21/02/2023 pour 850 K€

Analyses financières

Tableau des cinq derniers exercices :

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE		
Capital social	12 638 624 €	9 020 289 €
Nombre d'actions ordinaires existantes		
Nombre d'actions à dividendes prioritaires existantes		
Nombre maximal d'actions futurs à créer		
- Par conversion d'obligation		
- Par exercice de droit de souscription		
OPERATION ET RESULTATS		
Chiffre d'affaires hors taxes	281 054 €	42 358 €
Résultat avant impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	229 186 €	- 154 528 €
Impôts sur les bénéficiaires		
Participation des salariés au titre de l'exercice		
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions	229 186 €	- 154 528 €
RESULTAT PAR ACTION		
Résultat après impôts, participations des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions		
Résultat après impôts, participations des salariés et dotations aux amortissements et provisions		
Dividende distribué à chaque action		
PERSONNEL		
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice		
Montant de la masse salariale de l'exercice		
Montant des sommes versées au titres des avantages sociaux de l'exercice		

Sommes Distribuables :

ACOMPTES VERSES AU TITRE DE L'EXERCICE				
Date	Montant total	Montant unitaire	Crédit d'impôt totaux	Crédit d'impôt unitaires
Total acomptes			NEANT	

(En €uros)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
SOMMES RESTANT A AFFECTER		
Report à nouveau	-154 527,77	0,00
Résultat	229 185,85	-154 527,77
TOTAL	74 658,08	-154 527,77
AFFECTATION		
Distribution		
Report à nouveau de l'exercice	74 658,08	-154 527,77
Capitalisation		
TOTAL	74 658,08	-154 527,77
INFORMATIONS RELATIVES AUX TITRES OUVRANT DROIT A DISTRIBUTION		
Nombre de titres		
Distribution unitaire		
Crédits d'impôts et avoirs fiscaux (montant global)		
provenant de l'exercice		
provenant de l'exercice N-1		
provenant de l'exercice N-2		
provenant de l'exercice N-3		
provenant de l'exercice N-4		

(*) Date de constitution le 15/12/2020

(En €uros)	31/12/2022	31/12/2021 (*)
Affectation des sommes distribuables afférentes aux plus et moins-value réalisées nettes		
Plus et moins-value réalisées nettes	0	589 058
Acomptes sur plus et moins-value réalisées nettes au titre de l'exercice (*)	0	0
Plus et moins-value réalisées nettes à affecter	0	589 058
Plus et moins-value réalisées nettes antérieures non distribuées	589 058	0
Sommes distribuables au titre des Plus et moins-value réalisées	589 058	589 058
Affectation :		
Distribution		
Report des plus et moins-value réalisées nettes	589 058	589 058
Capitalisation		
TOTAL	589 058	589 058
*Information relatives aux acomptes versés		
Acomptes unitaires versés		
**Information relative aux actions ou parts ouvrant droit à distribution		
Nombre d'actions ou parts	115 646,98	88 159,13
Distribution unitaire restant à verser après règlement des acomptes		

(*) Date de constitution le 15/12/2020

Sommes distribuées : Aucunes sommes ont été distribuées au titre de l'exercice 2021 par la SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1.

Délai de paiement fournisseurs :

	Article D. 441-II : Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441-II : Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)					6.600 € TTC	6.600 € TTC						
Pourcentage du montant total des achats HT ou TTC de l'exercice		%	%		%	%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)							%					%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (précisez) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 60 JOURS						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : (précisez) <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 60 JOURS					

Activité de recherche & développement : Au titre de l'exercice 2021, la SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1 n'a réalisée aucune activité de recherche et développement.

Informations relatives à la Société de Gestion

Politique de rémunération et Rémunération :

Afin qu'elle ne constitue pas une source de risques pour la société de gestion, la présente politique a pour objectif de décrire l'organisation et les principes en vigueur au sein d'ACER FINANCE en matière de rémunération de ses collaborateurs.

En particulier, au titre de sa mission de gouvernance de l'entreprise, la Direction Générale d'ACER FINANCE a notamment la charge de la gestion des ressources humaines (recrutements, évolution des carrières des collaborateurs salariés, etc.) avec, comme objectif principal, de pérenniser une équipe de qualité tout en n'encourageant pas la prise de risque.

Ainsi, la politique précise les modalités de détermination et de versement de l'enveloppe globale des rémunérations allouées par la Direction Générale au titre d'un exercice donné, aux collaborateurs concernés, cette enveloppe globale comprenant la rémunération fixe et la rémunération variable (contractuelle ou bonus exceptionnel).

L'ensemble des dispositions mises en exergue s'applique aux « preneurs de risque » : ces derniers sont identifiés au regard des fonctions exercées mais également de leur niveau de rémunération globale, en particulier si cette dernière se situe dans la même tranche de rémunération que celle des preneurs de risque et si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la société de gestion ou des portefeuilles gérés.

Au sein d'ACER FINANCE, les « preneurs de risque » correspondent aux collaborateurs identifiés ci-dessous au regard des fonctions exercées :

- les dirigeants de la société de gestion,
- les gérants des OPC et des mandats gérés par la société de gestion.

Toutefois, par souci d'équité et d'homogénéité de traitement, la Direction Générale a décidé d'étendre les principes de la présente politique de rémunération à l'ensemble des collaborateurs de la société de gestion, y compris les fonctions supports.

Cette politique s'applique aux rémunérations numéraires suivantes, actuellement en vigueur au sein d'ACER FINANCE :

- la part fixe des rémunérations des collaborateurs, définie au sein du contrat de travail signé entre ACER FINANCE et le collaborateur. Elle récompense la bonne exécution de son travail.
- la part variable de la rémunération des collaborateurs, définie au sein du contrat de travail de certains collaborateurs, s'appuyant sur des objectifs à atteindre en termes de chiffre d'affaires généré dans le cadre de la gestion de portefeuille ou du développement de la clientèle,
- le bonus, rémunération exceptionnelle versée à la discrétion de la Direction Générale, visant à gratifier l'implication des collaborateurs dans la vie de la société, la prise en charge de projets divers.

Les principes de la politique de rémunération sont décrits de manière exhaustive dans la politique mise à votre disposition sur notre site internet www.lb-af.com.

Tableau des rémunérations versées en 2022
En brut, en K€

Catégorie	Rémunération fixes	Rémunération variables	TOTAL
Direction Générale	564,00	15,00	579,00
Equipe de Gestion	335,22	12,50	347,72
Fonction commerciales	189,69	163,70	353,38
Fonction supports	251,30	20,00	271,30
TOTAL	1340,20	211,20	1 551,40

La politique de rémunération d'ACER FINANCE est conforme à la directive AIFM.

La politique de rémunération d'ACER FINANCE vise à aligner, compte tenu de la stratégie, des objectifs et de la politique de risque de la société, les intérêts à long terme de ses actionnaires, clients/investisseurs et employés.

Par ailleurs, ACER FINANCE entend bénéficier du principe de proportionnalité et ne pas ainsi être soumise à l'intégralité des critères pour les « preneurs de risque ». A cet effet, ACER FINANCE a procédé à l'analyse des critères pertinents prévus par la directive notamment :

- La taille :
ACER FINANCE emploie moins de 50 salariés et moins de 10 personnes seulement sont considérées comme des preneurs de risques ou des personnes identifiées.
- L'organisation interne :
ACER FINANCE a pris la forme juridique d'une Société Anonyme dotée d'un Conseil d'administration, dirigée uniquement par un Président et des Directeurs Généraux.
La gestion quotidienne d'ACER FINANCE est assurée par les dirigeants, qui, dans le cadre de la stratégie arrêtée et du budget fixé par le Conseil d'administration, et sous le contrôle de ce dernier, assurent la gestion des différentes branches d'activités d'ACER FINANCE et la coordination avec les fonctions transversales telles que la gestion des risques, la communication, le développement de nouvelles activités.
Les dirigeants ont également pour mission de veiller à la bonne exécution des décisions qui auront été prises.
- La nature, la portée et la complexité des activités :
ACER FINANCE exerce l'activité de gestion de FIA immobilier ou non cotés. Les véhicules gérés sont peu complexes (fonds professionnels spécialisés, fonds professionnel de capital investissement) et réservés, à ce jour, à des investisseurs professionnels ou assimilés susceptibles d'investir plus de 100 000 euros dans un même FIA.
Par ailleurs, les stratégies d'investissement mises en œuvre sont réputées non complexes : prises de participations dans des actifs immobiliers de manière directe ou indirecte, pas de recours à des techniques d'arbitrage ou visant à accroître de façon considérable le levier du fonds ou encore reposant sur des facteurs de risque non standards (corrélation, volatilité, dividendes, matières premières...)
Les fonds sont par nature exposés à des marchés non classiques (actifs immobiliers) nécessitant des techniques d'évaluation particulières, conformes aux standards de marché, reposant sur un ou plusieurs experts immobiliers et documentées dans la procédure d'évaluation.
De plus, les instruments financiers utilisés sont considérés comme ne présentant pas de particularités (pas d'utilisation de contrats dérivés non standards au sens de l'Annexe 2 du Règlement Délégué n° 231/2013 ainsi que de l'Instruction AMF 2011-15). Dès lors, les FIA ne font

pas appel à des techniques avancées de mesures des risques (telles qu'un suivi à l'aide d'une mesure de perte potentielle maximale comme une Value at Risk - VAR).

o Les différentes catégories de personnel :

ACER FINANCE étant de taille entrepreneuriale, seuls les mandataires sociaux peuvent contracter pour le compte de la société sauf délégation de pouvoirs consentis par les dirigeants. Les décisions d'investissement ou de désinvestissement pour les fonds gérés sont prises de manière unanime par le Comité d'investissement.

Les collaborateurs « preneurs de risque » ou « identifiés » le sont au regard des fonctions exercées et du niveau de leur rémunération, si leur activité professionnelle peut avoir une incidence significative sur les prises de risques de la Société de Gestion ou du FIA géré.

Aucun intéressement aux plus-values (carried interest) n'a été versé au cours de l'exercice 2021.

Procédure de sélection et d'évaluation des intermédiaires et contreparties :

ACER FINANCE a établi une politique de sélection des intermédiaires dans laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

La gestion des intermédiaires financiers est effectuée en fonction de trois critères : la qualité de la recherche, la qualité de l'exécution et du prix, la qualité du Back Office pour les opérations de règlement-livraison.

Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement :

ACER FINANCE accorde une attention particulière aux questions environnementales, sociales et de gouvernance d'entreprise (ESG) en mettant en œuvre certains principes pour l'investissement responsable énumérés par UNPRI (www.unpri.org) dont il est signataire de la charte et adhère.

Sa démarche environnementale trouve écho dans les nouvelles pratiques des professionnels de l'immobilier et l'essor de divers labels. Lorsqu'elle intervient en maîtrise d'ouvrage sur des opérations de construction neuve ou de réhabilitation, ACER FINANCE ambitionne l'obtention de labels ou certifications environnementales. La société de gestion met ainsi en place un système de management environnemental en travaillant avec des sociétés de conseils environnementaux. Pour ce qui concerne les immeubles à l'acquisition en VEFA, la qualité environnementale est un des critères participant à la décision d'acquisition.

De façon plus générale, ACER FINANCE est attentifs à son impact et celui des entreprises partenaires en matière de responsabilité sociale, ainsi que de leur capacité à proposer des produits et services qui répondent aux défis actuels en matière de responsabilité environnementale. Dans le domaine immobilier, une grande attention est également portée à la sécurité sur le lieu de travail.