

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

STRATEGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT

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

> Chiffres clés - SLP

Valeur liquidative	(1)	116,972 €
Nombre de parts	(2)	135 268,983
Actif net	(1) x (2)	15 822 668,66 €
Valeur d'égalisation		463 267,88 €
Levier immobilier transparisé		65,88%
Actif brut global		18 000 149,79 €

> Chiffres clés - Part R

Valeur liquidative	(1)	115,458 €
Nombre de parts	(2)	27 950,95
Actif net	(1) x (2)	3 227 150,08 €
Commission d'égalisation unitaire		7,21 €

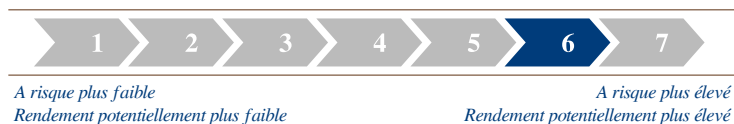
> Souscriptions / Rachats

Engagement de souscription	VL + commission d'égalisation
Centralisation des souscriptions	J-2 (jours ouvrés)
Centralisation des rachats	J-2 (jours ouvrés)
Délai de règlement	6 mois maximum
Montant minimum de souscription	100 000€
Commissions de souscriptions	5% maximum
Commissions de rachat acquises	3% si rachat anticipé avant 7 ans 2% si rachat anticipé après 7 ans
Frais de gestion	0,12% HT de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers + 1% HT du montant des Engagements appelés
Frais de gérance	0,25% HT de la valeur d'expertise des Actifs Immobiliers

> Caractéristiques générales

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

> Profil de risque



A risque plus faible / Rendement potentiellement plus faible (left side)
A risque plus élevé / Rendement potentiellement plus élevé (right side)

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

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

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

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

> Commentaires de marché

L'année 2023 a été marquée par un resserrement continu des conditions de financement, avec une augmentation de 200 points de base du taux directeur de la BCE. Dans ce contexte, de nombreux investisseurs ont été amenés à reconsidérer leur exposition à l'immobilier tertiaire. Ainsi, seulement 14,3 milliards d'euros ont été investis dans le secteur depuis le début de l'année. Dans la lignée des trimestres précédent, le 4^{ème} trimestre termine sur un volume de 3,5 milliards d'euros qui reste donc bien en deçà de la moyenne quinquennale des T4 (-68%). Nous notons néanmoins une accélération des stratégies value-add et un intérêt accru des acquisitions d'actifs à transformer, dont les montants échangés ont augmenté d'environ 30 % en 2023.

Le marché bureaux suit cette même tendance baissière. En effet, avec seulement 1,14 milliard d'euros investis au 4^{ème} trimestre, et un total de 6,4 milliards d'euros investis sur le marché français des bureaux en 2023, les volumes ont décliné de manière significative de 56% par rapport à 2022. Dans cet environnement contraint et incertain où les conditions de crédit se sont durcies, nous observons une plus grande sélectivité des investisseurs sur le marché francilien des bureaux, où 60 % de l'activité s'est concentrée dans Paris intra-muros. La forte augmentation de la vacance et du stock obsolète en 2023 accompagnée par le renforcement des préoccupations environnementales dans la prise de décisions, ont conduit à une croissance du nombre d'opérations de transformation de bureaux (environ 160). Le taux de rendement prime des bureaux Paris QCA a, quant à lui, continué d'augmenter de 25 points de base pour atteindre 4,25%.

L'immobilier commercial continue de faire preuve d'une baisse légèrement moins marquée que le secteur du bureau, avec un volume total d'investissements au 4^{ème} trimestre de 700 millions d'euros, soit un volume total sur 2023 de 3 milliards d'euros. L'année écoulée a été remarquable pour les ventes aux utilisateurs, mettant en lumière l'importance de l'immobilier dans les stratégies patrimoniales et commerciales des grands groupes internationaux. Les ventes aux utilisateurs ont dépassé 2 milliards d'euros à Paris. Pour 2024, nous anticipons un léger redressement de la consommation et la prolongation de l'effet Jeux Olympique, ce qui devrait insuffler un second souffle au marché du commerce français. Au 4^{ème} trimestre, les pieds d'immeuble ont enregistré une nouvelle augmentation de leur rendement cible, passant à 4,5 %, soit une hausse de 50 points de base.

Après une année 2023 de nette hausse des taux de rendements attendus, les valeurs devraient trouver leur point d'équilibre lors du 1^{er} semestre 2024 sous réserve que les taux d'intérêt directeur se stabilisent. Ainsi, un regain d'activité sur les marchés ne pourra pas être observé avant le 2^{ème} semestre. Le contexte actuel encourage la mise sur le marché d'actifs « distressed », attirant ainsi l'attention des investisseurs « opportunistes » disposant de capitaux propres. De même, l'importance de l'enjeu environnemental dans les décisions d'investissement devrait rester au premier plan. Les acquisitions de biens à transformer devraient donc se poursuivre, offrant ainsi une débouchée aux actifs devenus hors marché.

> Commentaires de gestion

Pour faire face aux défis de repositionnement des actifs en raison de leur inadéquation croissante aux nouvelles réglementations, des investissements significatifs, notamment par le biais de travaux, seront nécessaires. Compte tenu de l'environnement économique actuel, nous anticipons l'émergence de nouvelles opportunités qui seront intégrées sur le marché moyennant une décote significative, en raison de l'augmentation substantielle des coûts de financement, leur obsolescence et de l'incertitude actuelle.

Pour ces raisons, 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.

Au 31 décembre 2023, la valeur liquidative de la SLP Colombus REIM Compartiment 1 s'établit à 116,972 € affichant ainsi une performance annuelle de -13,58 %. Cette évolution s'explique principalement par :

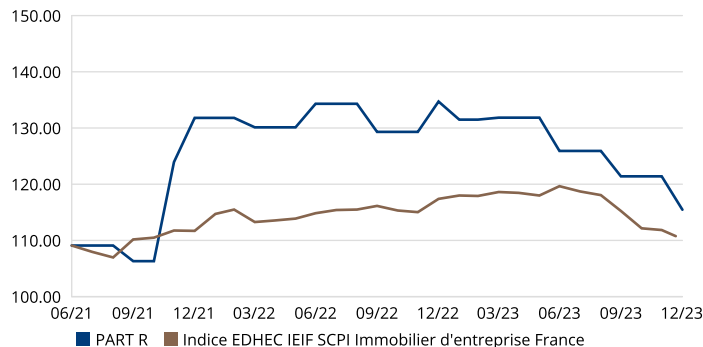
- La hausse des taux de rendement impactant la valorisation des actifs immobiliers détenus en portefeuille ; et
- L'impact du coût de la dette suite au relèvement des taux d'intérêt.

En parallèle, des acquisitions ont été réalisées via les filiales SAS Colombus Shop et Colombus Chevaleret au cours de l'exercice 2023 à un prix inférieur aux valeurs d'expertise :

- 2 commerces de bouches en pied d'immeuble situés sur des axes dynamiques dans les 11^{ème} (Bastille) et 12^{ème} (Gare de Lyon) arrondissements de Paris ;
- un immeuble à usage mixte Bureaux/Résidentiel situé dans le 13^{ème} arrondissement de Paris.

> Rendement de la Part

Evolution de la Valeur Liquidative :

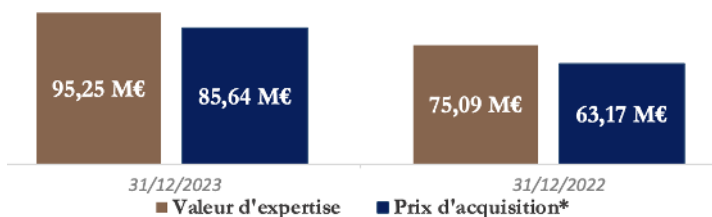


6 mois	1 an	3 ans	Depuis la création
-8,31%	-14,29%	15,46%	15,46%

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Adresse	Ville	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 31/12/2023
107 Quai Dervaux	Asnières-sur-Seine	Bureaux	3 516 m ²	31/03/2021	12 670 000,00 €
59 rue de Meaux	Paris	Commerces	150 m ²	29/04/2021	1 060 000,00 €
53 rue du Faubourg Saint Martin	Paris	Commerces	130 m ²	27/10/2021	1 059 000,00 €
12 rue Cabanis	Paris	Bureaux	2 033 m ²	22/11/2021	20 000 000,00 €
79 rue Jean-Jacques Rousseau	Suresnes	Bureaux	3 636 m ²	28/12/2021	15 553 000,00 €
10 rue Paradis	Paris	Commerces	164 m ²	27/01/2022	2 551 000,00 €
8 rue Brey	Paris	Bureaux	353 m ²	16/02/2022	3 340 000,00 €
98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Paris	Commerces	107 m ²	24/05/2022	1 380 000,00 €
23 boulevard des Batignolles	Paris	Commerces	444 m ²	24/05/2022	3 810 000,00 €
33 avenue de Lowendal	Paris	Commerces	507 m ²	24/05/2022	3 760 000,00 €
53 rue de la Tour	Paris	Commerces	108 m ²	24/05/2022	1 020 000,00 €
6 rue du Poteau	Paris	Commerces	305 m ²	24/05/2022	2 680 000,00 €
20/22 boulevard de l'hôpital	Paris	Commerces	138 m ²	25/07/2022	814 000,00 €
32 rue Saint-Denis	Colombes	Commerces	87 m ²	25/07/2022	751 000,00 €
2 avenue Léon Gourdauld	Choisy-le-Roi	Commerces	473 m ²	25/07/2022	1 470 000,00 €
10 rue Eugénie Eboué	Asnières-sur-Seine	Commerces	72 m ²	25/07/2022	460 000,00 €
9 allée Gustave Eiffel	Issy-les-Moulineaux	Commerces	76 m ²	25/07/2022	840 000,00 €
95 rue du Chemin vert	Paris	Commerces	103 m ²	21/02/2023	930 000,00 €
158 avenue Daumesnil	Paris	Commerces	136 m ²	21/02/2023	1 000 000,00 €
167-169 rue du Chevaleret	Paris	Bureaux/Résidentiel	2 633 m ²	29/09/2023	20 100 000,00 €
TOTAL			15 171 M²		95 248 000,00 €

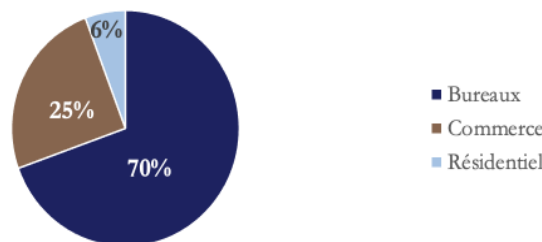
> **Evolution de la valeur des immeubles (hors droits)**



*Le prix d'acquisition représente l'ensemble des dépenses payées à date (droits et travaux inclus)

> **Répartition sectorielle des Investissements**

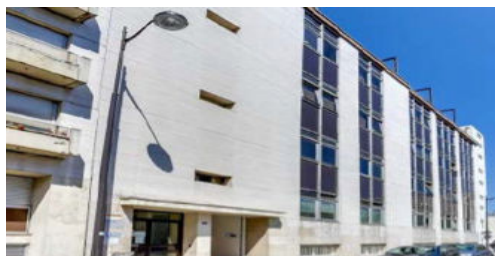
En % des valeurs d'expertise



FAITS MARQUANTS DU TRIMESTRE



53 Faubourg Saint-Martin, 75010 PARIS



12 rue Cabanis, 75014 PARIS



79 rue Jean Jacques Rousseau - Suresnes

Les clefs du local commercial ont été récupérées en octobre à la suite d'une procédure d'impayé (environ 54 K€) avec le locataire qui exerçait une activité d'alimentation générale depuis 2015. Ce local d'environ 130 m² sera mis sur le marché à la fois la location et à la vente (utilisateur) lors du prochain trimestre. Les agences immobilières Evolis et Realtz, spécialistes des petites et moyennes surfaces commerciales, sont pressenties pour nous accompagner. Afin de maximiser tant le loyer de relocation que la valeur potentielle de sortie, des travaux de démolition, curage, menuiserie et peinture pour un montant total d'environ 50 K€ seront diligents.

Le permis de construire permettant l'aménagement des lots en tant qu'établissement recevant du public (ERP) a été obtenu le 12 décembre dernier. Ainsi, les conditions suspensives du bail commercial avec le GHU ont été définitivement levées et les travaux, comprenant notamment l'installation au rez-de-chaussée d'une plateforme élévatrice de personnes à mobilité réduite, vont pouvoir être initiés. Un nouveau bail commercial sera signé au prochain trimestre afin de formaliser la prise d'effet du locataire. En complément des aménagements de l'accès, une reprise de la façade sera lancée en 2024. Grâce à des négociations avec le locataire, ces travaux coûteux seront supportés pour moitié par ce dernier.

Grâce à une gestion locative proactive, un accord avec le locataire RIP a été conclu suite à des vellétés de départ. Ainsi, contre un trimestre de loyer de franchise, qui est compensé par la garantie locative obtenue lors de l'acquisition, les bureaux du locataire RIP ont été libérés à la fin d'année. Les travaux de curage et démolition pourront donc être effectués de manière anticipée afin de pouvoir profiter d'un meilleur loyer lors de la relocation. En prenant en compte la prise d'effet le 10 octobre dernier de l'extension du bail de la société AFG Autisme, qui a loué 226 m² supplémentaires, le taux d'occupation de l'immeuble a connu une légère hausse au cours du trimestre, s'établissant à 68%.

Avertissement

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

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

« Laillet Bordier - Acer Finance » - S.A Acer Finance au capital de 1 075 807,51 € - contact@lb-af.com

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n° GP-95009 le 21/06/1995 et Courtier en assurance et IOBSP inscrit à l'ORIAS n° 07 008 272

RCS Paris : 380 130 609 - SIRET : 380 130 609 00056

Siège social : 8, rue Danielle Casanova 75002 PARIS - Tél : +33 (0)1 44 55 02 10

Bureau de Chartres : 6-8, rue du Docteur Maunoury 28000 CHARTRES - Tél : +33 (0)2 37 36 25 20