

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

### SLP COLOMBUS REIM Compartiment 1 (Part W)

CODE ISIN : FR0014005F26

SLP gérée par Acer Finance

**Nom de l'initiateur :** Acer Finance

**Site internet :** [www.lb-af.com](http://www.lb-af.com)

**Contact :** Appelez le +33 1 44 55 02 10 pour de plus amples informations

**Autorité compétente :** L' Autorité des Marchés Financiers, France est chargée du contrôle d'Acer Finance en ce qui concerne ce document d'informations clés. Acer Finance est agréée en France et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

**Date de production :** 28/02/2025

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type :** Le Compartiment 1 est un compartiment de la Société de Libre Partenariat (SLP) COLOMBUS REIM. Le FIA COLOMBUS REIM est un fonds professionnel spécialisé (FPS) régi par les articles L214-154 et suivants du CMF, les articles 423-16 et suivants du règlement général de l'AMF et l'instruction AMF n° 2012-06. La durée de vie de la Société est de 15 ans, soit jusqu'en 2036.

**Objectifs :** COLOMBUS REIM a pour objet la constitution et la gestion d'un portefeuille de biens conformément aux articles L.214-154 et L.214-162-7 du CMF. La stratégie d'investissement vise à proposer aux Investisseurs Eligibles du Compartiment 1, 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 stratégies immobilières suivantes : 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 les Sociétés de Projet (SDP définies au Préambule des Statuts).

La SLP pourra avoir recours à l'emprunt dans les conditions précisées par la réglementation applicable. Le niveau de levier propre du Compartiment 1, sans tenir compte du levier au niveau des SDP, ne peut excéder soixante (60) % de l'Actif Brut du Compartiment 1.

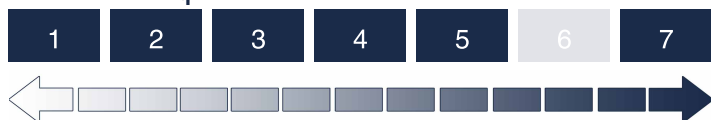
**Investisseurs de détail visés :** Le FIA COLOMBUS REIM est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un fonds professionnel spécialisé (FPS) déclaré à l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts. Ce FPS est destiné à une clientèle d'investisseurs professionnels ou assimilés dont le montant minimum de souscription est fixé à 500.000 Euros pour une période d'investissement conseillée de 12 ans.

**Dépositaire :** Oddo BHF

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts valant prospectus, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

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



Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

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 produit dans la classe de risque 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 financiers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risques matériellement pertinents et non pris en compte dans l'indicateur :**

**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.

**Garantie :** La SLP n'est pas garantie en capital.

**Scénarios de performance (montants exprimés en Euros) :**

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 12 ans		
Exemple d'investissement : 10 000 €		
Scénarios		Si vous sortez après 12 ans (Période de détention recommandée)
<b>Minimum</b>	Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, il n'existe aucun rendement minimal garanti si vous sortez avant 12 ans. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.	
<b>Tensions</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>3 280 €</b>
	Rendement annuel moyen	-8.87%
<b>Défavorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>21 770 €</b>
	Rendement annuel moyen	6.70%
<b>Intermédiaire</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>34 400 €</b>
	Rendement annuel moyen	10.84%
<b>Favorable</b>	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	<b>54 970 €</b>
	Rendement annuel moyen	15.26%

**Que se passe-t-il si Acer Finance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?**

Acer Finance est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SLP sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SLP. Par conséquent, le défaut d'Acer Finance n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SLP.

**Que va me coûter cet investissement ?**

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

**Coûts au fil du temps (montants exprimés en Euros) :**

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis.

**Si vous sortez  
après 12 ans  
(Période de détention  
recommandée)**

**Coûts totaux**

**34 477 €**

**Incidence des coûts annuels (\*)**

6.60% chaque année

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 17.45% avant déduction des coûts et de 10.84% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

#### Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	3.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.	300 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1.43% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	139 EUR
Coûts de transaction	2.83% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	275 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'incidence du carried interest. Nous prélevons 20% des sommes distribuées, sous réserve d'une performance à maturité d'au moins 6%.	0 EUR

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 12 ans

La Société recommande aux Souscripteurs une durée de placement de 12 ans afin que la Société puisse réaliser, selon les opportunités de marché, ses objectifs d'investissement.

Les Investisseurs ne peuvent demander le rachat de leurs Parts avant l'écoulement d'une période de cinq (5) ans à compter de la date de souscription des Parts concernées.

La Société de Gestion transmettra au Dépositaire toute demande de rachat portant sur des Parts souscrites depuis plus de cinq (5) ans pour centralisation. Les Demandes de Rachat supporteront des commissions de rachat acquises au Compartiment 1 de trois (3)% du montant du rachat réalisé avant déduction desdites commissions si le Rachat Anticipé intervient avant sept (7) ans à compter de la date de souscription puis deux (2) % par la suite.

Dans cette hypothèse, les Demandes de Rachats transmis par la Société de Gestion au Dépositaire seront traitées dans l'ordre chronologique dans lequel les Demandes de Rachat ont été reçues par la Société de Gestion.

Afin de gérer le risque de liquidité, une poche de liquidités représentant au moins cinq (5) % de l'Actif Brut du Compartiment 1 sera mise en place lors de la cinquième (5<sup>ème</sup>) année à compter de la Date de Constitution du Compartiment 1. Cette poche de liquidités sera composée d'instruments financiers liquides tels que, par exemple, des bons du Trésor, des instruments du marché monétaire, des obligations négociées sur un marché règlement, etc. L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait que la Société de Gestion ne garantit pas le rachat des Parts.

Le prix de rachat sera réglé par le Dépositaire sur instruction de la Société de Gestion dans un délai compris entre six (6) et douze (12) mois à compter de la réception de la Demande de Rachat.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Toute réclamation concernant COLOMBUS REIM ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette Société ou qui la vend, peut-être adressée au siège social (12 avenue Pierre Premier de Serbie, 75116 Paris) et au siège d'Acer Finance (8 rue Danielle Casanova, 75002 Paris).

Tél. : +33 1 44 55 02 10

E-Mail : [contact@lb-af.com](mailto:contact@lb-af.com)

## Autres informations pertinentes

Les informations relatives à la finance durable sont disponibles sur le lien suivant : <https://www.lb-af.com/informations-reglementaires/>

Vous pouvez également saisir les médiateurs de l'Autorité des marchés financiers en France :

Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse, 75002 Paris, France,

Tél. : +33 1 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)