

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)	98,959 €
Nombre de parts	(2)	135 268,983
Actif net	(1) x (2)	13 386 126,39 €
Valeur d'égalisation		463 267,88 €
Levier immobilier transparisé		66,51%
Actif brut global		14 636 708,70 €

### > Chiffres clés - Part R

Valeur liquidative	(1)	96,696 €
Nombre de parts	(2)	27 950,95
Actif net	(1) x (2)	2 702 750,80 €
Commission d'égalisation unitaire		9,17 €

### > 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



- **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

Au cours des neuf premiers mois de 2024, le marché a montré des signaux contrastés, marqués par un léger rebond des investissements au troisième trimestre. En effet, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent toujours un niveau particulièrement faible, avec 10,1 milliards d'euros engagés sur les neuf premiers mois de l'année 2024, soit une baisse de 9 % sur un an. Cependant, si le premier semestre a été particulièrement morose, un sursaut a été constaté au troisième trimestre : quasiment 4 milliards d'euros ont été investis au T3, soit une hausse de 41 % par rapport au T3 2023. Même si la Banque Centrale Européenne a abaissé ses taux directeurs de 25 points de base en juin 2024 et entrevoit une nouvelle baisse pour octobre, cette réduction n'a toutefois pas suffi à compenser l'augmentation des coûts de financement survenue depuis deux ans, continuant de peser sur les décisions d'investissement.

Le marché des bureaux continue de souffrir et ne représente désormais plus que 30 % des investissements effectués, contre environ 66 % au cours des 20 dernières années. Ainsi, uniquement 3 milliards d'euros ont été investis depuis le début de l'année, soit une baisse de 44 % par rapport à 2023. En Île-de-France, le phénomène de "flight-to-quality", illustré par une recherche de centralité, a été particulièrement prévalent, avec une majorité des investissements en bureaux localisés dans le Quartier Central des Affaires (QCA). Les taux prime se stabilisent à une moyenne de 4,25 %, même si des taux à 3,75 % ont été observés sur des actifs de faible envergure. Les bureaux hors QCA continuent de souffrir, avec une baisse des prix moyens de 15 % en un an.

Concernant les investissements dans le marché du commerce, ce dernier représente 1,7 milliard d'euros de volume investi depuis le début de l'année, avec un troisième trimestre concentrant à lui seul la moitié des volumes investis. Ce dernier a été porté par plusieurs transactions d'envergure, dont 43 magasins de commerce de gros achetés par AB Sagax à Amundi Immobilier pour 310 millions d'euros, et l'acquisition par Tikehau Capital de 30 commerces alimentaires auprès du groupe Casino pour un montant de 210 millions d'euros. L'intérêt des acquéreurs se concentre sur les pieds d'immeuble prime, les enseignes de première nécessité et les retail parks, alors que le marché était porté l'année dernière par les centres commerciaux. Les taux prime restent stables à environ 4,25 % et devraient conserver ce niveau au cours du dernier trimestre 2024.

Les volumes investis devraient rester limités en 2024, en raison de l'instabilité politique liée à la dissolution de l'Assemblée nationale et du coût de financement toujours élevé. Bien que nous observions une reconstitution de la prime de risque immobilier (environ 130 points de base au T3 2024 par rapport à l'OAT 10 ans, qui s'établit à 2,92 %), le marché immobilier demeure marqué par une prudence accrue et des réallocations sectorielles. Dans ce contexte, la mise sur le marché d'actifs « distressed » gagne en importance, attirant des investisseurs opportunistes disposant de capitaux propres. Par ailleurs, l'enjeu environnemental continue de jouer un rôle central dans les décisions d'investissement. Les acquisitions de biens à transformer devraient ainsi se maintenir, offrant une seconde vie à des actifs devenus hors marché.

### > Commentaires de gestion

La SLP COLOMBUS REIM se trouve à un moment charnière de son développement, dans un contexte où le marché et l'environnement économique général restent incertains. Après avoir constitué un portefeuille composé de biens de qualité entre 2021 et 2023, plusieurs projets sont arrivés à maturité en 2024.

Malheureusement, la prudence du marché et de la faiblesse des volumes de transaction n'ont pas permis de céder ces actifs en tant voulu. Afin de céder dans des conditions plus favorables, une phase de portage complémentaire durant le premier semestre 2025 semble nécessaire. Ce délai de portage supplémentaire permettra d'optimiser la stabilisation des actifs, notamment par le biais de travaux d'aménagement ou de la commercialisation locative mais engendrera des coûts complémentaires notamment au niveau des frais financiers.

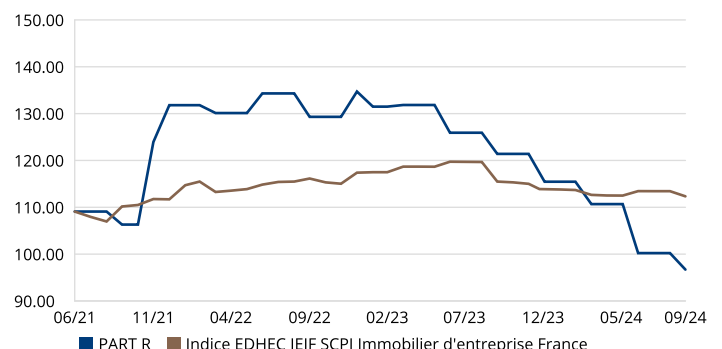
Néanmoins, grâce à cette rotation de stock, la SLP COLOMBUS REIM pourra libérer de nouvelles liquidités, ce qui facilitera un réinvestissement dans des actifs décotés, dits "distressed", tout en tirant parti d'un effet de levier potentiellement plus attractif, si les taux d'intérêt continuent de baisser.

Au 30 septembre 2024, la valeur liquidative de la SLP Colombus REIM Compartiment 1 s'établit à 98,959 € affichant ainsi une performance trimestrielle de -3,20 %. Cette évolution s'explique principalement par :

- Aux départs anticipés de locataires pour les opérations Rousseau et Chevaleret pour permettre la réalisation de travaux impactant les revenus locatifs.
- L'impact du coût de la dette suite au relèvement des taux d'intérêt depuis 2022; et
- L'absence de rotation des actifs rénovés et stabilisés à date.

### > Rendement de la Part

Evolution de la Valeur Liquidative :

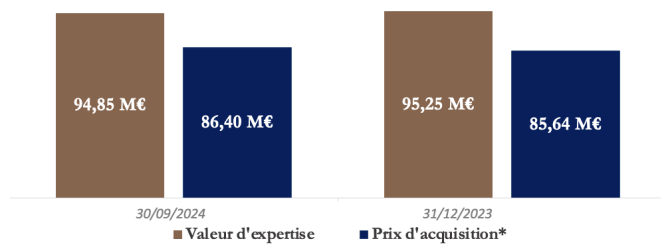


6 mois	1 an	3 ans	Depuis la création
-3,51%	-12,64%	-20,35%	-3,30%

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Adresse	Ville	Typologie	Surface	Date d'acquisition	Valeur d'expertise au 30/09/2024
107 Quai Dervaux	Asnières-sur-Seine	Bureaux	3 516 m <sup>2</sup>	31/03/2021	12 360 000,00 €
59 rue de Meaux	Paris	Commerces	150 m <sup>2</sup>	29/04/2021	1 060 000,00 €
53 rue du Faubourg Saint Martin	Paris	Commerces	130 m <sup>2</sup>	27/10/2021	1 010 000,00 €
12 rue Cabanis	Paris	Bureaux	2 033 m <sup>2</sup>	22/11/2021	20 700 000,00 €
79 rue Jean-Jacques Rousseau	Suresnes	Bureaux	3 636 m <sup>2</sup>	28/12/2021	14 120 000,00 €
10 rue Paradis	Paris	Commerces	164 m <sup>2</sup>	27/01/2022	2 550 000,00 €
8 rue Brey	Paris	Bureaux	353 m <sup>2</sup>	16/02/2022	3 520 000,00 €
98 bis boulevard de la Tour Maubourg	Paris	Commerces	107 m <sup>2</sup>	24/05/2022	1 440 000,00 €
23 boulevard des Batignolles	Paris	Commerces	444 m <sup>2</sup>	24/05/2022	4 100 000,00 €
33 avenue de Lowendal	Paris	Commerces	507 m <sup>2</sup>	24/05/2022	3 850 000,00 €
53 rue de la Tour	Paris	Commerces	108 m <sup>2</sup>	24/05/2022	1 080 000,00 €
6 rue du Poteau	Paris	Commerces	305 m <sup>2</sup>	24/05/2022	2 650 000,00 €
20/22 boulevard de l'hôpital	Paris	Commerces	138 m <sup>2</sup>	25/07/2022	840 000,00 €
32 rue Saint-Denis	Colombes	Commerces	87 m <sup>2</sup>	25/07/2022	730 000,00 €
2 avenue Léon Gourdault	Choisy-le-Roi	Commerces	473 m <sup>2</sup>	25/07/2022	1 520 000,00 €
10 rue Eugénie Eboué	Asnières-sur-Seine	Commerces	72 m <sup>2</sup>	25/07/2022	460 000,00 €
9 allée Gustave Eiffel	Issy-les-Moulineaux	Commerces	76 m <sup>2</sup>	25/07/2022	860 000,00 €
95 rue du Chemin vert	Paris	Commerces	103 m <sup>2</sup>	21/02/2023	910 000,00 €
158 avenue Daumesnil	Paris	Commerces	136 m <sup>2</sup>	21/02/2023	1 020 000,00 €
167-169 rue du Chevaleret	Paris	Bureaux/Résidentiel	2 633 m <sup>2</sup>	29/09/2023	20 070 000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>15 171 M<sup>2</sup></b>		<b>94 850 000,00 €</b>

### ➤ 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



### Evenement post-clôture

#### 107 Quai du Docteur Dervaux, 92600 ASNIERES-SUR-SEINE

Après avoir atteint un taux d'occupation de 71 % de l'immeuble, la commercialisation locative est restée relativement calme depuis le début de l'année, en grande partie en raison de la conjoncture actuelle du marché immobilier. Toutefois, grâce à un renforcement des actions marketing, de nouvelles visites ont été réalisées, générant plusieurs marques d'intérêt et aboutissant à la signature de deux baux avec des sociétés spécialisées dans la vente d'appareils électroniques.

Le 19 novembre, un bail commercial a été signé avec la société SMARKET pour une surface de 137 m<sup>2</sup> située au 3<sup>ème</sup> étage. Parallèlement, la société WEBAVIS a signé un bail le 3 décembre, avec une période ferme de quatre ans, pour 170 m<sup>2</sup> ainsi que trois places de parking en sous-sol. La prise d'effet de ce bail est prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ces nouvelles locations permettent d'atteindre un taux d'occupation de 80 % pour l'immeuble.



#### 169 rue du Chevaleret 75013 PARIS

Depuis son acquisition à la fin du mois de septembre 2023, plusieurs actions ont été entreprises pour améliorer la situation locative des logements. Après avoir négocié avec succès le départ des deux derniers locataires en début d'année, et suite au lancement des travaux de rénovation par la société Vendômes Rénovation, un bail a été signé le 17 juillet dernier avec la société Flexliving, spécialisée dans la location pour professionnels en mobilité, pour l'ensemble des logements constituant le 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> étages de l'immeuble.

Une fois les travaux finalisés, ce locataire pourra bénéficier de six T2 et six T3 entièrement remis aux normes et modernisés. Ces travaux, qui doivent être livrés d'ici la fin de l'année 2024, ont également permis de réaménager les espaces afin de maximiser le nombre de chambres et, ainsi, les revenus locatifs.

### 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