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 2 - Compartiment 2030 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, de commerces et d'habitation avec un potentiel d'optimisation du point de vue technique et locatif.

➢ Chiffres clés - SLP

Valeur liquidative	(1)	**113,739 €**
Nombre de parts	(2)	18 971,672
Actif net	(1) x (2)	2 157 815,59 €
Levier immobilier transparisé		52,50%
Actif brut global		2 232 065,73 €

➢ Chiffres clés - Part I

Valeur liquidative	(1)	**112,177 €**
Nombre de parts	(2)	11 000,00
Actif net	(1) x (2)	1 233 949,34 €

➢ 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 souscription	Néant
Commissions de rachat acquises	Néant
Frais de gestion	1,00% de l'Engagement
Frais de gérance	Néant

➢ Caractéristiques générales

Forme juridique	Société de Libre Partenariat
Date de déclaration AMF	16/08/2023
Valorisation à minima	Semestrielle
Publication valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de gestion	Acer Finance
Dépositaire	SGSS
Centralisateur	SGSS
Valorisateur	Ad Astra
Experts immobiliers	Cushman & Wakefield
Commissaires aux comptes	JBB et Associés
Clientèle cible	Professionnelle
Durée de placement recommandée	6 ans
Période de blocage	5 ans

➢ Profil de risque

1	2	3	4	5	**6**	7

A risque plus faible
Rendement potentiellement plus faible

A risque plus élevé
Rendement potentiellement plus élevé

- 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 49 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. Alors que le marché était porté cesdernières années par les centres commerciaux, l'intérêt des acquéreurs se concentre actuellement sur les pieds d'immeuble prime, les enseignes de première nécessité et les retail parks. 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

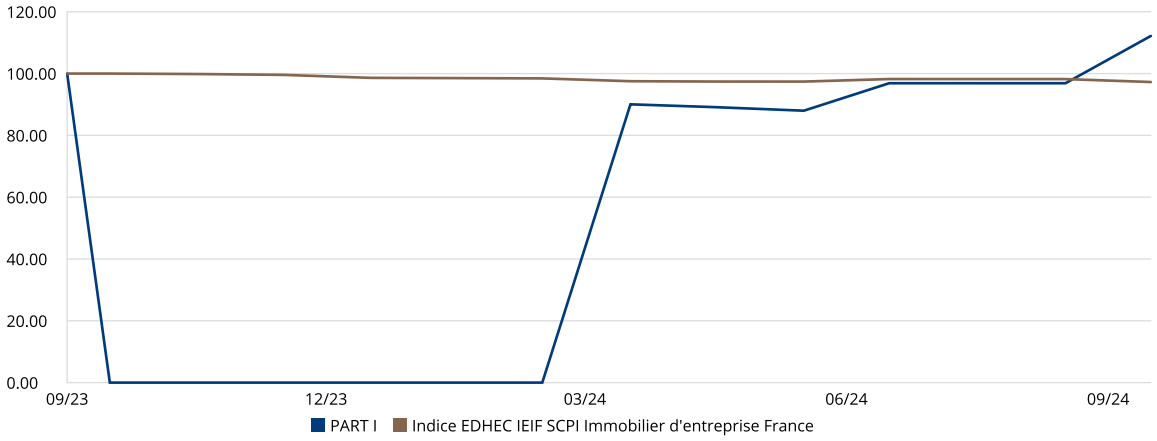
Face aux contraintes croissantes imposées par les nouvelles réglementations, le repositionnement des actifs nécessitera des investissements significatifs, notamment par le biais de travaux de mise à niveau. Par ailleurs, l'environnement économique actuel favorise l'émergence d'opportunités attractives sur le marché, souvent proposées à des prix réduits en raison de la hausse marquée des coûts de financement, de leur inadéquation aux standards modernes et d'un climat général d'incertitude.

Ce constat a été confirmé par la première acquisition réalisée le 30 juillet 2024 par la SLP COLOMBUS REIM 2 sur la base d'un prix attractif. Cette opération illustre la pertinence de la stratégie SLP COLOMBUS REIM 2 , qui consiste à acquérir des actifs à fort potentiel (« value add ») pour les repositionner en actifs de qualité supérieure (« Core+ »). Dans le contexte actuel, cette approche demeure un levier efficace pour générer une valeur durable.

Au 30 septembre 2024, la valeur liquidative de la SLP Colombus REIM 2 Compartiment 2030 s'établit à 113,739 € affichant ainsi une performance trimestrielle de +24,08 %. Cette évolution s'explique principalement par la prise de participation majoritaire de la SLP dans la SAS 12 Cabanis 2, laquelle a effectué une acquisition à un prix inférieur de 18% de la valeur d'expertise.

➢ Rendement de la Part

Evolution de la Valeur Liquidative :



3 mois	6 mois	Depuis la création
15,80%	24,57%	12,18%

FAITS MARQUANTS DU TRIMESTRE

12 rue Cabanis 75014 Paris

Après avoir signé une promesse de vente le 20 mars 2024, le fonds a confirmé, le 30 juillet 2024, l'acquisition d'un plateau de 765 m^2, accompagné de 180 m^2 d'archives en sous-sol et de 12 places de parking. Situés au nord du 14^e arrondissement de Paris, ces bureaux bénéficient d'un emplacement attractif, à seulement 350 m de la station Glacière (ligne 6), 800 m de Denfert-Rochereau (lignes 6, 4 et RER B) et à 12 minutes de la Gare Montparnasse en transports en commun.

Cet actif, situé plus précisément en entresol, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, est actuellement entièrement loué à la Ville de Paris dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans, débuté le 1er avril 2016 et prenant fin le 31 mars 2026. Le fonds prévoit de profiter de cette échéance pour négocier avec le locataire des travaux d'amélioration visant non seulement à mettre les locaux en conformité avec les normes réglementaires, mais aussi à les remettre au goût du jour. Ces rénovations permettraient une revalorisation du loyer à la hausse ainsi qu'une renégociation pour stabiliser une nouvelle période ferme de bail.

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.
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 1 603 208,08 € - 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