

Ceci est une communication publicitaire réservée à l'intention exclusive d'investisseurs professionnels ou assimilés.

Veillez-vous référer aux statuts du FIA et aux Documents d'Informations Clés avant de prendre toute décision finale d'investissement



COLOMBUS REIM

ACTEUR DE LA
TRANSITION ENERGETIQUE

COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS

PARIS, 4ème TRIMESTRE 2023

Acer Finance

Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF n°GP-95009 en date du 21/06/1995

S.A au capital de 1 075 807,51 € -RCS Paris : 380 130 609

Siège social : 8, rue Danielle Casanova 75002 PARIS

AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans ce document sont données à titre purement indicatif. Avant de conseiller ce type de stratégie, vous devez comprendre comment il sera géré, et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion. La stratégie « COLOMBUS REIM » est développée au travers de sociétés de libre partenariat à capital variable, gérées par ACER FINANCE (le gérant financier au sens AIFM) et COMPAGNIE COLOMBUS (le mandataire social). Il s'agit de FIA enregistrés et non agréés par l'Autorité des Marchés Financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par leurs statuts. Ce document n'est subordonné à aucun dépôt et n'a alors pas fait l'objet d'une quelconque validation ou vérification auprès d'une autorité de tutelle.

Cette présentation est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L214-162-1 du code monétaire et financier et aux conseils en investissement financier au sens de l'article L541-1 du code monétaire et financier. Avant toute proposition de souscription, il convient de s'assurer que l'instrument financier proposé correspond aux attentes du client et à sa situation fiscale. Le partenaire informe ses clients, avant qu'ils ne prennent leur décision d'investissement, du fait qu'il sera rémunéré pour ses services par ACER FINANCE et communique aux clients la rémunération perçue au titre de la prestation de service délivrée. Le partenaire informe également le client sur les rémunérations perçues de manière indirecte par les chaînes de distribution au titre de la distribution et des conseils délivrés.

Ce document ne saurait constituer des informations à caractère promotionnel à destination d'investisseurs non professionnels et ne vise pas à prodiguer des conseils financiers, fiscaux, comptables ou juridiques. Aucun engagement contractuel contraignant ne peut être conclu à cette fin en se fondant sur cette présentation ou encore toute discussion tenue en relation avec les présentes. L'offre et le placement privé des Parts seront menés par ACER FINANCE ou par les personnes que celui-ci peut désigner ponctuellement à cet effet, sous réserve des lois et règlements applicables. Dans certaines juridictions, la Présentation peut être soumise à des restrictions légales. ACER FINANCE et COMPAGNIE COLOMBUS invitent les personnes entrant en possession de la Présentation à s'informer pleinement de ces restrictions et à s'y conformer. La Présentation ne constitue pas et ne peut être utilisée par personne pour ou dans le cadre d'une offre ou d'une sollicitation de toute juridiction où une telle offre ou une telle sollicitation n'est pas autorisée ou à toute personne à laquelle il est illégal de présenter une telle offre ou une telle sollicitation. Aucune action n'a été ni ne sera entreprise par ACER FINANCE et COMPAGNIE COLOMBUS dans une juridiction qui permettrait l'offre publique des Parts. Ce type d'investissement soulève différents risques, notamment la perte en capital et l'illiquidité, qui sont détaillés dans les statuts des SLP. Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. La diffusion et la reproduction (totale ou partielle) de ce document sont strictement interdites sans l'accord express d'ACER FINANCE.

TABLE DES MATIERES

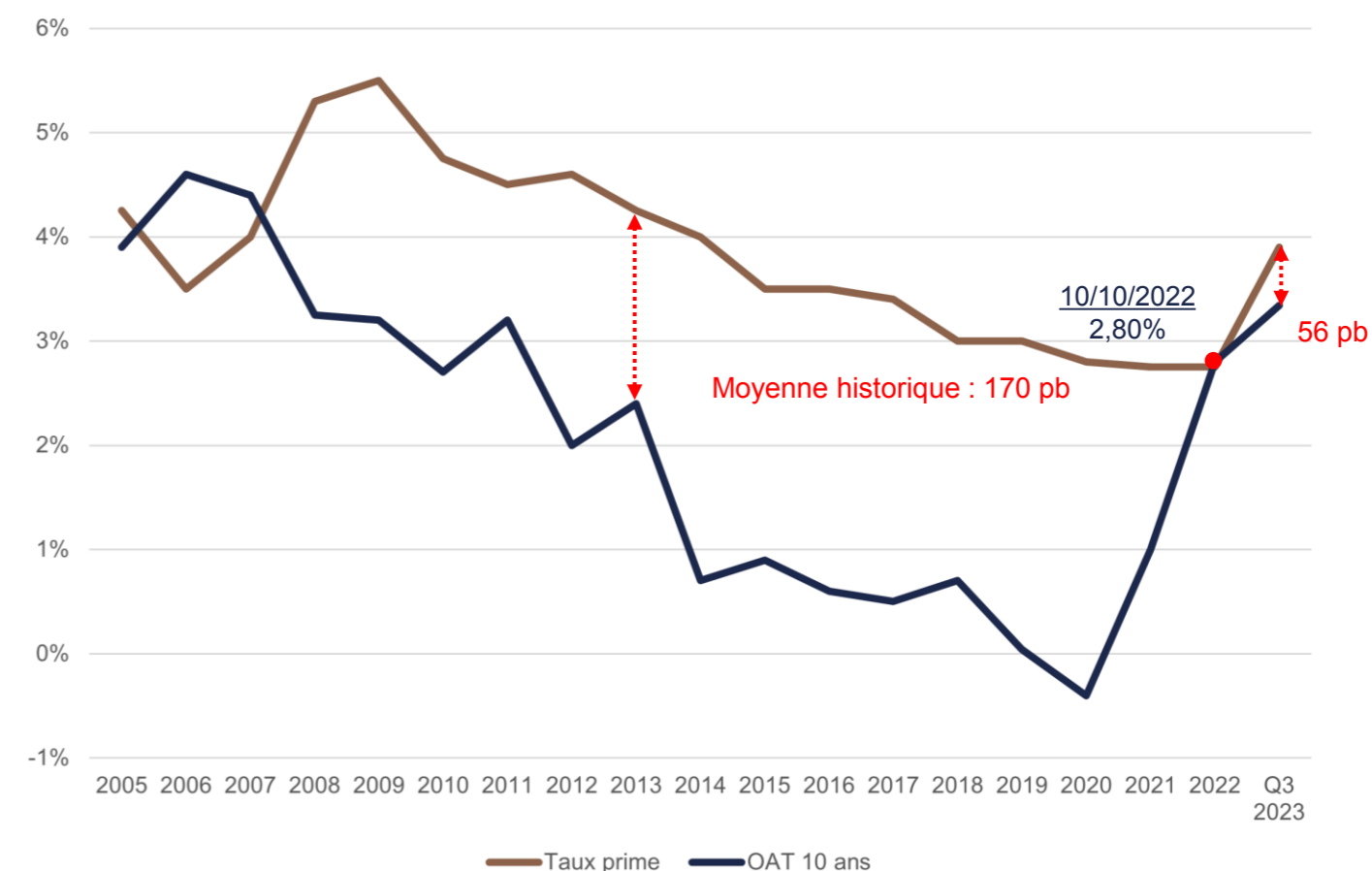
Opportunités d'investissements et transition énergétique	P. 4
Colombus REIM	P. 8
Caractéristiques des fonds	P. 14
Track record	P. 21
Contact	P. 31

OPPORTUNITES D'INVESTISSEMENTS ET TRANSITION ENERGETIQUE

RECONSTITUTION DE LA PRIME DE RISQUE IMMOBILIERE

- ✓ Marché attentiste faute de stabilité financière
- ✓ En 2024, repricing significatif des actifs attendu → reconstitution de la prime de risque immobilière
- ✓ -5,4% de baisse des Valeurs au T3 '23 sur 9 mois: Intensification de cette diminution dû à l'instabilité financière malgré l'indexation des loyers Vs l'inflation
- ✓ Grande Liquidité du Marché Français :
 - Présence forte des capitaux français et étrangers sur le sous-jacent immobilier grâce à la diversité et à la faible volatilité de ce marché
 - Paris : deuxième cible européenne après Londres des Investisseurs Internationaux

Evolution comparée des taux de rendement « prime » bureaux et de l'OAT 10 ans



Source : Knight Frank, Boursorama

Reconstitution de la prime de risque et repricing des actifs dans l'attente de la stabilisation des taux d'intérêts

UNE LEGISLATION INCITANT L'AMELIORATION ENERGETIQUE

DÉCRET TERTIAIRE

- ✓ Entré en vigueur le 1^{er} octobre 2019
- ✓ Economies d'Énergies obligatoires sur les bâtiments tertiaires d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m² à horizon 2030
- ✓ Actions concrètes de réduction des consommations d'énergie sur les bâtiments

DÉCRET DPE (Habitation)

- ✓ Nouveau DPE opposable à compter du 1^{er} juillet 2021
- ✓ Il permet d'estimer la consommation d'énergie d'un logement ou d'un bâtiment, et d'évaluer ainsi son impact écologique
- ✓ Le DPE a également pour but d'identifier les biens énergivores, grâce à leur note, pour les retirer du marché locatif

3 ÉCHÉANCES

-40%
2030

-50%
2040

-60%
2050

Objectif en valeur absolue déterminé par l'ADEME (Agence de la transition écologique)

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT

- ✓ Jusqu'à 1 500 € pour les personnes physiques
- ✓ Jusqu'à 7 500 € pour les personnes morales
- ✓ Perte totale de valeur de l'actif

3 ÉCHÉANCES

Interdiction de location selon la note à compter de :

G

2025

F

2028

E

2034

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT

- ✓ Contraindre le propriétaire à faire les travaux nécessaires
- ✓ Imposer une réduction de loyer
- ✓ Imposer des dommages et intérêts à payer au locataire

DES OPPORTUNITES LIEES A LA REVOLUTION ENVIRONNEMENTALE

DES RÉGLEMENTATIONS RESTRICTIVES

- ✓ La Loi ELAN et la mise en place du décret tertiaire visent à :
 - obtenir une baisse de la consommation énergétique des immeubles tertiaires,
 - développer de nouveaux bâtiments répondant aux nouvelles normes
- ✓ La Loi « Climat et résilience » a pour objectifs :
 - zéro artificialisation des sols d'ici 2050
 - utilisation de moins de foncier dans le développement urbain

REDUCTION ET RETARD DES MISES EN CHANTIER

- ✓ Difficulté sur l'obtention des permis liés aux contraintes environnementales, administratives et au « pastillage parisien »
- ✓ Retard des livraisons du fait de :
 - Main d'œuvre en raréfaction
 - Coût des matières premières en hausse
 - Contraintes liées aux Jeux Olympiques 2024



SOLUTION PRINCIPALE : LA REHABILITATION

- ✓ Repositionne les actifs existants sur le marché en répondant aux demandes des utilisateurs
- ✓ Utilise moins de carbone qu'une démolition puis reconstruction
- ✓ Compense la décélération de la mise en chantier

Un instrument de développement urbain en alignement avec les objectifs de développement durable

COLOMBUS REIM

EQUIPES

ACER FINANCE

Thomas LOUIS

Président Directeur Général



En charge de la gestion privée, Thomas accompagne des Chefs d'Entreprise, notamment de l'industrie immobilière, dans leur stratégie de développement. Avant la reprise d'Acer Finance en 2005, il fût associé puis Directeur Général d'Europe Egide Finance.

Arnaud MONNET

Directeur de la Gestion Immobilière



Avec près de 15 ans d'expérience dans l'investissement immobilier, Arnaud a structuré une centaine d'opérations en France et en Europe pour un volume de 1 Md€ dont 80% sur le secteur du logement.

Victor HYODO

Gérant de Fonds immobiliers



Après plusieurs années en audit de FIA et de sociétés de gestion au sein du cabinet EY, Victor a géré plus de 150M€ de commerces en pied d'immeuble au travers d'OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels.

GROUPE COLOMBUS

Thierry LECLERC

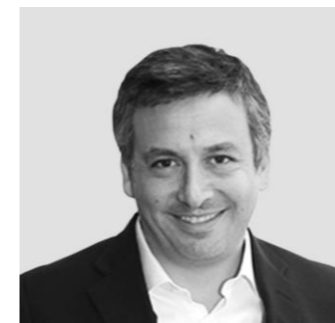
Président



Président de Compagnie Colombus et Colombus Asset Management, Thierry supervise le business développement et la gestion immobilière des actifs du Groupe. Fort de plus de 30 ans d'expérience et plus de 170 000 m² de bureaux et d'habitation gérés, Thierry est un expert de l'Asset Management immobilier et de la rénovation des bâtiments

Jérémie IFRAH

Directeur Général



Directeur Général de Compagnie Colombus et Président de la Financière Colombus, Jérémie supervise le business développement et la structuration financière des opérations. Avec plus de 18 ans d'expérience, il a investi, géré et structuré plus de 2 milliards d'euros d'opérations immobilières

Joseph CHATEL

Investisseur Associé



Investisseur et partenaire historique du Groupe Colombus, Joseph conseille et apporte son expertise et sa vision pour accompagner la croissance du Groupe. Co-fondateur et Président Directeur Général de DNCA Finance, Joseph a géré plus de 26 Milliards d'euros d'actifs financiers jusqu'en 2015.

ACER FINANCE

Présentation

- ✓ Acer Finance est une société de gestion entrepreneuriale détenue par ses associés dirigeants et agréée par l'AMF. Elle s'attache à développer des services de conseil, de gestion et d'allocation d'actifs à destination d'une clientèle privée, de familles, d'entrepreneurs et d'institutions.
- ✓ Le pôle immobilier d'Acer Finance a pour vocation d'offrir des services dédiés aux spécialistes de l'immobilier tels que la structuration et la gestion de fonds d'investissement professionnels afin de les accompagner dans le développement de leur savoir-faire.

Partenaires immobiliers

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

CUSHMAN & WAKEFIELD

GRUPE
Caisse
des Dépôts

CATELLA

PROCIVIS

SOCIETE GENERALE
Securities Services

COLOMBUS
FONDAMENTALEMENT ACTIFS

Chiffres clefs

1990

Création

20

Collaborateurs

> 600 M€

Géré*

+ 2 500

Clients

*Actifs sous gestion + courtage au 31/09/2023

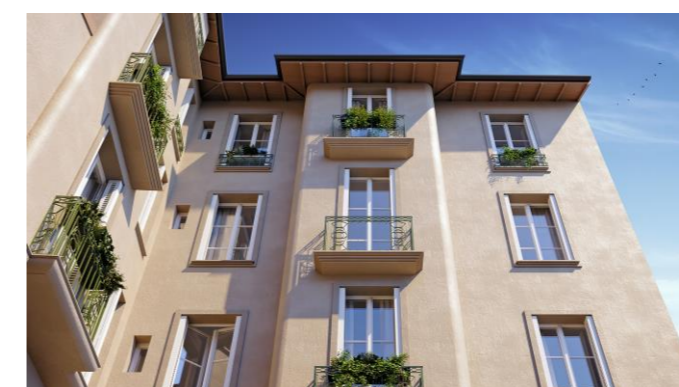
Références



Résidence hôtelière – PARK WILSON
Colomiers (31)



Centre logistique – LA POSTE
Valence (26)



Coliving jeunes actifs
Nice (06)



Résidence sociale – ADOMA (CDC)
Toulouse (31)

GROUPE COLOMBUS

Présentation

- ✓ Né de la rencontre entre des professionnels de l'immobilier et de la Finance, le Groupe Colombus est composé de 17 Collaborateurs intégrant toute la chaîne de valeur immobilière : Origination des Opérations, Asset Management et Property Management.
- ✓ Bénéficiant de la confiance de familles d'entrepreneurs reconnus et, riche d'un réseau de partenaires bancaires solides, le Groupe Colombus investit dans des opérations immobilières à forte création de valeur en région parisienne et dans les grandes métropoles françaises

Partenaires financiers

Co-Investisseurs et Partenaires Financiers



Partenaires Financiers



Chiffres clefs

+250 M€

Actifs gérés

16 M€

Loyers perçus

+ 28 000 m²

Actifs immobiliers

Références



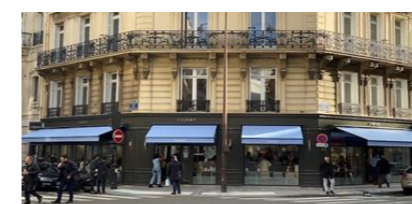
Résidentiel Marceau /
Pierre 1^{er} de Serbie »



Sofitel – Place Jourdan,
Bruxelles



Acquisition / Cession
des Tours Mercuriales



Commerces
Paris Centre



Crèches
Paris Centre



Rénovation – Place de
Fürstenberg

CONVICTIONS

RENOVATION ENERGETIQUE

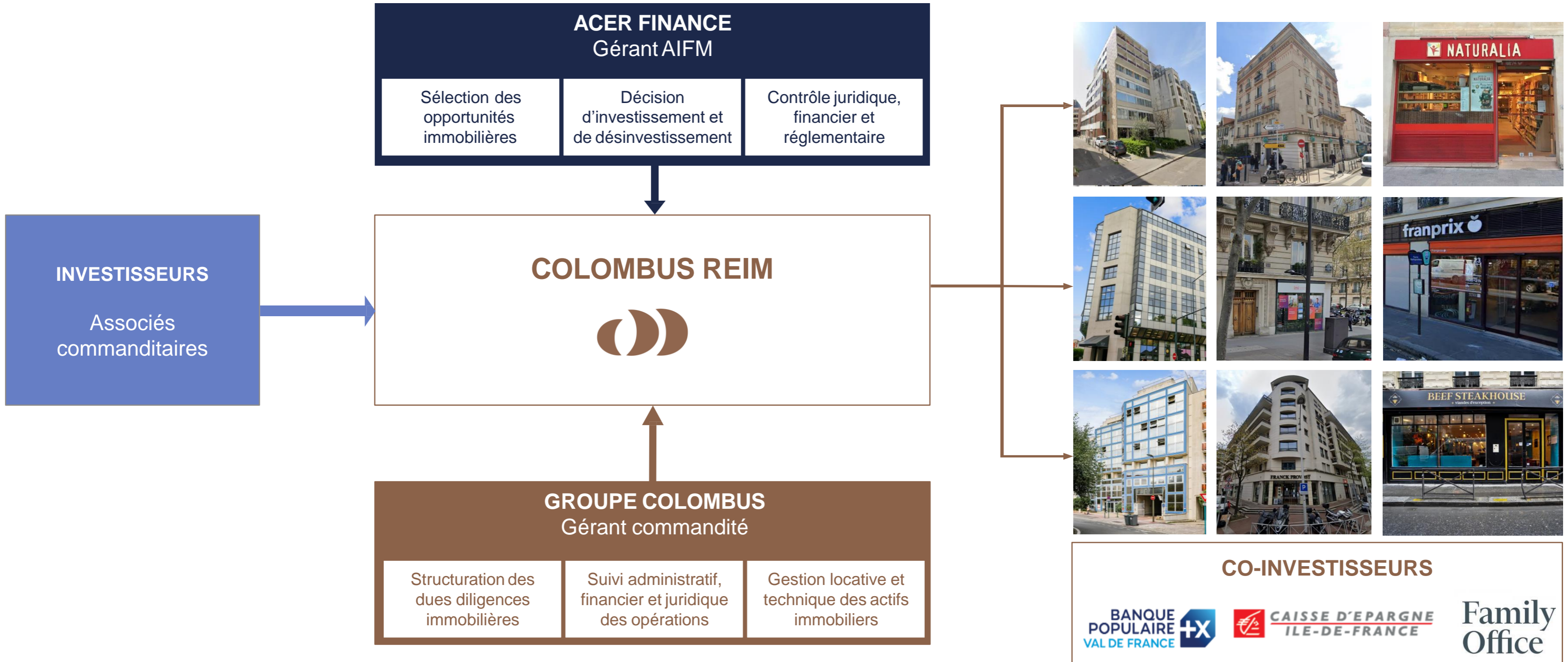
- ✓ Décret DPE et Décret Tertiaire : inciter l'accélération de la transformation des immeubles
- ✓ Baisse des prix : favoriser les projets « Value-add »
- ✓ Attirer les locataires de 1^{er} rang soucieux de l'environnement
- ✓ Avantage financier délivré aux bâtiments conformes énergétiquement via les CEE (Certificats d'Economie d'Energie)

TRANSFORMATION DES USAGES

- ✓ L'usage des bureaux en pleine mutation : favoriser l'inventivité et l'émergence de nouveaux concepts
- ✓ Télétravail: le bureau doit se réinventer, maintenant crucial pour retenir les talents
- ✓ Urbanisation croissante: nécessité constante de nouveaux logements résidentiels à taille humaine et à proximité des centres économiques

Rénover énergétiquement les actifs pour créer de la valeur et Mixer les usages pour diversifier les risques

SCHEMA ORGANISATIONNEL



CARACTERISTIQUES DES FONDS

PRIVATE EQUITY IMMOBILIER

COLOMBUS REIM

- ✓ **Fonds de Private Equity Immobilier**, déclarés à l'AMF et accessible à tout investisseur à partir de **100 000 €**
- ✓ **Produit innovant**, offrant une flexibilité dans sa gestion opérationnelle pour créer à la fois du **rendement** et de la **valeur ajoutée** potentiels en immobilier
- ✓ **Exonération d'IFI et d'impôts** pour les personnes physiques et taux d'IS réduit à **15%** pour les personnes morales
- ✓ **Eligible au 150-0 B Ter** (emploi des plus-values de cession) et aux contrats d'**assurance-vie luxembourgeois**

TYPES D'OPERATIONS

- ✓ **Marchand de biens**
- ✓ **Réhabilitation d'immeubles**
- ✓ **Restructuration lourde**
- ✓ **Mutations et optimisations locatives**

CLASSES D'ACTIF

- ✓ **Bureaux**
- ✓ **Commerces**
- ✓ **Habitation**

OBJECTIF DE GESTION

Acquérir des actifs immobiliers « Value Add », les repositionner en actifs « Core » ou « Core + » grâce à un Active Asset Management puis arbitrer les immeubles avec objectif d'optimiser les valeurs de sorties

PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS

Termes et conditions	Caractéristiques						
Dénomination	SLP COLOMBUS REIM – Compartiment 1				SLP COLOMBUS REIM 2 – Compartiment 2030		
Durée d'investissement	12 ans				6 ans		
Catégorie de parts	Parts R	Parts W	Parts P	Parts I	Parts R	Parts W	Parts I
Montant de souscription	100 000 €	500 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	100 000 €	500 000 €	100 000 €
Frais d'entrée	Maximum 5%	Maximum 3%	Maximum 1%	0%	Maximum 5%	Maximum 3%	0%
Frais de gestion	0,12% des Valeurs d'Expertises + 1% des Engagements	0,12% des Valeurs d'Expertises + 0,75% des Engagements	0,12% des Valeurs d'Expertises + 0,5% des Engagements	0,10% des Valeurs d'Expertises	2% des Engagements	1,75% des Engagements	1% des Engagements
Investisseurs Eligibles	Professionnels et assimilés						
Valeur Liquidative	Calculée et publiée sur une fréquence semestrielle à minima						
Rachats	Demande de rachat anticipé possible à compter de la 5 ^{ème} année suivant la date d'émission des parts dans la limite de 5% de l'actif brut du fonds. Le rachat sera réglé dans un délai compris entre 6 et 12 mois à compter de la réception de la demande de rachat.				Demande de rachat anticipé possible à compter de la 5 ^{ème} année suivant la date d'émission des parts selon les Montants Disponibles		
Partage de la performance (non garantie)	-Annuellement : après une distribution de 3%, les porteurs de parts C (réservés à Financière Colombus) percevront maximum 20% des sommes distribuées. -A la liquidation : après une distribution supérieure à 6% de TRI, les porteurs de parts C (réservés à Financière Colombus) percevront maximum 20% des sommes distribuées.				A la liquidation : après une distribution supérieure à 8% de TRI, les porteurs de parts C (réservés à Financière Colombus) percevront 20% des sommes distribuées		

ELIGIBILITES FISCALES*

Fonds translucides fiscalement

non soumis à l'impôt sur les sociétés, sur les revenus perçus ou réalisés

Personnes morales : Eligible au 150-0 B Ter

- ✓ Sous réserve de conservation des 3 conditions cumulatives :
 - Réinvestissement d'au moins 60% du produit de cession ;
 - Réinvestissement dans un délai de deux ans à compter de la cession ;
 - Conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans.

Personnes morales : Taux d'IS à 15%

- ✓ Sous réserve de conservation des parts pendant au minimum 5 ans.
- ✓ Non-imposition des écarts de valeurs liquidatives.

Personnes physiques :

Exonération d'impôt sur le revenu et les plus-values

- ✓ Sous réserve de 2 conditions cumulatives :
 - Conservation des parts souscrites pendant au minimum 5 ans ;
 - Détention inférieure à 25% de l'actif du fonds.
- ✓ Distributions et gains soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
- ✓ Eligibilité au contrat d'assurance vie luxembourgeois.

Personnes physiques : Non soumis à l'impôt sur la fortune

Si détention inférieure à 10% du capital de la SLP : Exonération total du fait de la prépondérance d'actifs affectés à une activité opérationnelle dans le fonds.

***Avertissement** : L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que votre argent est bloqué pendant la durée de vie du fonds, avec une possibilité de rachat à partir de la 5ème année. Les fonds sont principalement investis dans des entreprises non cotées en bourse qui présentent des risques particuliers. Vous devez prendre connaissance des facteurs de risque de ce fonds décrit à la rubrique « profil de risque » du règlement. Enfin, la déclaration à l'AMF ne signifie pas que vous bénéficierez automatiquement des différents dispositifs fiscaux présentés dans ce document. Cela dépendra notamment du respect par ce produit de certaines règles d'investissement, de la durée pendant laquelle vous le détiendrez et de votre situation individuelle.

Ces informations sont extraites de la note fiscale réalisée par CMS FRANCIS LEFEBVRE qui ne constituent qu'un simple résumé non exhaustif donné à titre d'information générale, de certains aspects du régime fiscal susceptible de s'appliquer aux fonds déployant la stratégie COLOMBUS REIM et à ses investisseurs. Ni CMS FRANCIS LEFEBVRE, ni ACER FINANCE n'expriment une opinion ni ne fournissent d'engagement ou de garantie sur l'exactitude, l'exhaustivité et la fiabilité des informations contenues dans la présente Note Fiscale. Si vous avez un doute sur votre situation fiscale ou de celle du fonds, nous vous conseillons de vous adresser à un conseiller fiscal.

PROFIL DE RISQUE

Risques

Indicateur de risque



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

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 fonds dans la classe de risque de 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 immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée

Même la catégorie 1, la plus basse, ne veut pas dire que l'investissement est sans risque.

Risques	Caractéristiques
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

BUSINESS PLAN

ENTRÉE	DÉTENTION	SORTIE
<p>+ 6 % Taux de capitalisation appliqué au prix d'achat</p> <p>+ 10 % Ecart entre Prix Net Vendeur et Valeur d'Expertise en Année 1</p> <p>+ 65 % Loan To Value</p> <p>+ 2,50 % + E3M Taux d'intérêt</p>	<p>+ 450 €/M² Loyer moyen sur la durée du fonds</p> <p>+ 25 % Du Prix Net Vendeur pour le montant des travaux</p> <p>+ 3,5 % Evolution des loyers par année dû au travail d'asset mngt incl. relocation espaces vacants</p> <p>+ 3,0 % Croissance annuelle de la Valeur d'Expertise</p>	<p>+ 6 ANS Durée de vie du fonds</p> <p>+ 4 ANS Période d'Investissement moyenne</p> <p>+ 5,5 % Taux de capitalisation appliqué au prix de vente</p>

PRINCIPAUX RISQUES

Perte en capital et liquidités

OBJECTIF DE TRI

12,94%

MULTIPLE D'EQUITY

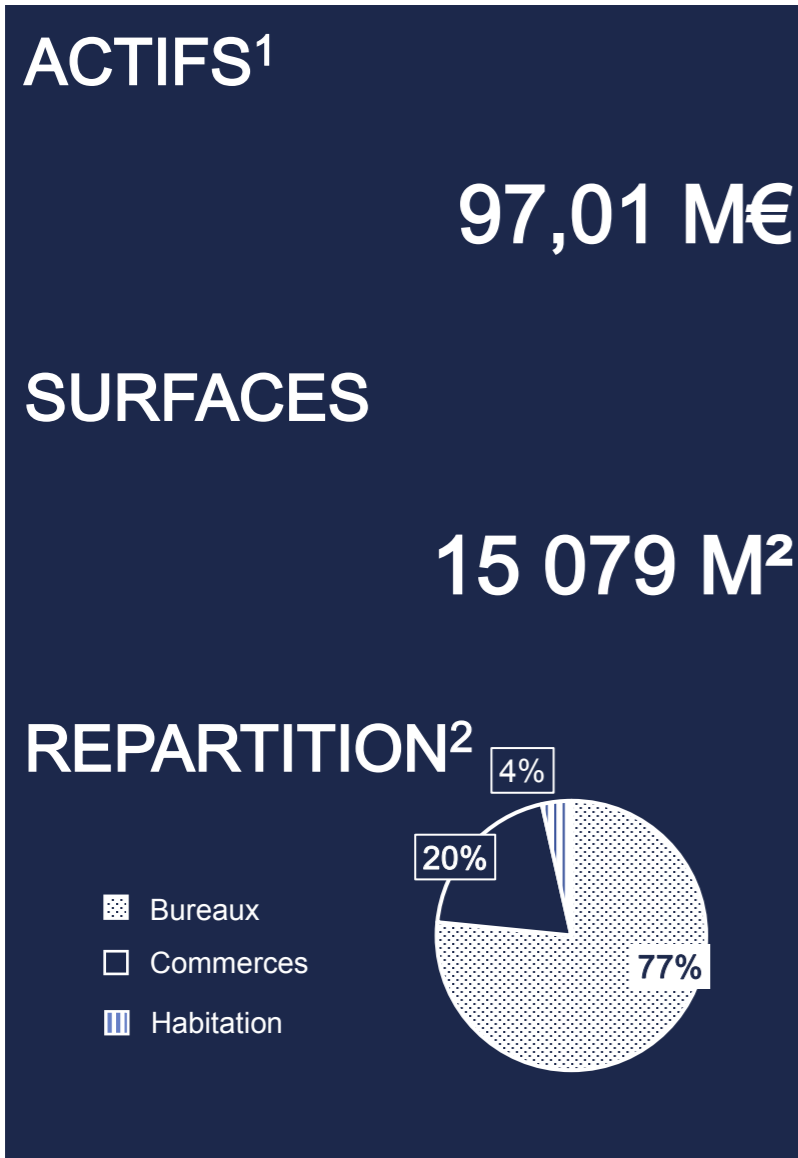
1,65 X

Il s'agit d'une simulation basée sur les hypothèses de la Société de gestion et les données présentées ici ne sont pas garanties et dépendront de l'évolution des marchés financiers. Les revenus locatifs et les taux d'intérêts sont non garantis et susceptibles d'évoluer dans le temps. Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. Il a seulement pour but d'illustrer les mécanismes de votre investissement sur la durée de placement. L'évolution de la valeur de votre investissement pourra s'écarter de ce qui est affiché, à la hausse comme à la baisse. Les gains et les pertes peuvent dépasser les montants affichés, respectivement, dans les scénarios les plus favorables et les plus défavorables.

TRACK RECORD

TRACK RECORD AU 01/10/2023

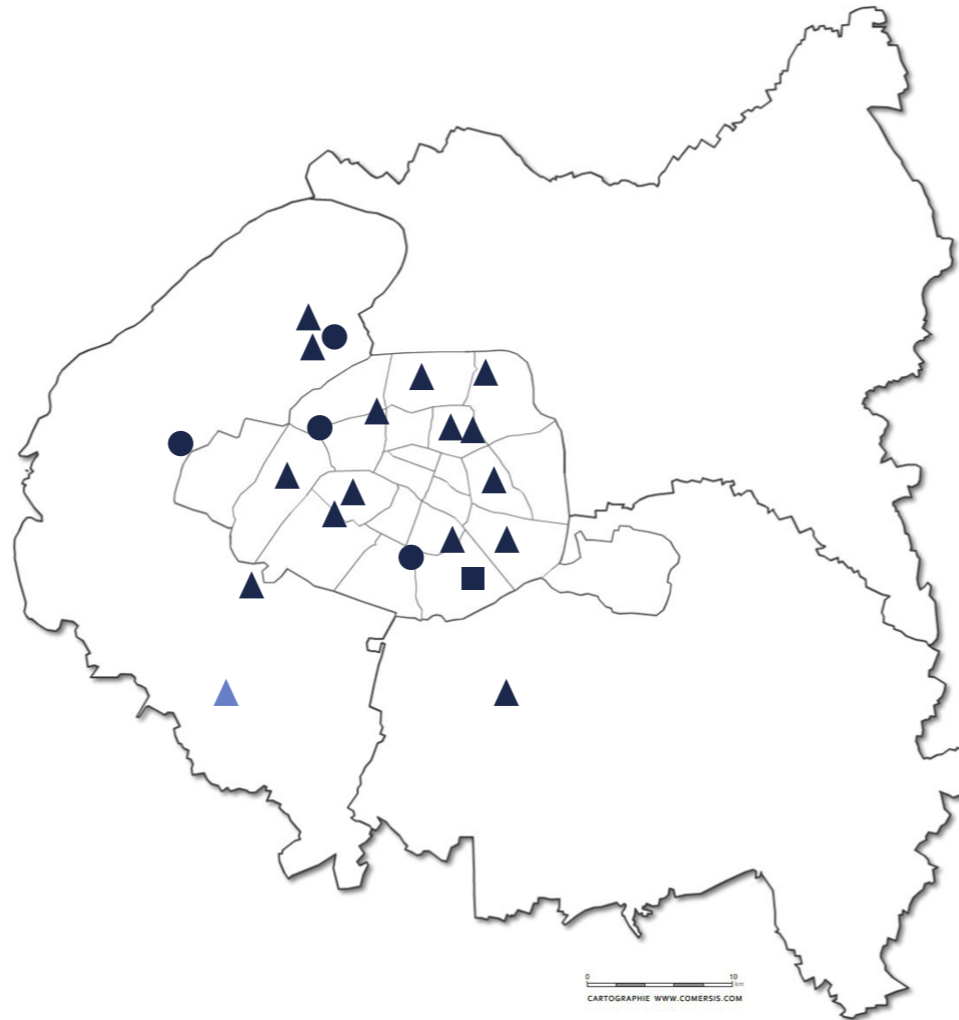
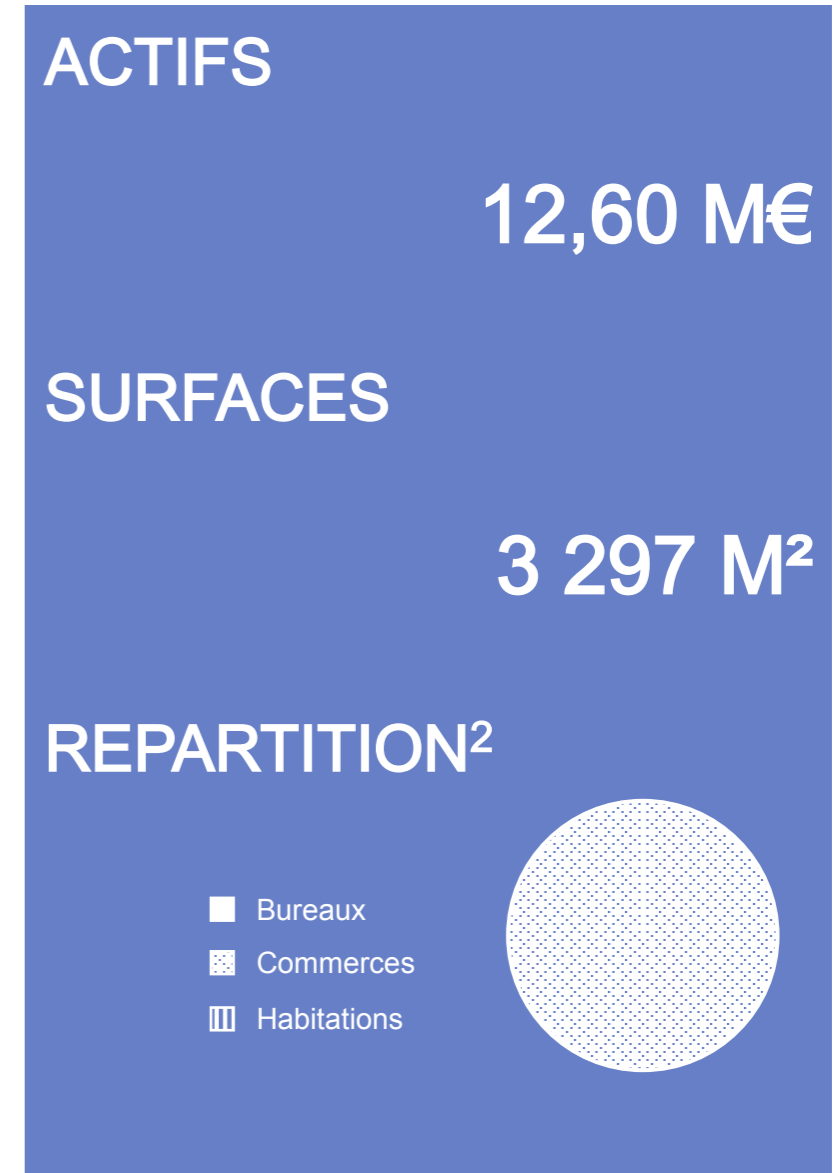
PORTEFEUILLE



¹ Valeur d'expertise au 30/06/2023

² % M€ Volume d'Investissement

PIPELINE

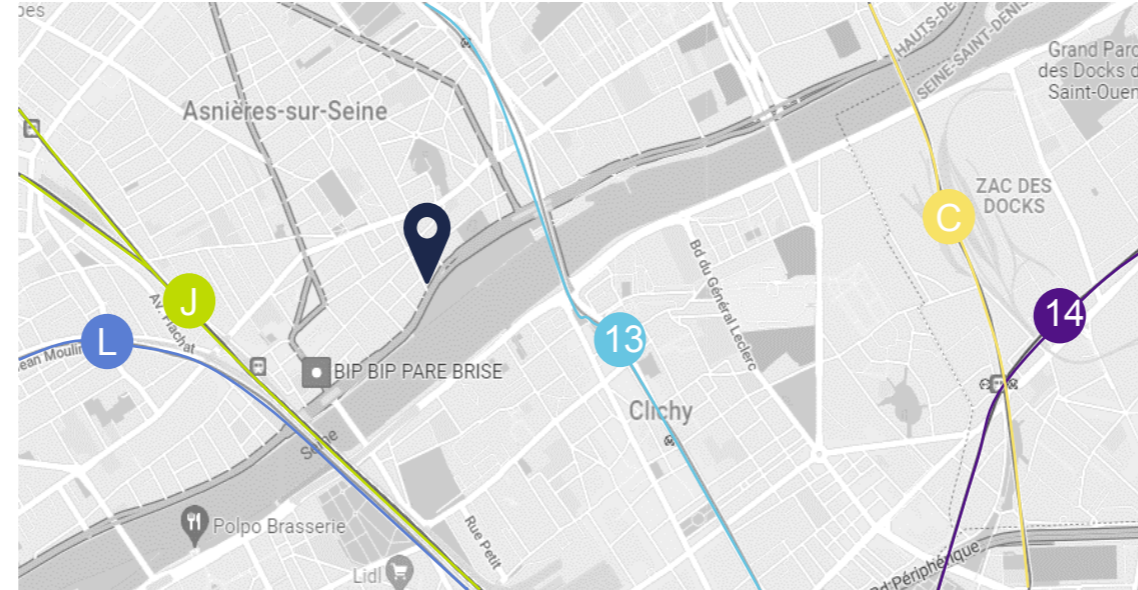
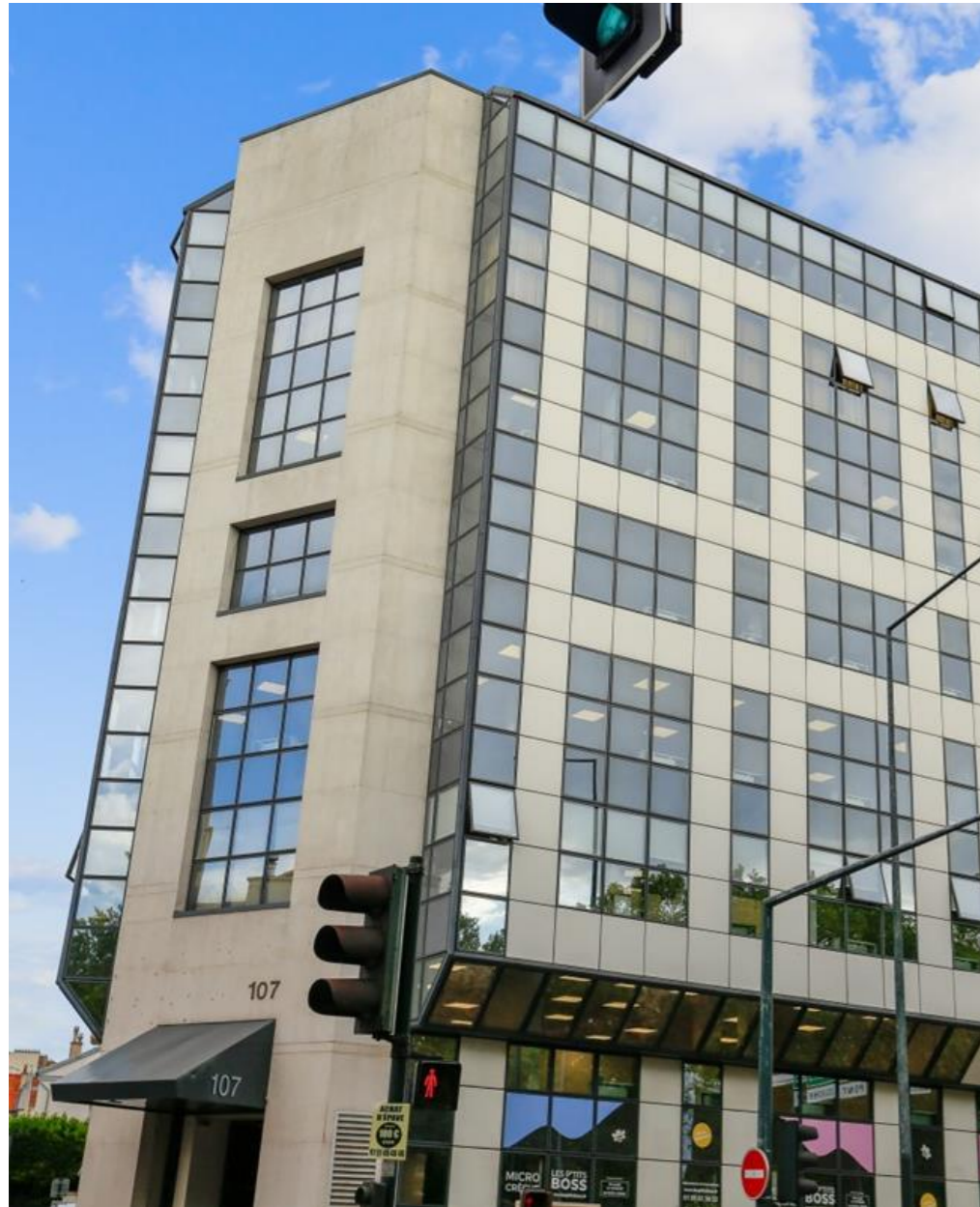


- Bureaux en portefeuille ▲ Commerces en portefeuille ■ Immeubles mixtes en portefeuille
- Bureaux en pipeline ▲ Commerces en pipeline ■ Immeubles mixtes en pipeline

PORTEFEUILLE au 01/10/2023

107 Quai du Docteur Dervaux, 92600 Asnières-sur-Seine

Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 516 m²



PORTEFEUILLE au 01/10/2023

107 Quai du Docteur Dervaux, 92600 Asnières-sur-Seine

Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 516 m²

Contexte : Acquisition d'un immeuble de bureaux à restructurer et à repositionner au niveau locatif

Description : Immeuble de bureaux de 3 516 m² répartie sur 8 niveaux hors sols et 4 niveaux de sous-sol avec 86 places de parking

CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise* : 13 060 000 €
- ✓ Estimation des travaux : 1 200 000 €
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 7,06%
- ✓ Rendement locatif brut visé** : 10,8%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 60% pour l'acquisition et 60% pour les travaux
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 65%
- ✓ Marge de l'opération visée** > 40%

*Valeur d'expertise au 30/06/2023

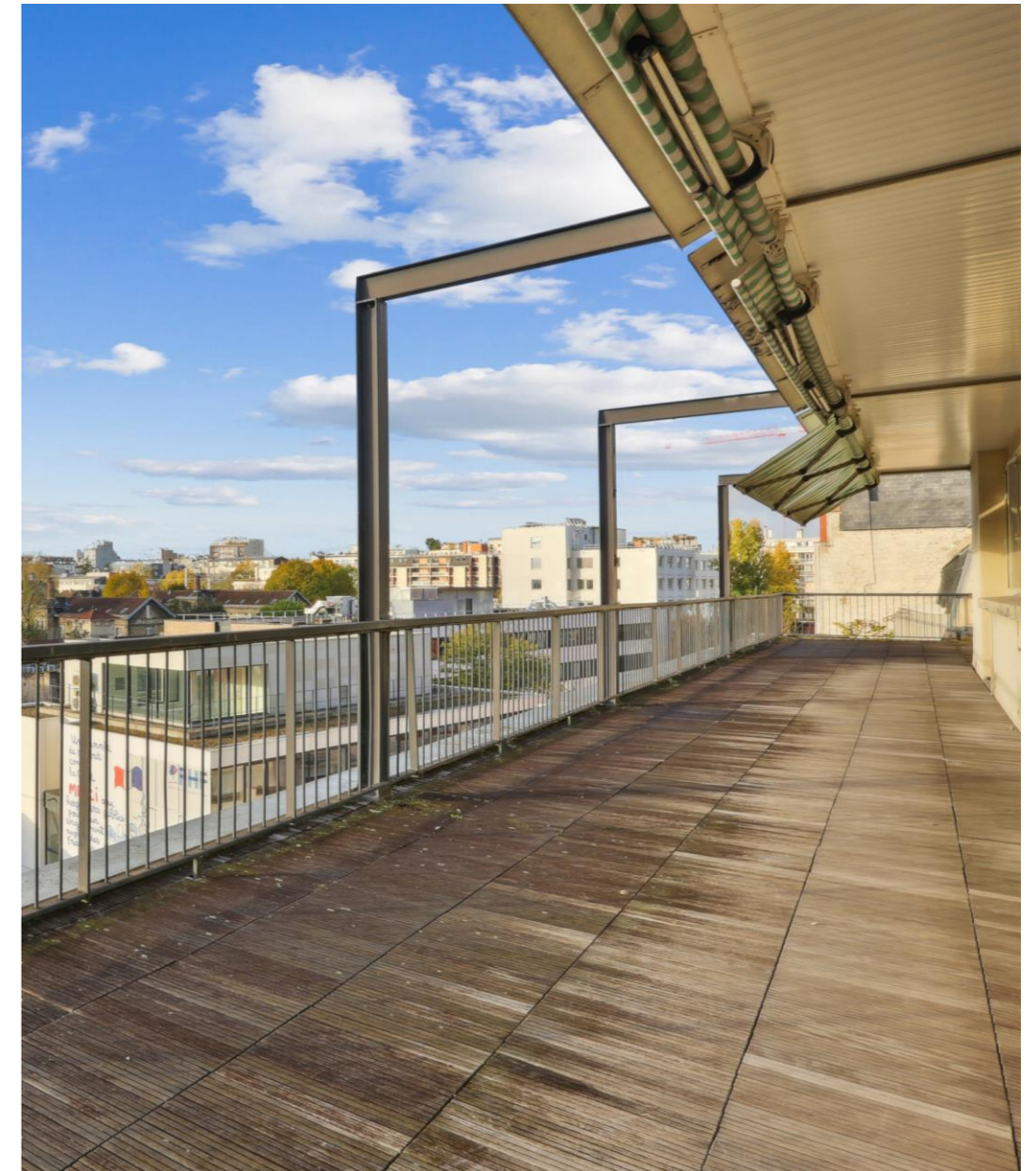
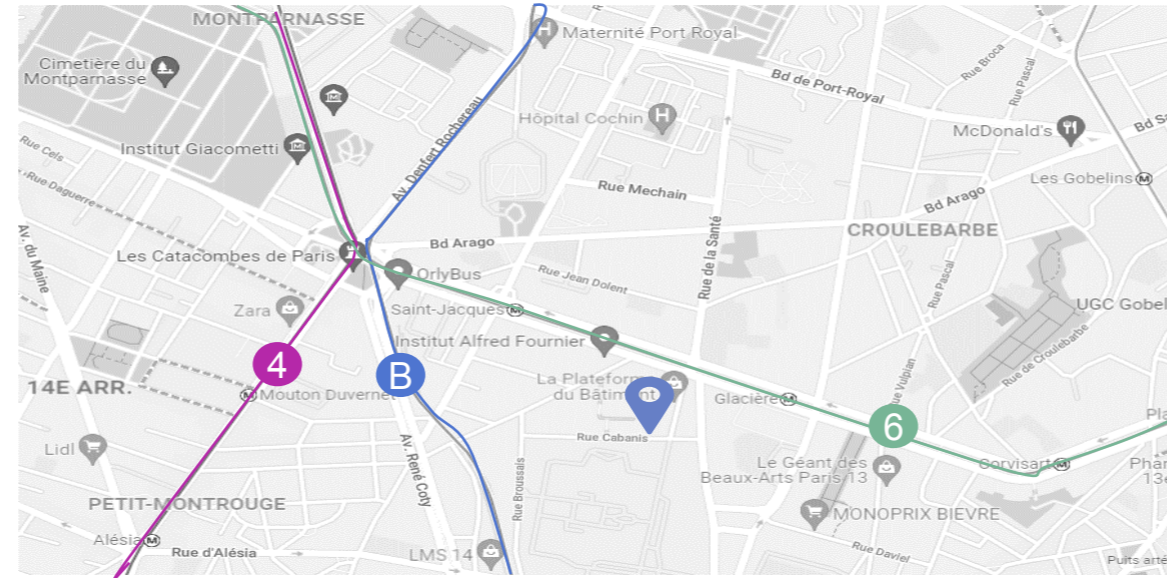
**Les rendements et les performances sont non garantis

Rénovation du hall, des parties communes et des plateaux à recommercialiser puis renouvellement des baux en place avec les locataires de qualité

PORTEFEUILLE au 01/10/2023

12 rue Cabanis, 75014 Paris

Rénovation de 2 033 m² de plateaux de bureaux face à l'Hôpital Sainte-Anne dans le 14^{ème} arrondissement de Paris



PORTEFEUILLE au 01/10/2023

12 rue Cabanis, 75014 Paris

Rénovation de 2 033 m² de plateaux de bureaux face à l'Hôpital Sainte-Anne dans le 14^{ème} arrondissement de Paris

Contexte : SWAP avec l'actif situé 55 rue Raspail Levallois-Perret en Joint-Venture avec Banque Populaire VDFI



Description : Trois plateaux d'une surface totale 2 033 m² avec 21 parkings dans un immeuble à usage de bureaux

CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise* : 19 030 000 €
- ✓ Estimation des travaux : 400 000 €
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : En travaux
- ✓ Rendement locatif brut visé** : 6,5%
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 74% du prix de revient de l'opération
- ✓ Taux d'occupation immédiat : En travaux
- ✓ Marge de l'opération visée** > 25%

*Valeur d'expertise au 30/06/2023

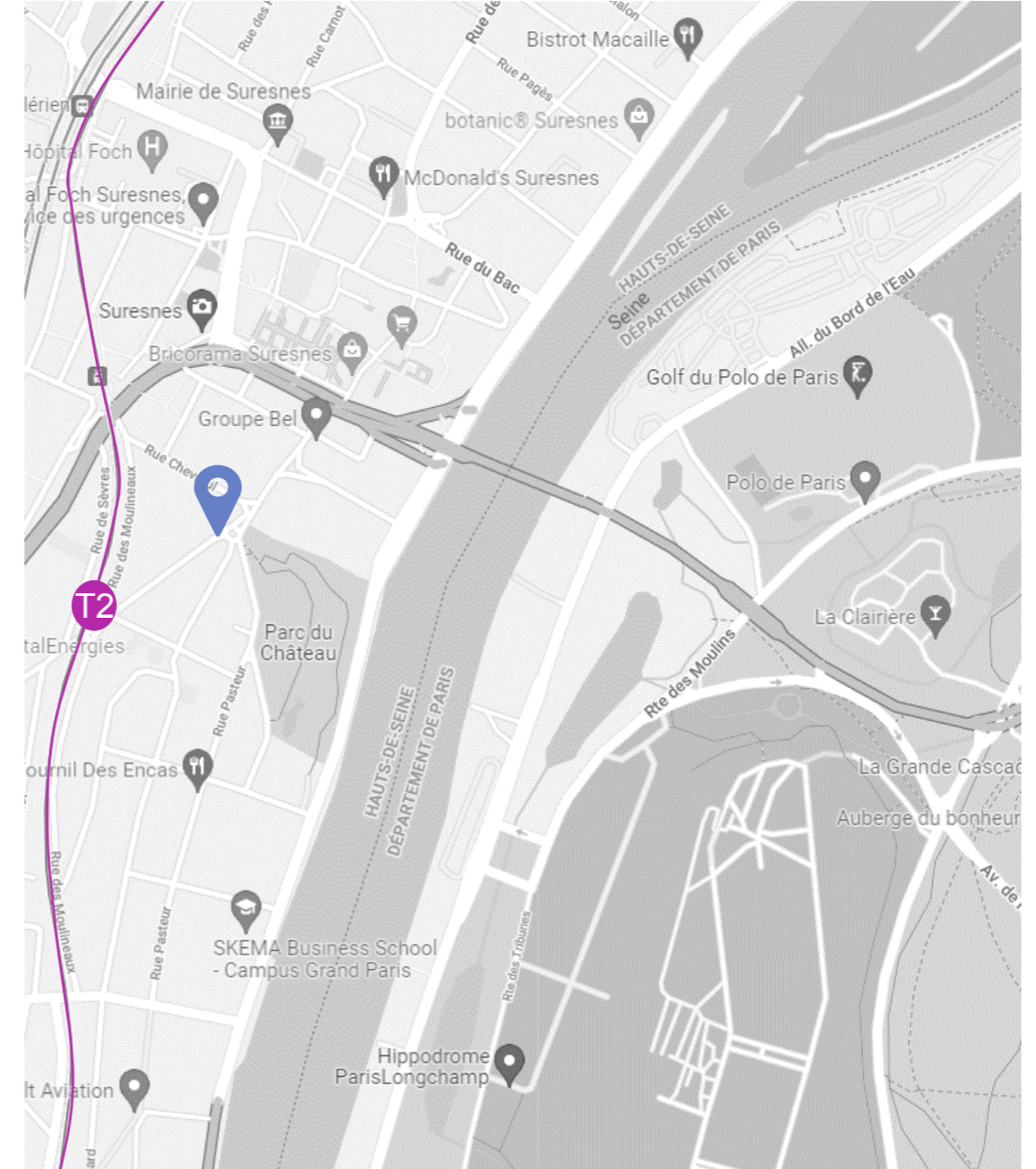
**Les rendements et les performances sont non garantis

Rénovation avec une mise aux normes ERP et commercialisation des surfaces - Zone de Report pour les locataires évincés de la Tour Montparnasse en 2022

PORTEFEUILLE au 01/10/2023

79 rue Jean Jacques Rousseau, 92150 Suresnes

Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 636 m² à Suresnes



PORTEFEUILLE au 01/10/2023

79 rue Jean Jacques Rousseau, 92150 Suresnes

Réhabilitation et optimisation locative d'un immeuble de bureaux de 3 636 m² à Suresnes

Contexte : Immeuble de bureaux à restructurer mais assurant des revenus locatifs stables grâce à une garantie locative en Joint-Venture avec Banque Populaire VDFI

Description : Immeuble de bureaux de 3 636 m² répartie sur 6 niveaux hors sols et 2 niveaux de sous-sol avec 90 places de parking

CHIFFRES CLÉS

- | | |
|---|--------------------------------------|
| ✓ Valeur d'expertise* : 16 049 000 € | ✓ Etat d'avancement : Propriétaire |
| ✓ Estimation des travaux : 2 600 000 € | ✓ LTV : 73% pour l'acquisition |
| ✓ Rendement locatif brut immédiat : 7,03% | ✓ Taux d'occupation immédiat : 66% |
| ✓ Rendement locatif brut visé** : 7,84% | ✓ Marge de l'opération visée** > 20% |

*Valeur d'expertise au 30/06/2023

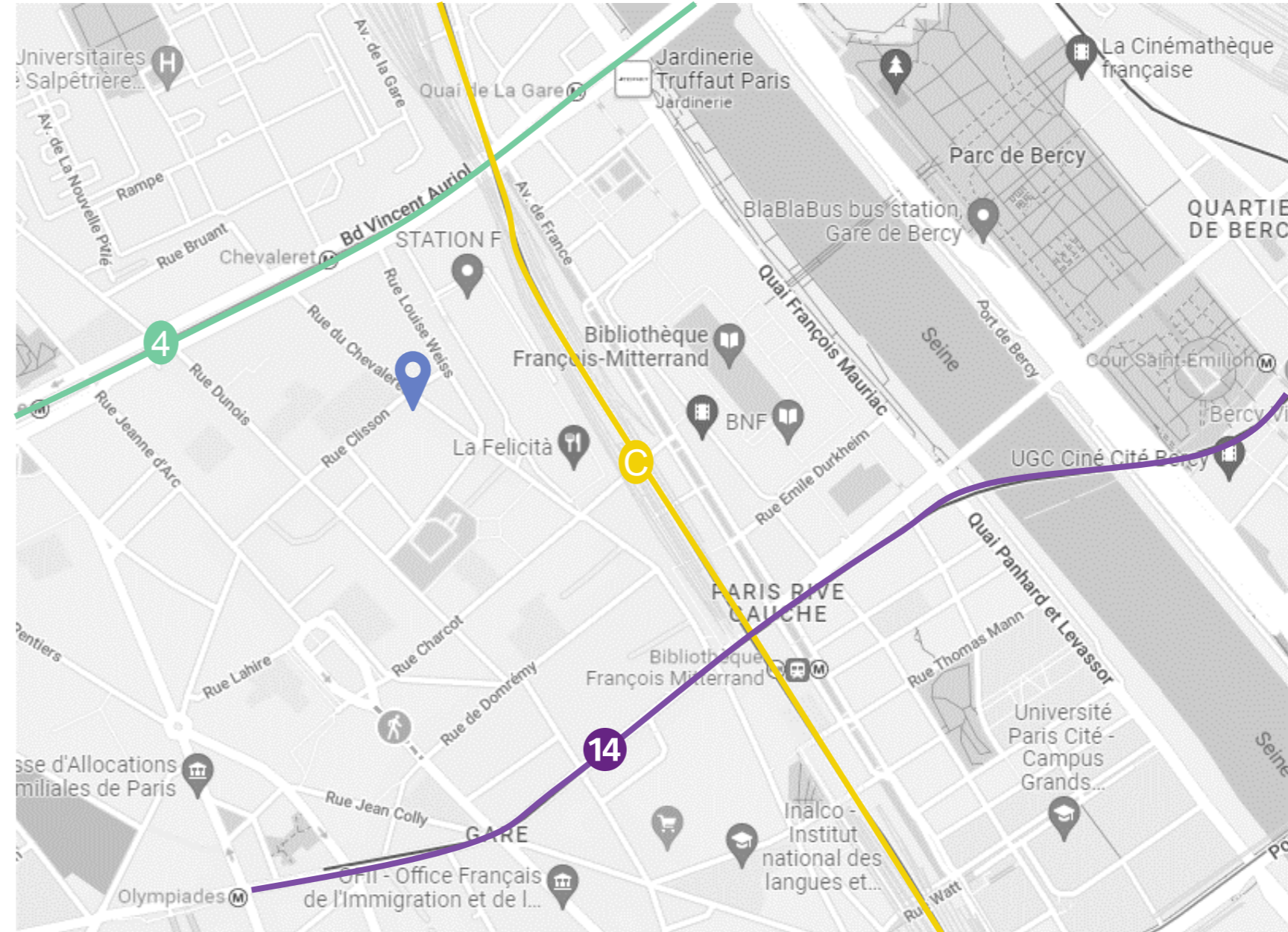
**Les rendements et les performances sont non garantis

Rénovation des plateaux, renouvellement des baux avec les locataires de qualité en place et politique active de commercialisation sur les espaces vacants

PORTEFEUILLE au 01/10/2023

167-169 rue du Chevaleret, 75013 Paris

Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations



PORTEFEUILLE au 01/10/2023

167-169 rue du Chevaleret, 75013 Paris

Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations

Contexte : Acquisition d'un immeuble mixte bureaux et habitations près de la Bibliothèque François Mitterrand

Description : Immeuble d'une surface de **2 540 m²** occupés sur 5 étages par des bureaux et sur 3 étages par des logements

CHIFFRES CLÉS

- ✓ Valeur d'expertise* : 19 610 000 €
- ✓ Estimation des travaux : 2 300 000 €
- ✓ Rendement locatif brut immédiat : 4,38 %
- ✓ Rendement locatif brut visé** : 6,75 %
- ✓ Etat d'avancement : Propriétaire
- ✓ LTV : 75% pour l'acquisition
- ✓ Taux d'occupation immédiat : 100%
- ✓ Marge de l'opération visée** > 25%

*Valeur d'expertise au 30/09/2023

**Les rendements et les taux d'occupation sont non garantis

Restructuration et vente à la découpe d'un immeuble mixte bureau et habitations

Arnaud MONNET

T : + 33 (0) 1 44 55 02 10

P : + 33 (0) 6 01 45 62 84

amonnet@lb-af.com

Victor HYODO

T : + 33 (0) 1 44 55 02 10

P : + 33 (0) 6 68 60 78 01

vhyodo@lb-af.com

Laillet Bordier – 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



COLOMBUS
FONDAMENTALEMENT ACTIFS

Jérémie IFRAH

T : + 33 (0) 1 56 88 19 55

P : + 33 (0) 6 78 77 53 04

ji@groupecolombus.com

Thierry LECLERC

T : + 33 (0) 1 56 88 19 55

P : + 33 (0) 6 11 45 14 86

tl@groupecolombus.com

Compagnie Colombus
S.A.S au capital de 120 000 € - RCS Paris : 883000325
Siège : 12 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 75116 Paris
Bureau commercial : 2 avenue de Montespan, 75116 Paris

En savoir plus :

LB-AF.COM/SLP-COLOMBUS-REIM