



Conception et distribution de
solutions d'investissement en immobilier



29.07.2022

Avertissement

Cette communication à usage professionnel est réservée uniquement aux partenaires travaillant avec le groupe DLPK. Elle a un caractère strictement confidentiel et ne peut être reproduite, publiée et diffusée partiellement ou intégralement à destination de tout tiers, y compris aux clients. Elle a été réalisée dans un but d'information uniquement, ne présente aucune valeur contractuelle et ne constitue pas une recommandation personnalisée d'investissement. La responsabilité du groupe DLPK ne saurait être engagée à quelque titre que ce soit en raison des informations contenues dans cette communication. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans cette communication sont partielles et elles sont susceptibles d'être modifiées à tout moment et sans préavis. Cette présentation ne constitue pas un conseil en investissement.

- **Le Groupe DLPK**
- **Linavest : l'expertise immobilière du groupe DLPK**
- **La SCI Linasens**
 - 1 - *Stratégie de gestion*
 - 2 - *Premier cycle*
 - 3 - *Structure et performance*



○ Le Groupe DLPK

● Lininvest : l'expertise immobilière du groupe DLPK

● La SCI Linasens

1 - *Stratégie de gestion*

2 - *Premier cycle*

3 - *Structure et performance*

LE GROUPE

DL
PK



Les activités de DLPK se structurent autour de trois grands pôles

DLPK est un **groupe pluridisciplinaire** dont les activités se structurent autour de trois grands pôles

Les entités du groupe DLPK forment un écosystème de savoir-faire et d'expertises

La **CONCEPTION**
de solutions d'investissement

Gestion d'actifs

La **GESTION** de produits
d'épargne et de prévoyance

Prévoyance

Epargne

La **DISTRIBUTION**
de solutions patrimoniales en
ARCHITECTURE OUVERTE

Distribution auprès des professionnels

Tailor
ASSET MANAGEMENT
— GROUPE DLPK —

NEXO
CAPITAL

lininvest
GROUPE DLPK

nevidis
GROUPE DLPK

GROUPE DLPK
NELIA
gestion

GO!
Épargne
entreprise

NORTIA
— GROUPE DLPK —

Chiffres Clés 2021

12 Mds€

Encours Epargne
*(dont 9,5 en assurance-vie
et 2,5 en compte-titres)*

1,6 Mds€

Encours Gestion d'Actifs
(Tailor AM et Nexo Capital)

1,5 Mds€

Capitaux assurés
(Prévoyance)

1,2 Mds€

Collecte Brute Epargne

350 M€

Collecte Nette Gestion d'Actifs

136 M€

Chiffre d'affaires consolidé

230

Collaborateurs



Société engagée dans une démarche responsable et durable

Cette démarche RSE repose sur cinq piliers



ENVIRONNEMENT

Une stratégie d'investissement durable



COLLABORATEURS

L'engagement et l'épanouissement des collaborateurs



CLIENTS

Le client au cœur de la stratégie



SOCIETALE

Développer et promouvoir les pratiques durables et éthiques



GOVERNANCE

La performance et l'éthique au cœur des engagements

Focus sur la conception et la distribution de solutions d'investissement

Gestion d'actifs

Tailor
ASSET MANAGEMENT
— GROUPE DLPK —

Gestion collective

- Fonds obligataires, actions et multi classes d'actifs
- Gestion profilée
- Fonds Dédiés, FID et FIC Luxembourgeois

NEXO
CAPITAL

Conception de solutions d'investissement

- Produits structurés
- Actifs non cotés (*Private Equity, dette privée*)
- Sourcing de sociétés de gestion internationales

linovest
GROUPE DLPK

Conception et Distribution de produits immobiliers

- Club Deals Immobiliers
- SCI LINASENS
- Accompagnement sur-mesure des besoins sur la classe d'actif immobilière

- Le Groupe DLPK
- **Linavest : l'expertise immobilière du groupe DLPK**
- La SCI Linasens
 - 1 - *Stratégie de gestion*
 - 2 - *Premier cycle*
 - 3 - *Structure et performance*



LINAVEST regroupe les expertises en immobilier et en actifs financiers du groupe DLPK



Vincent DUBOIS
Président du groupe DLPK



Adrien LHERMITTE
10 ans d'expérience dans l'investissement et l'immobilier



Chaguir MANDGEE
30 ans d'expérience dans la gestion diversifié



Manon COSYN MARTIN
Ingénieure financière

Les équipes de **LINAVEST** construisent et distribuent des solutions d'investissements Immobilières.

Distribution et Suivi
de la SCI Linasens

Sourcing d'investissement et **club deals** immobiliers

Accompagnement **sur-mesure** des **besoins** de nos partenaires sur la classe d'actif immobilière

Edition de **reportings** détaillés des investissements



LINAVEST s'appuie sur le groupe **DLPK** (230 collaborateurs), notamment avec :

- L'Ingénierie financière
- Les Gérants en gestion collective
- Les Services Supports

LINAVEST capitalise sur son expérience dans la distribution des investissements immobiliers

62

**fonds immobiliers
sélectionnés et suivis**

Dont 12 OPCV / 15 SCI / 35 SCPI



750 M€

d'encours conseillé
en immobilier

28

années d'expérience et
d'évolutions pour répondre
aux besoins du marché

10

clubs deals
étudiés cette année

Fine connaissance de
l'**écosystème** et de ses
acteurs : **50** points de
gestion annuels

Construction d'**allocations
immobilières** à destination
de nos partenaires

Position clé d'observation
des tendances
d'investissement: **1 000+**
CGPs actifs, 77 000+
contrats d'assurance-vie / comptes-titres

**Création d'une gamme SCPI
distribuée par une plateforme:**
18 SCPI de **11** sociétés de
gestion

Distribution de **club deals**
auprès d'une clientèle CGP
et de banquiers privés

- Le Groupe DLPK
- Lininvest : l'expertise immobilière du groupe DLPK
- **La SCI Linasens**
 - 1 - *Stratégie de gestion*
 - 2 - *Premier cycle*
 - 3 - *Structure et performance*

linasens

challenge the future

01 STRATÉGIE DE GESTION

Stratégie de portefeuille de Linasens : concilier allocation et opportunisme (1/4)

- **Sur la période 2012-2022, la baisse continue des taux constituait un moteur de performance automatique.** Une approche « core » se justifiait alors pleinement, puisqu'elle permettait de concilier la régularité du revenu locatif et une appréciation de la valeur pour les actifs bien placés. En outre, les conditions de financement permettaient un effet de levier créateur de performance, même sur des actifs *prime*.
- Il y a lieu de penser que le marché immobilier entre dans une période caractérisée par 1/ la fin de la baisse continue des taux 2/ des coûts de financement plus élevés 3/ un risque d'usage lié au bouleversement des modes de travail et de consommation 4/ un risque d'obsolescence, ou « décote brune » lié au durcissement des réglementations environnementales et 5/ la montée en puissance de modèles d'affaires alternatifs qui font une place plus importante à l'opérateur et ciblent des usages plus personnalisés (coliving, coworking, data centers, build-to-rent...) -> **il en résulte de nouveaux risques et de nouvelles sources de performance.**
- Ces défis, et l'incertitude qui en découle, supposent une approche qui concilie diversification du risque et création de valeur.
 - L'acquisition d'actifs considérés comme peu risqués ne suffit plus à se protéger des risques systémiques : **c'est par l'allocation d'actifs qu'il convient désormais de se protéger au mieux.**
 - La création de valeur par compression des taux de capitalisation n'est plus assurée : elle passe désormais par **l'investissement de conviction dans des segments où nous anticipons une augmentation de la valeur d'usage.**

Stratégie de portefeuille de Linasens : concilier allocation et opportunisme (2/4)

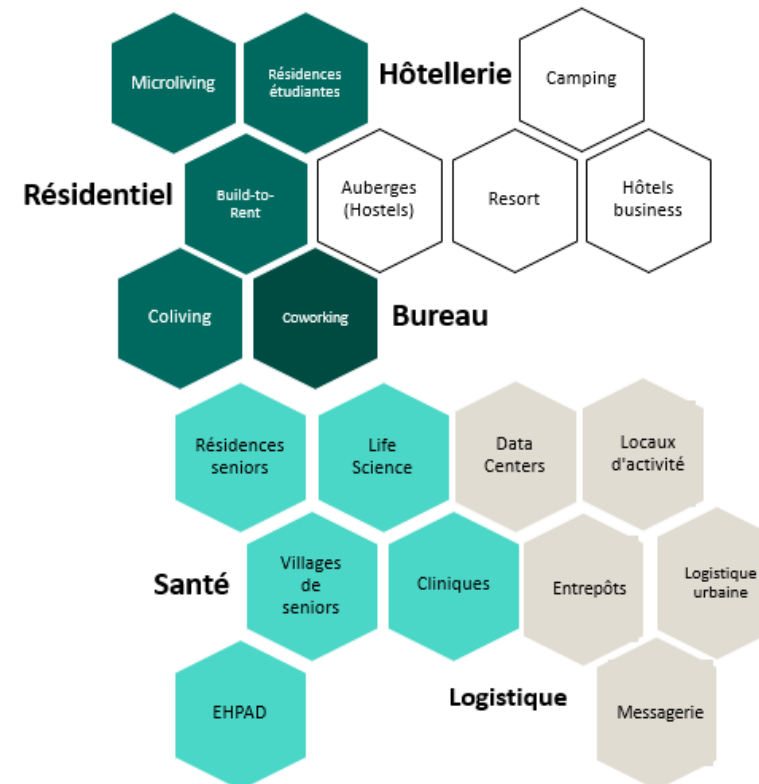
Allocation

- **Une approche de portefeuille équilibrée** doit s'appuyer sur une allocation qui comprend :
 - **des classes d'actifs cycliques** (bureau, commerce, hôtellerie, logistique) dont la performance dépend de l'activité économique et de la consommation.
 - **des actifs plus « acycliques »** (santé, résidentiel) dont le développement dépend en grande partie d'un facteur de rareté et d'une pression démographique future dans les métropoles européennes.

Stratégie de portefeuille de Linasens : concilier allocation et opportunisme (3/4)

Opportunisme

- Une approche opportuniste sur les segments les plus alternatifs. La révolution des usages crée de multiples segments immobiliers adaptés à des utilisateurs plus spécifiques, et dont l'opérateur constitue une part grandissante de la valeur.
- Ces caractéristiques doivent permettre de **capter de la surperformance via une prime d'illiquidité.**

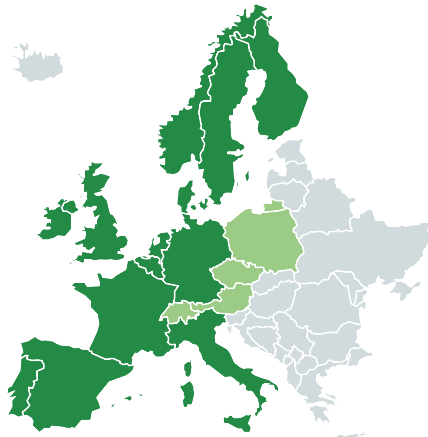
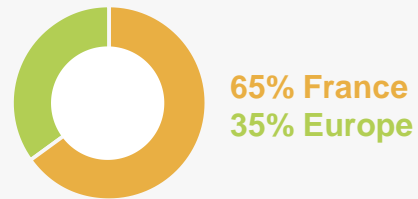


Stratégie de portefeuille de Linasens : concilier allocation et opportunisme (4/4)

Cible

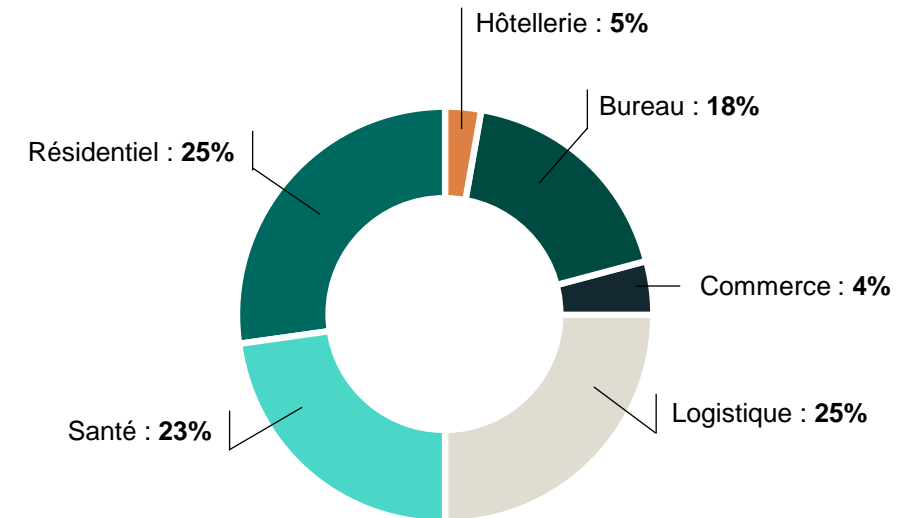
Après un premier cycle d'investissement en **logistique**, une poche santé/résidentiel pourrait être constituée, avant de saisir des opportunités sur les segments plus cycliques : bureau, commerce, hôtellerie.

Répartition géographique



- les pays cibles des premiers investissements
- les pays secondaires sur opportunités

Exemple d'allocation cible à 5 ans

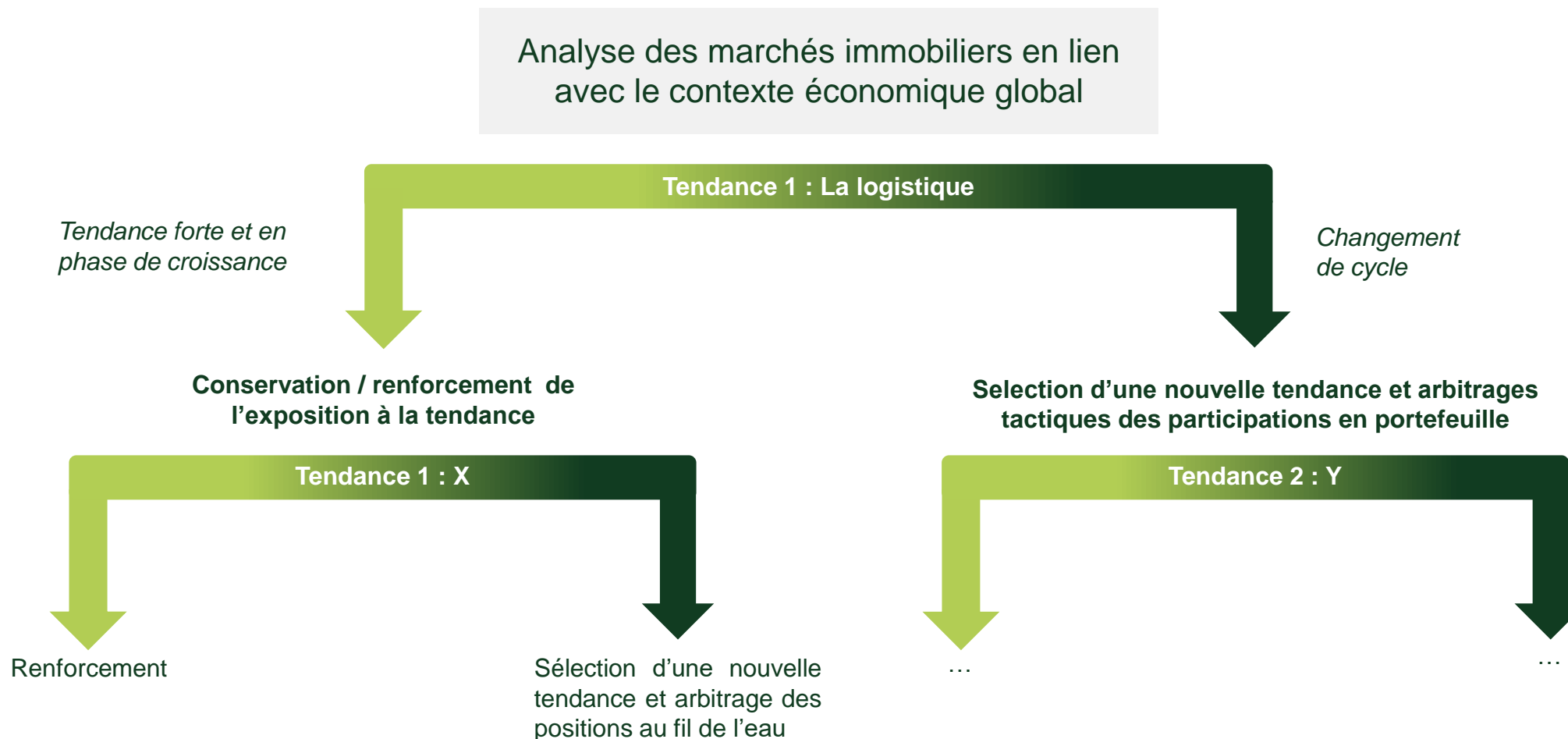


Hypothèses macroéconomiques

Croissance du PIB (10 ans)	1%
Inflation (10 ans)	4%
Taux à 10 ans	2%

Process de décisions pour capter les moteurs de croissance

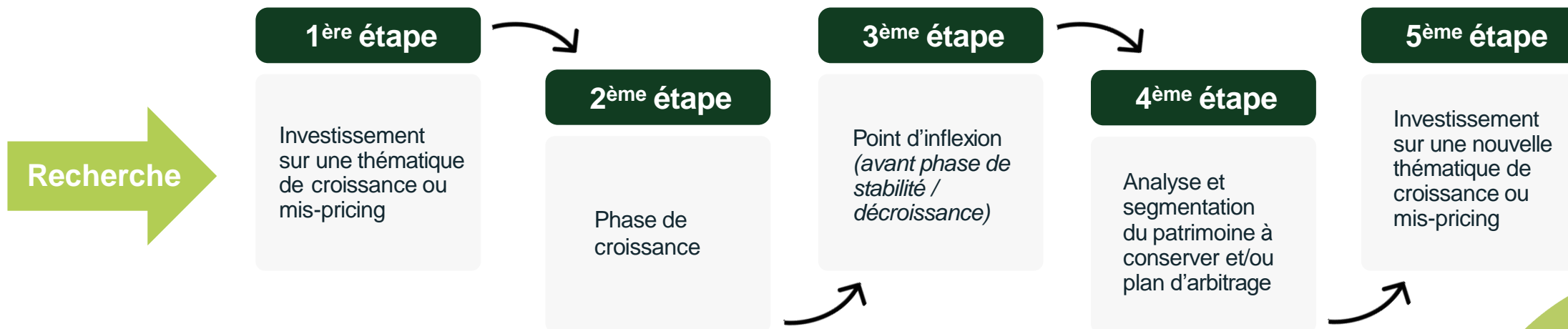
- La SCI Linasens est gérée de manière dynamique : moteur de performance basé sur une **exposition majoritaire aux tendances fortes et porteuses**



Process de décisions pour capter les moteurs de croissance

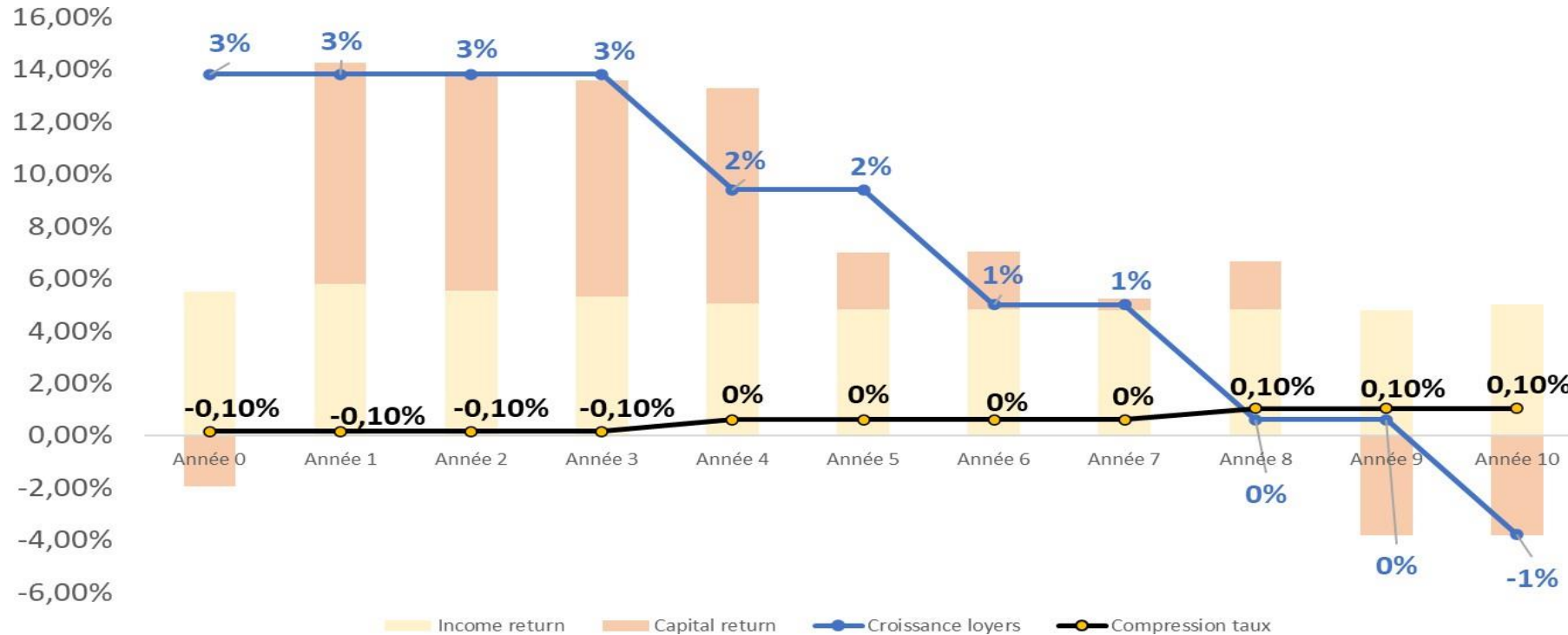
- Une approche contre-cyclique, pour **capter les moteurs de croissance** de l'immobilier alternatif (*logistique, coliving, data centers, résidences seniors, repositionnement d'actifs, etc*) ;
- **Une stratégie d'investissement évolutive et opportuniste**, tenant compte des nouvelles tendances de l'immobilier à l'échelle européenne via une sélection de fonds immobiliers ;
- Capacité à réaliser des arbitrages et des **repositionnements réguliers par thématique** ;
- Un positionnement **Core+ et Value-added** ;
- Une collecte maîtrisée ;
- Une stratégie de gestion adossée à la recherche Primonial REIM.

Les différentes phases du cycle d'investissement



Process de décision

Exemple d'un portefeuille à un taux initial de 5 %, avec un LTV de 50 %, dans un scénario dégressif



1

- Croissance des loyers 3 %
- Compression taux 10 bp/an

→ Total return 13-14 %
→ Conservation

2

- Croissance des loyers 1 à 2 %
- Compression taux 0 bp/an

→ Total return 6-8 %
→ Analyse cas par cas

3

- Croissance des loyers 0 à -1 %
- Décompression taux +10 bp/an

→ Total return 1-3 %
→ Arbitrage

Un engagement responsable

Stratégie de selection des investissements



100% du portefeuille sera géré sur un engagement conforme à un positionnement article 8 SFDR.

Comité semestriel de l'évaluation de l'engagement extra financier

Investissements indirects

- Selection de produits répondant aux critères fixés par Linavest en terme d'approche responsable
- Dialogue actif avec les sociétés de gestion afin de garantir l'approche ESG
- Suivi périodique des actifs sous jacents des fonds sélectionnés

Investissements directs

- Evaluation de la qualité/norme environnementale des actifs
- Dialogue avec les locataires
- Evaluation ESG au moment de l'acquisition afin de chiffrer les coûts liés à l'amélioration de l'efficacité énergétique.

linasens
— challenge the future —

02 PREMIER CYCLE: L'IMMOBILIER DE LOGISTIQUE



La parole du gérant : pourquoi la logistique?

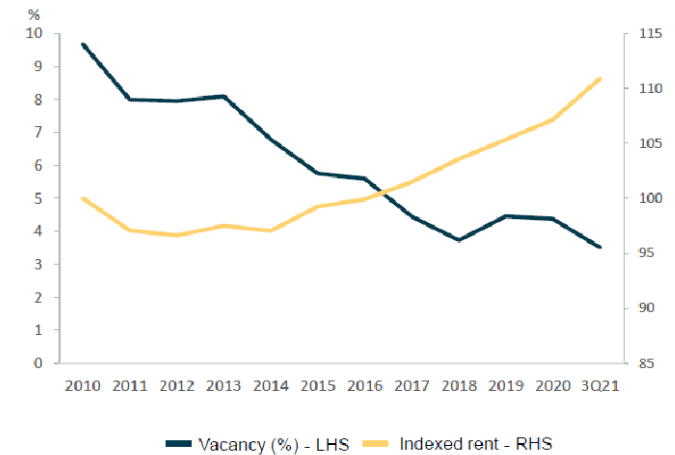
- **La SCI vise à capter les cycles les plus porteurs du marché immobilier** européen, et à orienter sa politique d'investissement / arbitrage sur les sous jacents identifiés comme étant les plus créateurs de valeur à court/moyen terme
- En 2022, le contexte économique est fondamentalement défavorable à l'investissement, quelles que soient les classes d'actifs visées, puisque dans un univers inflationniste :
 - Soit la prime de risque diminue (les investisseurs acceptent d'acheter au même prix des actifs qui ont intrinsèquement les mêmes risques relatifs (par rapport au taux sans risque), et donc acceptent d'être moins rémunérés pour un risque similaire
 - Soit les investisseurs exigent que le risque soit rémunéré autant qu'avant, et donc demandent des baisses de prix. Cette dynamique négative incite généralement les propriétaires à plus d'attentisme, ce qui limite le nombre de transactions de référence, et complique le travail de valorisation des experts immobiliers
- Malgré tout, la hausse des taux directeurs et la poursuite d'une inflation forte, **bénéficie en second niveau à certaines classes d'actifs**, celles dont les revenus sont indexés à l'inflation, ce qui est le cas de l'immobilier commercial
- **Le marché de la logistique est le plus porteur à cet égard.** Les primes de risque à l'entrée sont toujours bonnes (>300bp), et la vacance structurelle, le ralentissement du développement de nouvelles plateformes (artificialisation des sols, prudence des promoteurs face à la hausse des coûts de construction) tout comme la croissance continue du chiffre d'affaire des exploitants (e-commerce principalement) continuent de faire pression à la hausse sur les loyers, par ailleurs indexés. Si les rendements locatifs sont réduits, la dette joue à plein son rôle d'effet de levier sur le gain en capital (réalisé par les hausses de valeurs d'expertise), et le point d'entrée 2022-2023 est parfaitement adapté à un fonds de capitalisation comme la SCI Linasens.
- **Nous avons donc choisi de concentrer les premiers investissements du fonds sur cette thématique**, sur des fonds en capacité d'appeler du capital sur une période très courte (pour bénéficier au plus tôt des échéances d'indexation des baux), et **nous réitérerons chaque année cette analyse** de façon à orienter au mieux les cycles d'investissements de la SCI.

Le marché de la logistique

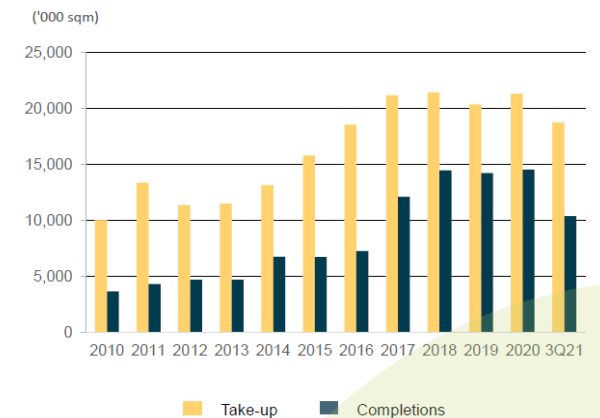
Principaux enjeux du modèle de l'investissement logistique

- Baisse des rendements d'acquisition, avec un taux prime inférieur à 3,50 % sur les principaux marchés européens : **nécessité d'une diversification géographique accrue**
- Hausse des coûts de financement : compte tenu de l'orientation à la hausse des revenus et des valorisations le financement continue néanmoins de jouer à plein « l'effet de levier »
- **Des loyers en forte hausse (jusqu' à +30% sur un an)**, mais des opérateurs qui voient leur chiffre d'affaires augmenter : effet d'échelle qui soutient le modèle
- Une rareté de l'offre compte tenu d'une demande en explosion et d'une limitation des surfaces constructibles : **prime aux entrepôts existants, pouvant être retravaillés** et repositionnés, et bénéficiant de situations géographiques favorables
- **Des enjeux écologiques bien anticipés par les constructeurs**, avec des parcs de plus en plus modernes et auto suffisants (*production d'électricité, réduction de la dépendance au gaz*)

Increasing prime logistics rents¹



Completions and take-up¹



Note 1. Data refers to the seven core European markets. Underlying data from CBRE ERIX as of Q3 2021.
Source: CBRE

L'immobilier logistique : des fondamentaux porteurs

Essor de l'e-commerce

- 3 fois plus de surfaces de stockage nécessaires pour les ventes en ligne par rapport aux ventes en boutique
- **Une augmentation du CA e-commerce de 5 points en moyenne d'ici 2 ans** (le taux de pénétration du e-commerce est estimé à 25% en 2025 vs 15% en 2021)

Rapatriement de la production européenne

- Un besoin accru de surfaces lié à la **relocalisation en augmentation de la production industrielle européenne**

Un maillage de plus en plus fin

- **De plus en plus de stocks** pour suivre l'évolution des modes de consommation
- Un approvisionnement au plus près via un **maillage de plateformes complémentaires** jusqu'au dernier kilomètre et la logistique urbaine

Une pression environnementale

- **Une rareté accrue des surfaces constructibles**, qui pousse les loyers à la hausse et les taux de rendement en baisse

Cyclical manufacturing recovery and higher inventories
100=2015



Source: Oxford Economics, as of Q4 2021

*Stock is the total aggregated stock levels (real, LCU) for Germany, France, Italy, Spain and the Netherlands

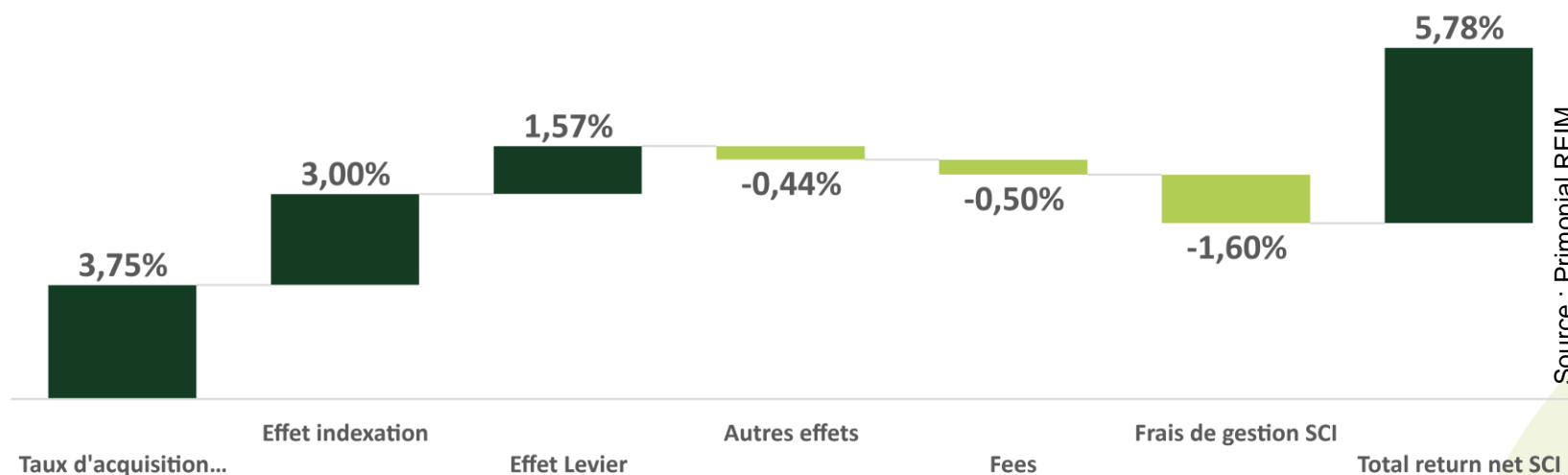
Exemple d'une acquisition logistique

Taux d'acquisition moyen	3,75 %
Frais d'acquisition	8,50 %
Indexation annuelle	3,00%
LTV moyen	50 %
Taux de sortie modélisé	3,75 %
Coût de la dette	3,50 %
Coût de mise en place de la dette	1,50 %
Frais de gestion moyen de la participation	0,50 %

Cash-on-cash moyen
4,07 %

Total return brut moyen
7,38 %

Performance nette base case



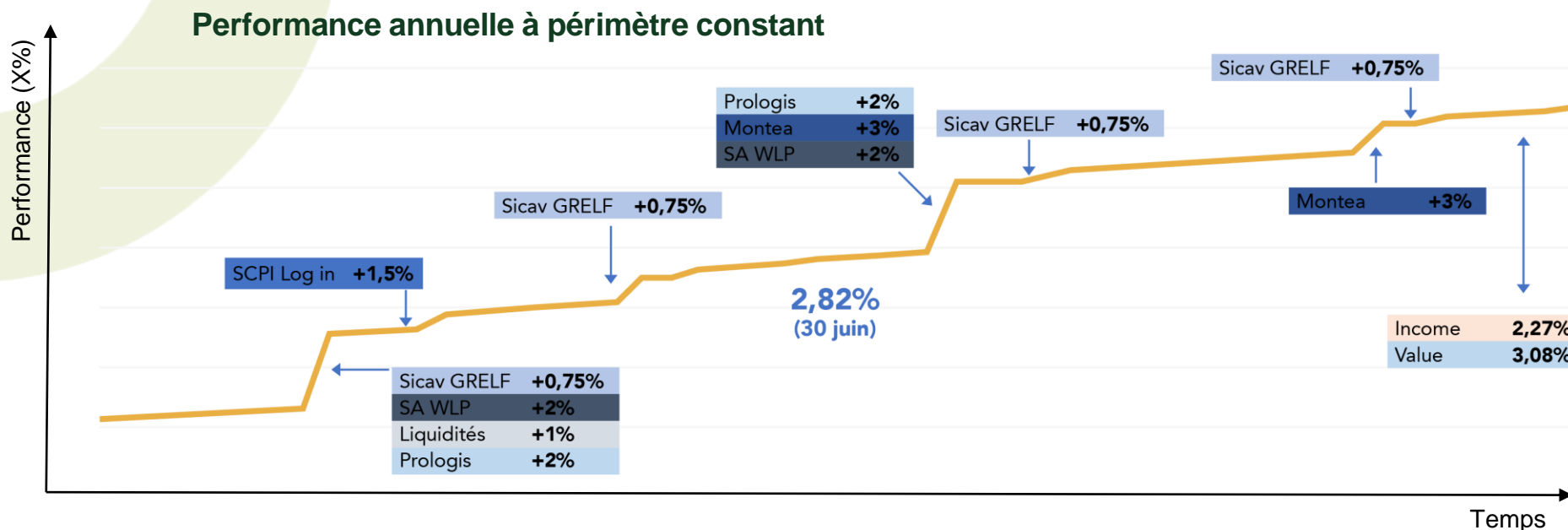
Source : Primonial REIM

linasens

— challenge the future —

03 STRUCTURE ET PERFORMANCE

Performance compte tenu du pipeline actuel



Graphique de performance de la SCI Linasens tenant compte du pipeline actuel*

Nous ciblons une performance « **total return** » net de frais du produit de 5% minimum par an (à partir de la seconde année pleine) supérieure à celle des SCI diversifiées

L'enjeu principal sera **d'aligner le pipeline d'investissement avec les perspectives de collecte** pour que le capital confié soit investi au plus vite

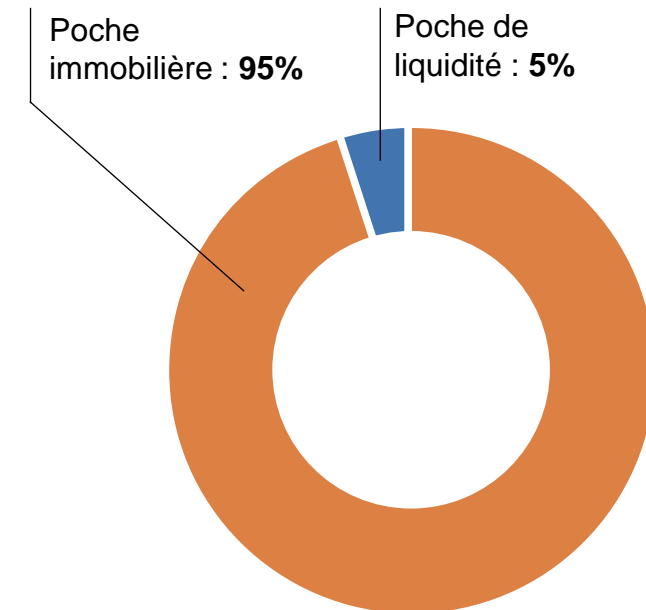
Ci-dessus un exemple de performance que peut générer la SCI à périmètre constant sur une année pleine tenant compte des frais corporate et des délais de jouissance des fonds (notamment les fonds pan européens).

**Le pipeline est un exemple des solutions d'investissement sur lesquels la SC pourra se porter investisseur. Ce pipeline n'est pas figé dans le temps et sera amené à évoluer*

Principales caractéristiques

- Type de fonds : **SCI (Société Civile Immobilière)** qualifiée de Autre FIA
- Unité de compte en Assurance Vie
- Société de Gestion : PRIMONIAL REIM
- Endettement cible : **30%**
- Performance cible annuelle : **5%**
- Fréquence de la VL : **Hebdomadaire**
- Seed Capital : **75 à 125 M€**
- Capitalisation cible à horizon 2026 : **850 M€**
- Canaux de distribution : **Multi assureurs, multi plateformes, multi réseaux**
- Echelle de risque (SRI) : **2/7**

Allocation Cible



Contacts



**ADRIEN
LHERMITTE**

*06 07 41 86 86
alhermitte@linavest.fr*



**MANON
COSYN- MARTIN**

*06 33 34 53 33
mmartin@linavest.fr*

linasens

— challenge the future —

04 ANNEXES

Termsheet

Termsheet

Un fonds de fonds en architecture ouverte

Forme juridique et échelle de risque	Société civile immobilière SCI référencée sous la forme de « Autre FIA » en UC Echelle de risque (SRI) 2/7
Univers d'investissement	Immobilier direct et indirect pour 95 % du portefeuille – instruments de liquidité pour 5 % (« <i>par transparence</i> ») Gestion en architecture ouverte avec une cible de sous jacents gérés par Primonial REIM limitée à 75 % du portefeuille immobilier Exposition strictement limitée aux pays européens membre de l'OCDE
Valorisation	VL hebdomadaire Fonds de capitalisation - performance strictement constituée de la variation de la VL entre deux dates
Financement bancaire	LTV max 50% (levier AIFM max 2) LTV cible : 30 % - transposition des fonds contrôlés (gérés par Primonial REIM ou dans lesquels la SC a une position majoritaire – à l'exception des SCPI, OPCI « grand publics » et équivalents OPC/SICAV)
Gestion discrétionnaire – Autre FIA	
Stratégie ESG	Gestion Article 8 SFDR : fonds faisant la promotion de caractéristiques sociales et environnementales Label ISR à l'étude Le fonds n'investira que dans des véhicules offrant eux-mêmes au moins le même niveau d'engagement ESG que ceux promus par la SCI
Taille cible	850 ME d'euros à échéance 2026

Caractéristiques du fonds

LE FONDS

Forme du fonds	Société Civile Immobilière
Date de constitution	T3 2022
Typologie	Immobilier alternatif
Profil	Core+ / Value-Added
Durée de vie du fonds	99 ans
Classification SFDR	Article 8
Ouverture souscriptions	T3/T4 2022
Souscriptions	Sur la base d'une VL hebdomadaire
Total return cible	5%
Devise	Euro
Reporting	Hebdomadaire, trimestriel et annuel
Echelle de risque (SRI)	2/7

FRAIS

Frais de constitution / structuration	Frais réels
Frais de tiers	Frais réels

REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Commission de gestion : **1,60 %**
Commission de mouvement sur immeubles : **1 %**
Commission de mouvement sur participations : **0,3 %**

ECOSYSTEME DU FONDS

Société de gestion : **Primonial REIM France**
Dépositaire : **BNP Paribas Securities Services (BPSS)**
Valorisateur et comptable du fonds : **BNP Paribas Securities Services (BPSS)**
Valorisateur externe des actifs immobiliers : **BNP Valuation**
CAC : **Mazars**

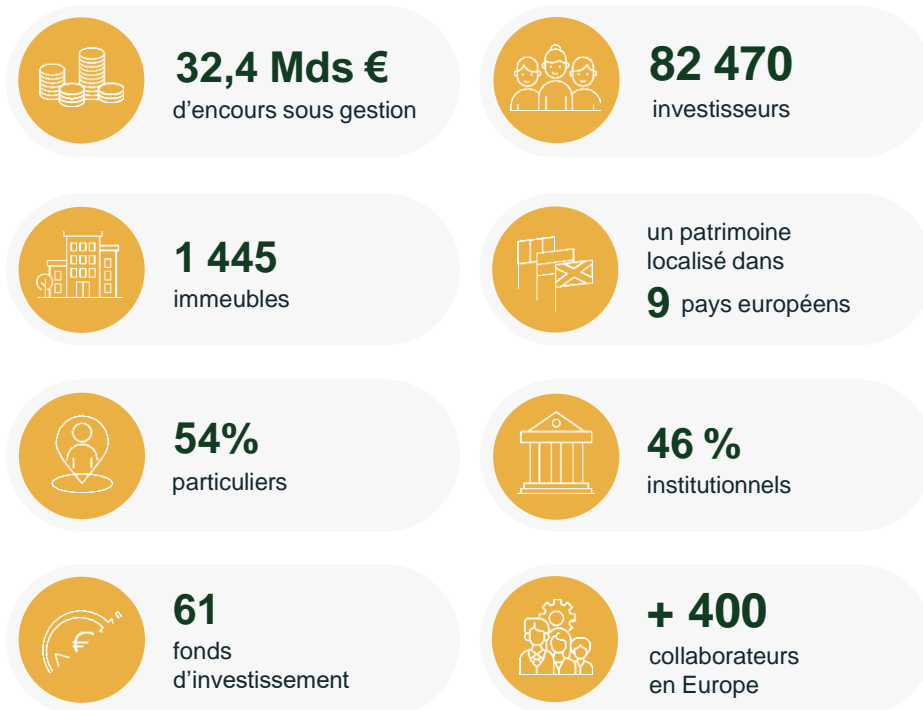
linasens

— challenge the future —

04 ANNEXES

Société de gestion : Primonial REIM

linasens : une SCI gérée par Primonial REIM, spécialiste de la gestion de fonds de fonds



Source des données : Primonial REIM Chiffres au 31/12/2021

Primonial REIM leader français de la gestion de fonds de fonds immobilier

Primonial REIM France gère :

- 7,2 milliards d'actifs en fonds de fonds
- 8 fonds de fonds
- 8 personnes dédiées à la gestion
- Est le leader du marché français en terme de gestion de SCI en UC au travers notamment de la SCI Capimmo

Avec plus de 32 mds € d'encours d'immobilier au travers de plusieurs véhicules, dont la SCI Capimmo, Primonial REIM est une société de gestion immobilière paneuropéenne incontournable.

linasens

— challenge the future —

04 ANNEXES

Pipeline

Pipeline indicatif – prises de participations

Fonds institutionnels



Immobilier coté



Fonds retail

THEOREIM



Investment cases (1/2)

Aquila Cube – Azambuja Portugal

Nom de la participation	Aquila Cube
Nom de l'actif	Azambuja
Localisation	Portugal
Typologie	Logistique
Montant de l'acquisition	102,73 m€
Superficie	179 000 m ²
Profil	Core
LTV	45%

- Via sa participation dans le fonds Aquila Cube, la SCI Primonial Capimmo a acquis un centre de distribution situé au Portugal
- Cette acquisition fait ressortir un TRI de 8,91 % et un WALT de 15,18 ans



Investment cases (2/2)

Argan – Cargo France

Nom de la participation	Argan
Nom de l'actif	Cargo
Localisation	France
Typologie	Logistique (22 plateformes)
Montant de l'acquisition	898 M€
Superficie	2,84 millions m ²
Profil	Core

- Via sa participation dans la foncière cotée Argan, la SCI Primonial Capimmo a participé à un co-investissement aux côtés de Carrefour pour la constitution d'un patrimoine logistique stratégique en France
- Un périmètre de 22 sites à l'acquisition sur un total de 55 au total prévus par le projet de refonte (*environ 50 % du total des surfaces logistiques de Carrefour en France*)
- 100 % d'actifs « Classe A »



Immobilier direct

Le segment de la petite messagerie affiche un bon dynamisme, avec des positionnements Core+ (états locatifs faiblement sécurisés) et des taux relatifs

Année	Trimestre	ZIP	Commune	Vendeur	Acheteur	Etat des locaux	Typologie	Prix estimé (€)	Surface (m ²)	Prix estimé (€/m ²)	Taux estimé	Durée du bail (années)
2022	En cours	P	PORTEFEUILLE MATRIX	ETCHE - KKR	En cours	Etat d'usage	Cross-dock	160 000 000	73 806	2 168	<3,5%	5,6
2022	En cours	P	PICK UP	CBRE IM	En cours	Etat d'usage	Cross-dock	55 000 000	24 300	2 263	<3,5%	3,4
2022	En cours	21	DIJON LONGVIC	SOREMI	En cours	Restructuré	Cross-dock	40 000 000	12 268	3 261	< 3 %	12
2022	En cours	94	ALFORTVILLE	LA FRANCAISE	FIDELITY	Etat d'usage	Logistique	24 362 000	8 810	2 765	2,98%	0,8
2022	En cours	68	MULHOUSE	En cours	En cours	Neuf	Cross-dock	4 800 000	N.C.	N.C.	5,35%	9
2021	Q4	94	ALFORTVILLE	BNP REIM	LIM	Etat d'usage	Cross-dock	59 680 000	16 116	3 703	3,00%	4
2021	Q4	69	CORBAS	DCLB	SEGRO	Neuf	Cross-dock	13 500 000	5 342	2 527	5,50%	Vide
2021	Q4	93	SAINT-DENIS	SODICA	CROSSBAY	Etat d'usage	Cross-dock	22 400 000	7 427	3 016	4,80%	
2021	Q4	76	SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	SOREMI	NUVEEN	Neuf	Cross-dock	17 639 000	6 022	2 929	4,00%	12
2021	Q4	P	PORTEFEUILLE	CONFIDENTIEL	NUVEEN	Etat d'usage	Cross-dock	43 000 000	28 000	1 536	4,90%	3
2021	Q4	P	PORTEFEUILLE	BLEU MERCURE	NUVEEN	Etat d'usage	Cross-dock	44 000 000	29 000	1 517	4,50%	3
2021	Q3	80	SAINT SAUVEUR	JBD	MEAG	Neuf	Cross-dock	31 500 000	13 338	2 362	3,80%	9
2021	Q3	69	CORBAS	PRD	ABERDEEN	Neuf	Cross-dock	23 000 000	5 857	3 927	3,35%	
2021	Q3	93	CHILLY MAZARIN	AUCHAN	HINES	Etat d'usage	Cross-dock	24 700 000	10 303	2 397	3,00%	
2021	Q3	55	BAR LE DUC	CROMWELL	N.C.	Etat d'usage	Cross-dock	5 800 000	15 444	376	8,60%	

- Nous ciblons l'acquisition de 3 à 5 actifs de messagerie en direct par an pour le compte du fonds, avec un levier initial de 50 % en moyenne, permettant de cibler une performance nette de l'investissement entre 6 et 8 %, tirée en grande partie par les perspectives haussières sur les loyers et l'indexation (> 3 % par an sur les marchés Core Européens).
- Ce segment de la logistique permet de coupler la nécessité d'un rendement minimum facial et des tailles d'investissement adaptés à un fonds en lancement.

Fonds institutionnels

- L'univers des fonds institutionnels logistiques est désormais très développé et qualitatif
- Il permet de mixer des stratégies Core/Core+, des stratégies Value added, et des expositions géographiques variées
- Le sous jacent est principalement composé de grands entrepôts grade A, indépendants énergétiquement et adaptés à une demande très large : à noter l'émergence de fonds de data centers qui ont des fondamentaux proches et aussi intéressants



Typologie : Parcs d'entrepôts grade A
Stratégie : Core
Capital : Open-Ended
Région : Europe (yc UK)
GAV : 17 mds €
LTV : 15,3%

Typologie : Entrepôts grade A
Stratégie : Core+
Capital : Open-Ended
Région : Europe (yc UK)
GAV : 3 à 5 mds € (cible à 5 ans)
LTV : 50%

Typologie : Entrepôts unitaires grade A
Stratégie : Core/Value-added
Capital : Open-Ended
Région : Europe (yc UK)
GAV : 0,8 mds € (1^{er} closing)
LTV : 45%

Typologie : Data centers
Stratégie : Core+
Capital : Closed-Ended
Région : Europe (yc UK)
GAV : 0,6 à 0,8 mds € (cible)
LTV : 50%

Typologie : Logistique
Stratégie : Core+
Capital : Open-Ended
Région : Europe (yc UK)
GAV : 0,7 mds € (12/2021)
LTV : 40%

Dividende cible : 5%
TR cible : 9-11%
TR 2021 : 30%

Dividende cible : N/A
TR cible : 9%
TR 2021 : Sans objet

Dividende cible : 4%
TR cible : 7%
TR 2021 : Sans objet

Dividende cible : 5-7%
TR cible : 9-11%
TR 2021 : Sans objet

Dividende cible : 4%
TR cible : 7%
TR 2021 : 15,2%

Délai appel de fonds : 6 à 8 trimestres

Délai appel de fonds : 4 à 6 trimestres

Délai appel de fonds : 1 trimestre

Délai appel de fonds : 4 à 8 trimestres

Délai appel de fonds : 1 mois

- La SCI est également en mesure d'étudier des participations dans des sociétés immobilières logistiques cotées
- Elles ont généralement des patrimoines de taille élevée, une qualité d'équipes de gestion au moins similaire à celle des fonds institutionnels, et des perspectives de liquidités supplémentaires :
 - Liquidité du patrimoine par sa qualité
 - Liquidité des actions par le marché organisé
 - Liquidité intrinsèque au secteur par le biais des potentielles réorganisations capitalistiques d'un secteur en croissance
- L'entrée dans ces fonds passe par le marché secondaire, ou les augmentations de capital



Typologie : **Entrepôts mixtes**
Stratégie : **Core+**
Capital : **Closed-Ended**
Région : **France**
GAV : **3,5 mds €**



Typologie : **Entrepôts (principalement)**
Stratégie : **Core+**
Capital : **Closed-Ended**
Région : **Allemagne**
GAV : **1,5 mds €**



Typologie : **Entrepôts grade A**
Stratégie : **Core+**
Capital : **Closed-Ended**
Région : **Eurozone**
GAV : **1,6 mds €**

LF OPPORTUNITÉ IMMO

Typologie : SCPI
Logistique / Activité : 84%
Taux de distribution 2021 : 5,21%
Région : France
GAV : 0,3 mds €
ISR : Non

WALB : 3,5 ans
TOF : 95,6%

INTERPIERRE FRANCE

Typologie : SCPI
Logistique / Activité : 33%
Taux de distribution 2021 : 5,20%
Région : France
GAV : 0,2 mds €
ISR : En cours

WALB : 3,5 ans
TOF : 87,8%

ActivImmo

Typologie : SCPI
Logistique / Activité : 100%
Taux de distribution 2021 : 6,02%
Région : France
GAV : 0,2 mds €
ISR : Oui

WALB : 5,8 ans
TOF : 98,3%

EXPERIMMO ISR

Typologie : OPCI
Logistique / Activité : 65%
Taux de distribution 2021 : 7,39%
Région : Pays-Bas
GAV : 0,3 mds €
ISR : Oui

WALB : 3,5 ans
TOF : 87,8%

THEOREIM

SCPI LOG IN

Typologie : SCPI
Logistique / Activité : 100%
Taux de distribution Cible : 5,50%
Région : Europe
GAV : Lancement
ISR : Oui

WALB : N/A
TOF : N/A





215 avenue Le Nôtre • 59056 ROUBAIX