



SECOND LIFE REIM

Présentation
Second Life REIM



Février 2023



Les missions

Accompagner les opérateurs immobiliers de la rénovation et de la promotion en accélérant le **recyclage d'actifs dégradés** en biens immobiliers **à forte valeur économique** (Value-Add)

Contribuer à adresser **l'insuffisance de sourcing** sur le marché en libérant des biens immobiliers associés à des **créances douteuses**

Investir dans des projets favorisant la **réduction de l'empreinte carbone** durant l'exploitation des actifs immobiliers

Conseiller et structurer des **solutions d'investissement** facilitant l'accès aux bénéfices de la transformation de biens immobiliers





Les services

1. **Sourcing** des biens sous forme de créances hypothécaires auprès des Banques
2. **Co-Investissement** de projets en capital & mezzanine avec les professionnels de la transformation immobilière
3. **Refinancement** auprès d'Institutionnels, de Family Offices et d'Investisseurs privés
4. **Transformation** des biens par des opérateurs nationaux d'excellence
5. **Vente** des biens aux futurs exploitants





Une approche responsable

Développement de projets immobiliers respectueux des **démarches ESG** devant satisfaire des critères strictes

Accompagnement de fonds d'investissement dotés d'une **stratégie d'investissement durable**

Engagement associatif en faveur de l'environnement et de l'accès au logement



habitat &
humanisme





Les forces

Equipe expérimentée et exécutif dédié permettant d'offrir **réactivité, proximité et expertise** aux clients

Accès aux **portefeuilles de créances** et aux **Directions Générales des banques** opérant dans le financement de l'immobilier professionnel

Connaissance des **professionnels** et des **processus de recouvrement** des créances hypothécaires

Partenariat à long terme avec les **meilleurs acteurs de la transformation** de biens en France

Expertise en **structuration de produits de financement** répondant aux besoins de chaque projet

Animation d'un réseau de **distributeurs & d'investisseurs institutionnels & privés**





L'équipe

Fondateurs et actionnaires de Second Life REIM

Thomas Schneegans Co-Fondateur et Président



Thomas Schneegans intègre le Groupe General Electric en 1996. Après 4 ans dans les filiales industrielles du Groupe, il occupe plusieurs fonctions au sein de GE Money Bank, et en devient le Directeur Financier en 2011. Directeur Général Délégué du Groupe jusqu'en 2017, il est nommé en 2018, Directeur Général de My Money Group et de My Partner Bank.

En 2022, il décide de mettre à profit son expérience de l'investissement immobilier et son analyse des attentes du marché, en créant Second Life REIM.

Fondateurs et actionnaires de Second Life REIM

La culture bancaire et financière des associés de Second Life REIM permet de bénéficier d'une expertise unique en matière d'investissement afin de créer de la valeur économique par le recyclage d'actifs immobiliers dégradés.



**Alain
DEMAROLLE**
Associé et
Président
du conseil

- Ancien Conseiller Économique et Financier du Premier Ministre
- Membre des conseils d'Invest in France et de FSI-France
- Président des conseils de LCH Clearnet SA, de My Money Group, d'Iqera et de Proxinvest.



**Amal
AMAR**
Associé et
Membre
du conseil

- Co-fondateur de Promovancances.com, Seloger.com et Billetreduc
- Investisseur auprès de Vousfinancer.com, EnviedeFraise, Ryght.



**Jérôme
ROBIN**
Associé et
Membre
du conseil

- Fondateur du réseau de franchises Vousfinancer.com
- Président Fondateur de la société Nousassurons.com.



**Michaël
SELLAM**
Associé

- Associé fondateur de la Financière Galilée
- Président d'Iris Finance, société de gestion
- Président de Chahine Capital, gestion quantitative.



**Laurent
CHARRET**
Associé

- Directeur Commercial d'APRIL
- Directeur des Partenariats et Développement international Diot-Siaci
- Directeur Général Courtage ECA Assurances



Les solutions pour investir

1. Via des partenaires en Crowdfunding immobilier

€10k min.

- Sous forme d'Obligations Simples ou Convertibles avec des coupons de l'ordre de 9%

2. Via la SLP Second Life, un Fonds Professionnel Spécialisé géré par ACER Finance:

€100k min.

- **En cours de collecte**
- Accédant directement à la rentabilité des opérations Value-Add – TRI cible de 10%*

3. Via un contrat d'Assurance-Vie luxembourgeois:

€250k min.

- Parts du fonds éligibles aux contrats d'Assurance-Vie luxembourgeois
- SLP référencée chez Lombard International et Wealins

4. Via des Club deals sur-mesure

€3m min.

- Tickets d'Entrée de €3m à €5m réservés aux investisseurs privés & institutionnels
- Projet de €10m en cours de constitution pour Avril 23 avec un opérateur de premier rang

* Rendement non garanti, les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances future

** Une politique ESG qui respecte l'article 8 SFDR



SLP Second Life Horizon 2029



« Second Life REIM offre aux investisseurs une solution **rentable et durable** de private equity immobilier». *Informations complètes sur le fonds dans la **plaquette SLP** ou sur le site web www.secondlifeslp.lb-af.com*

Olivier Joannon -Directeur des Relations Distributeurs

+ 33 6 49 11 95 06/ olivier.joannon@secondlife-reim.com

Investisseurs

Professionnels & Assimilés Professionnels

Stratégie Value-Add

Rénovation, réhabilitation, transformation

Classes d'actifs

Résidentiel, Commerce, Bureaux, Logistique

Risque principaux

Perte en capital, illiquidité, effet de levier

Taille cible du fonds

50 000 000 €

Souscription minimale

100 000 €

Performance du fonds

TRI cible 10%*

Politique ESG

Article 8 SFDR



La stratégie d'investissement



« Le value-add génère **le meilleur équilibre risque-rentabilité** pour les investisseurs, spécialement dans un environnement de taux haussiers ».

Victor CAIZERGUES

Responsable de l'Asset Management

Stratégie CORE

- Immeubles sur des zones avec une rareté foncière
- Occupation par des locataires de qualité avec de longs baux fermes
- Pas de travaux significatifs à prévoir
- Une optique à long terme avec un rendement hyper sécurisé
- Hausse des taux lente à se transcrire dans les loyers

Rentabilité moyenne : 4 – 6%

Stratégie VALUE ADD

- Création de valeur par une gestion dynamique sur environ 3 ans
- Immeubles caractérisés par de la vacance ou une obsolescence technique nécessitant des travaux
- Plus risqués et moins onéreux que les actifs Core
- Rendement global plus attractif
- Les travaux peuvent permettre une entrée dans le Core + voire le Core
- Impact de la hausse des taux limité sur un cycle court, les corrections de prix doivent se faire dès l'achat

Rentabilité moyenne : 8 – 12%

Stratégie CORE+

- Rendement un peu moins sécurisé
- Hausse potentielle de la valeur de leur immeuble
- Bien situés et de bonne qualité, les actifs concernés peuvent faire l'objet de petits travaux
- Hausse des taux lente à se transcrire dans les loyers

Rentabilité moyenne : 6 – 8%

Stratégie OPPORTUNISTE

- Capitalisation sur des tendances de placements émergents
- Opérations de promotion immobilière en blanc (construction lancée sans location préalable) ou avec lourdes restructurations
- Risques et profitabilités très élevés
- **Faible profondeur de marché pour une stratégie principale**
- **Stratégie complémentaire du Value-Add**

Rentabilité moyenne : 15+%



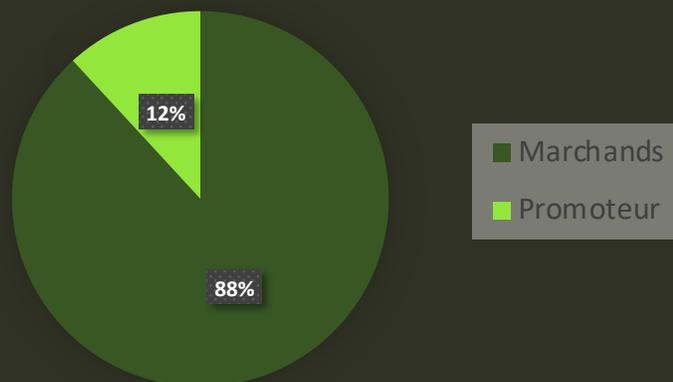
Le portefeuille de Second Life REIM à T1 2023

Second Life REIM a déployé €7,8m d'investissement pour une durée moyenne de 27 mois avec un TRI cible sans levier bancaire de 10%. Les produits sont composés d'instruments de capital et de dette. Cela offre une protection contre le cycle immobilier baissier.

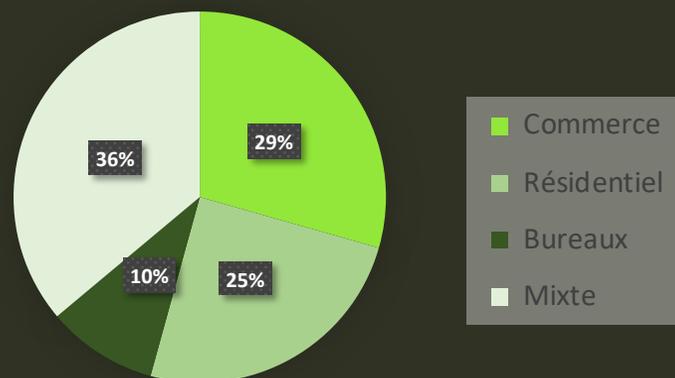
Le portefeuille Second Life REIM est protégé contre la hausse des taux. Toutes nos expositions sont assorties de cautions qui couvrent le risque de crédit de l'opération.

En synthèse :

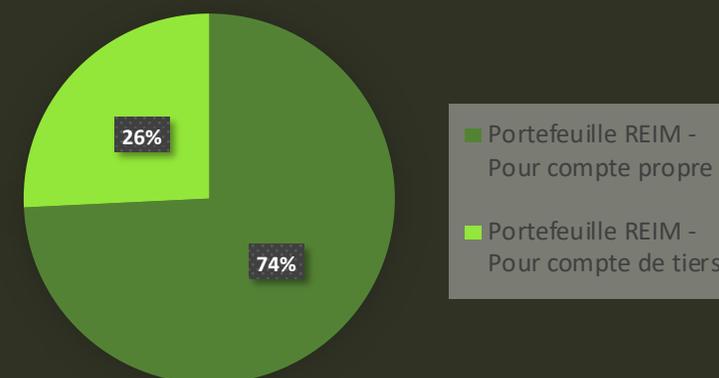
Portefeuille REIM- Typologies opérations



Portefeuille REIM- Types d'usages



Portefeuille REIM- Gestion





Actif financé T1 23- Equity



Cour intérieure



Extérieurs

Description de l'opération :

- L'ensemble immobilier est situé dans le 11^{ème} arrondissement de Paris au 160 Rue Oberkampf.

Repositionnement

36 mois

Achat 10 %
sous l'expertise

Investissement
> 10 M€

1200 m2 de
surface utile

Commerce

DPE : E

Travaux
1.750€/m²

Stratégie Value-add :

- Projet envisagé vise la **réhabilitation** des bâtiments en bureaux modernes avec la **création** de surfaces nouvelles et **aménagement** du 4^{ème} étage.
- Le projet cible une **amélioration** notable de **l'empreinte énergétique** avec une possible **labélisation** de l'actif pour garantir des standards énergétiques ambitieux.



Actifs financés T1 23- Dette



- Adresse : 6 Bis rue Lavoisier, Paris
- Montant : 1.500.000 €
- Surface: 1,400 m²
- Typologie : Mixte
- Marché: Value-Add
- Stratégie : Arbitrage / Trading

« Il s'agit d'un ensemble composé d'un immeuble sur rue comprenant local professionnel, des appartements et plateaux de bureaux »



- Adresse : 6/8 Boulevard des Sablons, Neuilly
- Montant : 2.000.000€
- Surface: 2,379 m²
- Typologie : Habitation
- Marché : Value-Add
- Stratégie : Arbitrage / Trading

« Un immeuble en angle édifié en 1960, élevé sur sous-sol, composé d'un bâtiment en L. L'ensemble comprend 26 places de stationnement et 29 appartements »



- Adresse : 25 Rue des Montiboeufs, Paris
- Montant : 500.000€
- Surface: 905 m²
- Typologie : Habitation
- Marché : Value-Add
- Stratégie : Réhabilitation / Développement

« L'ensemble est en pierre et briques. Il est composé d'un bâtiment et de deux maisons mitoyennes sur cour. Les maisons sont élevées d'un étage.»



Actifs financés T1 23- Dette



- Adresse : 2 Rue Olivier Messiaen, Paris
- Montant : 400.000 €
- Surface: 430 m²
- Typologie: Commerce
- Marché : Value-Add
- Stratégie : Mark to market

« Il s'agit d'un local commercial situé au rez-de-chaussée d'un immeuble à usage d'habitation avec un emplacement de stationnement en sous-sol »



- Adresse : 33 Avenue Vincent Van Gogh, Saint-Rémy-de-Provence
- Montant : 500.000€
- Surface: 781 m²
- Typologie : Habitation
- Marché : Opportuniste
- Stratégie : Développement

« Programme hybride visant une opération de construction de 4 villas haut de gamme »



- Adresse : 18 Rue Barbès, Vanves
- Montant : 400.000€
- Surface: 420 m²
- Typologie : Habitation
- Marché : Value-Add
- Stratégie : Réhabilitation / Développement

« Projet de construction d'un immeuble en R+3 composé de deux duplex »



Classes d'actifs - des marchés dynamiques



01 RÉSIDENTIEL

L'accès au crédit se complique entraînant une baisse des ventes dans l'ancien



02 BUREAUX

Un marché robuste malgré une érosion de sa part dans l'investissement immobilier



03 COMMERCE

Une année 2022 positive, boosté par le retour de la fréquentation des ménages



04 LOGISTIQUE

L'immobilier logistique en 2022 : une année contrastée



Classes d'Actifs – Marché du Résidentiel

4^{ème} trimestre 2022

Sources: CBRE, Knight Franck & BNPP

L'accès au crédit se complique entraînant une baisse des ventes dans l'ancien

- Les taux d'emprunts immobiliers à 20 ans s'établissent à 2,3%
- Le taux d'usure entraîne un mécanisme qui exclue certains ménages du marché immobilier
- Les passoires énergétiques dynamisent l'offre, offrant des opportunités d'investissements
- Les taux de rendements restent en hausse dans un contexte d'inflation et de montée des taux d'intérêts

Investissement bloc

↑ 3,7 Mds €
S1 2022

Loyer moyen Paris

→ 29,6 €/m²
T4 2022

Taux d'emprunt moyen

↑ 2,30%
T4 2022

Taux de rendement prime

↑ 3,2%
S2 2022 - Paris

Loyer prime Paris

→ 39,2€ /m²
T4 2022

Permis de construire

↓ 482 200
T4 2022

Taux de rendement prime

↑ 3,8%
RSS - S2 2022

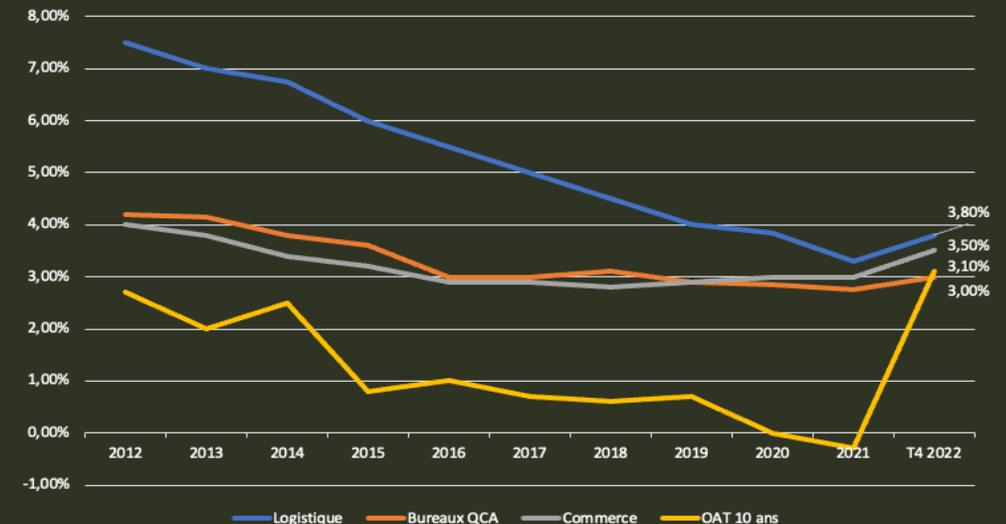
Nombre de ventes (ancien)

↓ 1 133 000
12 mois glissants

Mises en chantier

↑ 376 200
T4 2022

Évolutions comparée des taux





Classes d'Actifs - Marché des Bureaux IDF

4^{ème} trimestre 2022

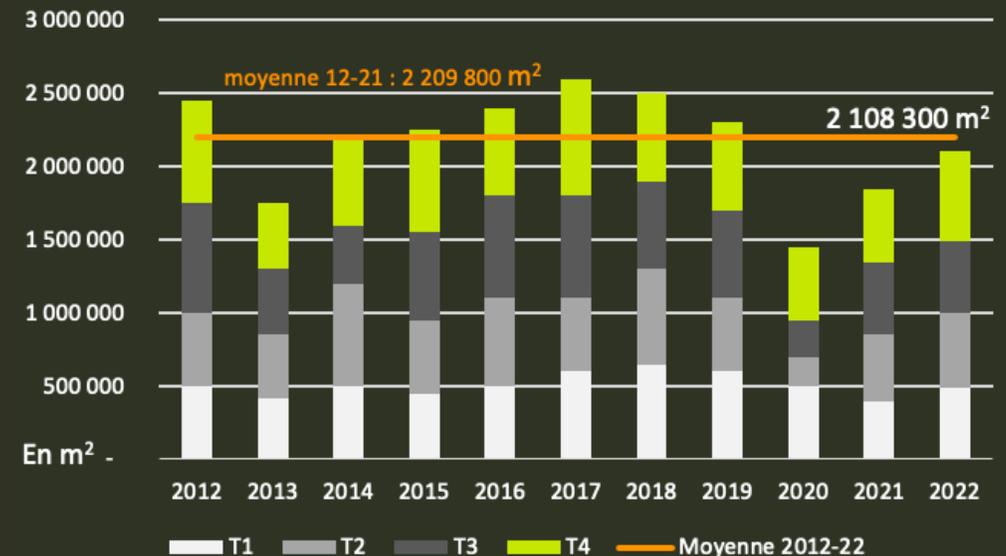
Sources: CBRE

Un marché robuste malgré une érosion de sa part dans l'investissement immobilier

- Avec 2 108 300 m² placés, 2022 reste au standard de sa moyenne décennale
- Une baisse des volumes investis est cristallisée, avec un recul de -21% sur un an, reflétant l'attentisme des investisseurs
- Le prime dans Paris intra-muros se consolide autour des 1000€/m²/an
- Les transactions comprises entre 15m€ et 20 m€ sont en progression notable.



Demande placée en Ile-de-France





Classes d'Actifs – Marché du Commerce

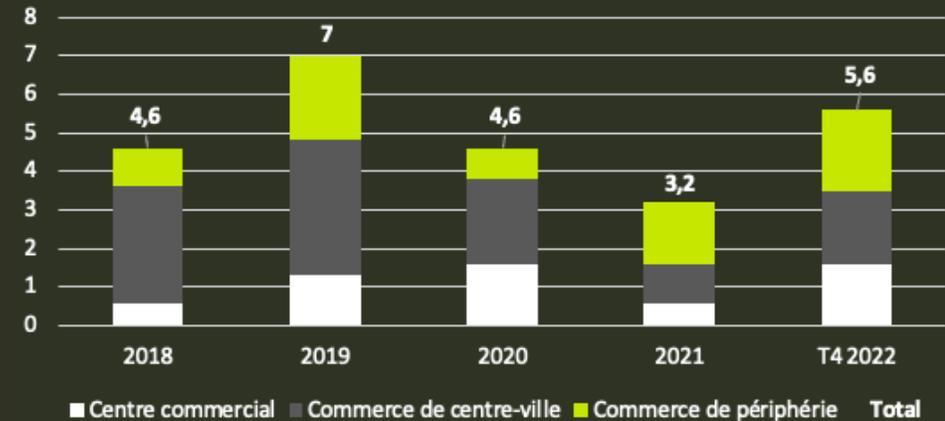
4^{ème} trimestre 2022

Sources: BNP PARIBAS REAL ESTATE

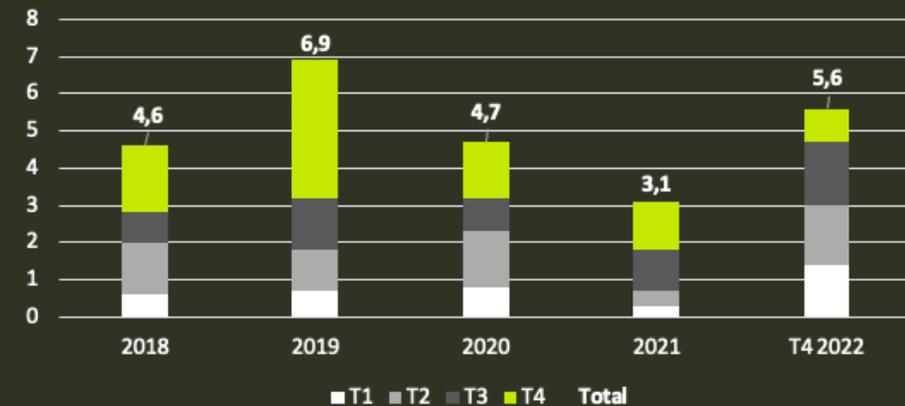
Une année 2022 positive, boosté par le retour de la fréquentation des ménages

- 5,6 Mds investis en 2022, en hausse de 15% par rapport à la moyenne décennale
- L'offre de centre-ville se restructure, engendrant des opportunités pour de nouvelles enseignes (équipements aux ménages)
- Le marché reste essentiellement porté par des investisseurs Français (78%)

L'investissement en commerce par typologie
En milliards d'euros



L'investissement en commerce par trimestre
En milliards d'euros





Classes d'Actifs – Marché de la Logistique

4^{ème} trimestre 2022

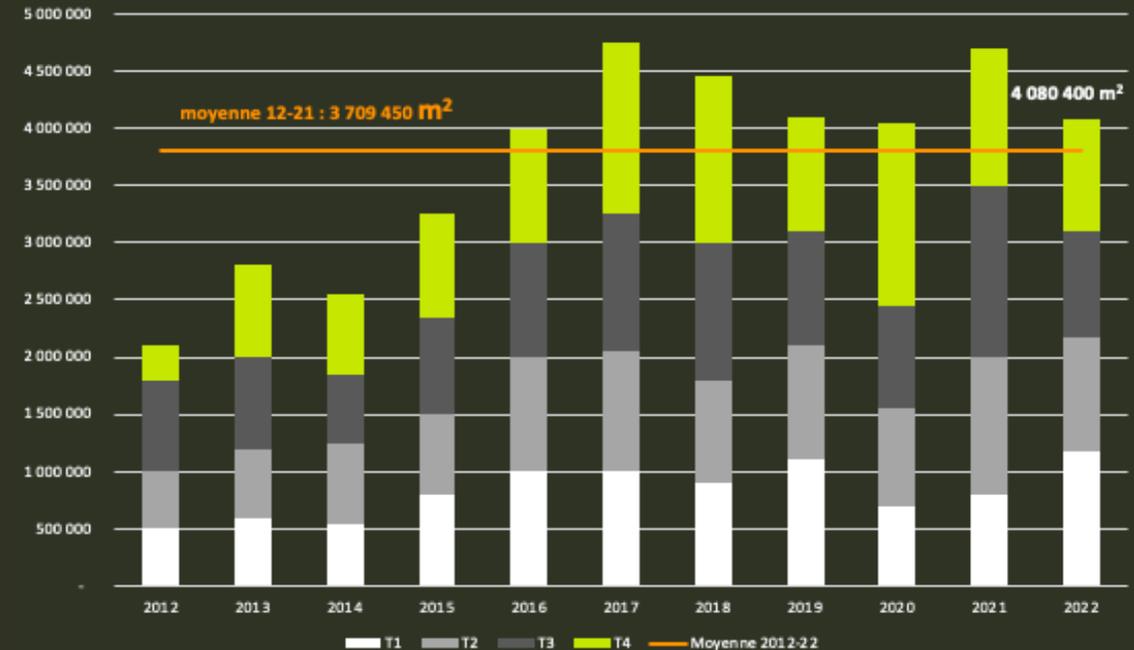
Sources: CBRE

L'immobilier logistique en 2022 : une année contrastée

- La demande placée reste au-dessus de la moyenne décennale avec plus de 4 millions de m²
- L'offre immédiate se rétracte de plus de 16% sur un an
- La NZEB et la demande placée favorisent la hausse des loyers
- Néanmoins, un net ralentissement est à noter au T4 2022 amorcé par une hausse des taux directeurs, une forte inflation et des tensions géopolitiques. Des opportunités sont à venir sur le marché du value-add.



Demande placée en Ile-de-France





Les partenaires

C/M/S/ Francis Lefebvre
Avocats

Avocats

Extentis
GROUPE D'EXPERTISE COMPTABLE, D'AUDIT ET DE CONSEIL

Expert Comptable

BANQUE PALATINE 

Banque

LB & AF
Laillet Bordier Acer Finance

Société de gestion AIFM

CATELLA

Expert Immobilier



Adelios
ADDICTIVE AGENCY

Web

AVVIÀ

Marketing &
Communication



Nous Contacter

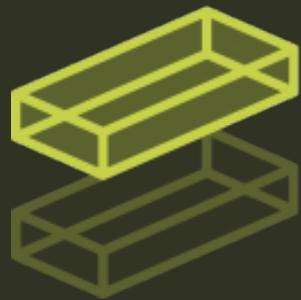
Second Life Real Estate Investment Managers

Président : Thomas Schneegans + 33 6 12 95 03 35

Asset Management : Victor Caizergues + 33 6 82 53 35 57

Levée de fonds : Olivier Joannon + 33 6 49 11 95 06

13, Avenue de la Grande Armée 75116 Paris
contact@secondlife-reim.com
www.secondlife-reim.com



SECOND LIFE REIM

Second Life REIM, Conseiller en investissements financiers immatriculé auprès de l'ORIAS sous le n°22006969. SAS au capital de 1 000 000€, dont le siège social est au 13 Avenue de la Grande Armée, 75116 Paris et immatriculé au RCS de paris sous le n°910223197. Membre de la compagnie des CGP- Agrément N°F001101. Responsabilité civile professionnelle QBE n°092 0014090.