

SECOND LIFE REIM

Présentation
Second Life REIM

Juin 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)



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

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



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



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



L'Exécutif



Thomas SCHNEEGANS
Co-fondateur & Président

- Directeur Financier GE Money Bank
- Directeur Général Délégué GE Money Bank
- Directeur Général de My Money Group et de My Partner Bank ayant financé plus de 4 md€ d'opérations immobilières



Andreea DANCI
Directrice du Développement

- Risque & Finance: GE Money Bank
- Directrice des Dépôts: My Money Group ayant levé plus de 5md€ des fonds en Europe, en direct et à travers des multiples partenariats (CGPs, Fintechs)



Victor CAIZERGUES
Responsable de l'Asset Management

- Diplômé de l'ESSEC - Promotion 2022-Mastère Spécialisé en Management Urbain et Immobilier
- Underwriting de plus de 50 opérations immobilières (>150 m€) My Money Group

Les associés de Second Life REIM

Co-investir aux côtés de serial entrepreneurs reconnus

Les associés-investisseurs disposent d'une expérience unique dans le secteur de **l'entrepreneuriat** et de la **finance**. Leur implication financière dès le démarrage souligne un alignement **d'intérêts** fort et une confiance continue dans la stratégie appliquée par l'exécutif.



**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 Clearent 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.

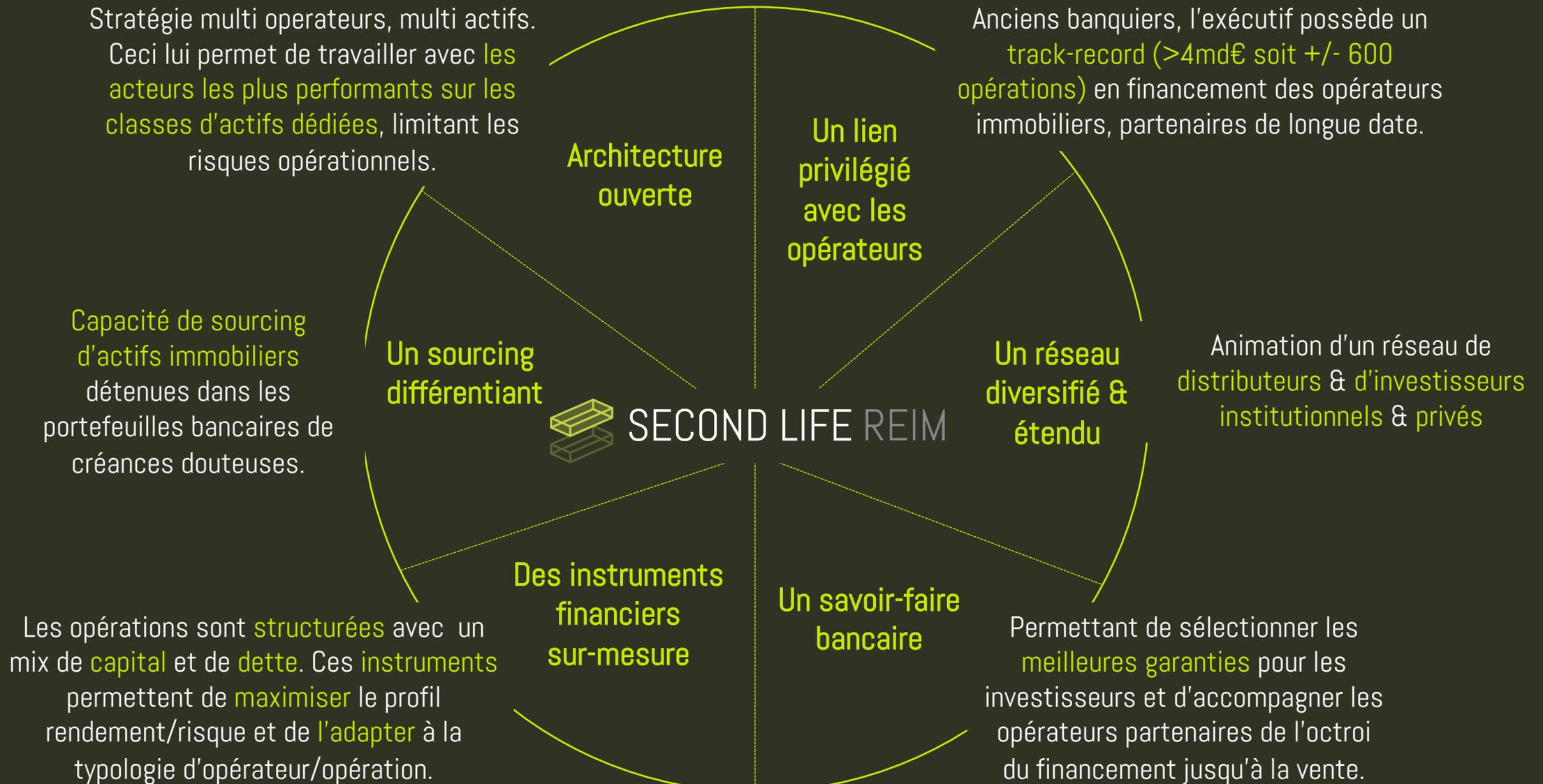


**Laurent
CHARRET**
Associé

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



Les forces de Second Life REIM





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





Le modèle de Second Life REIM

Second Life REIM facilite l'accès des Investisseurs au Private Equity Immobilier via des instruments financiers sur mesure





Les solutions pour investir

Operateurs & classes d'actifs

Résidentiel

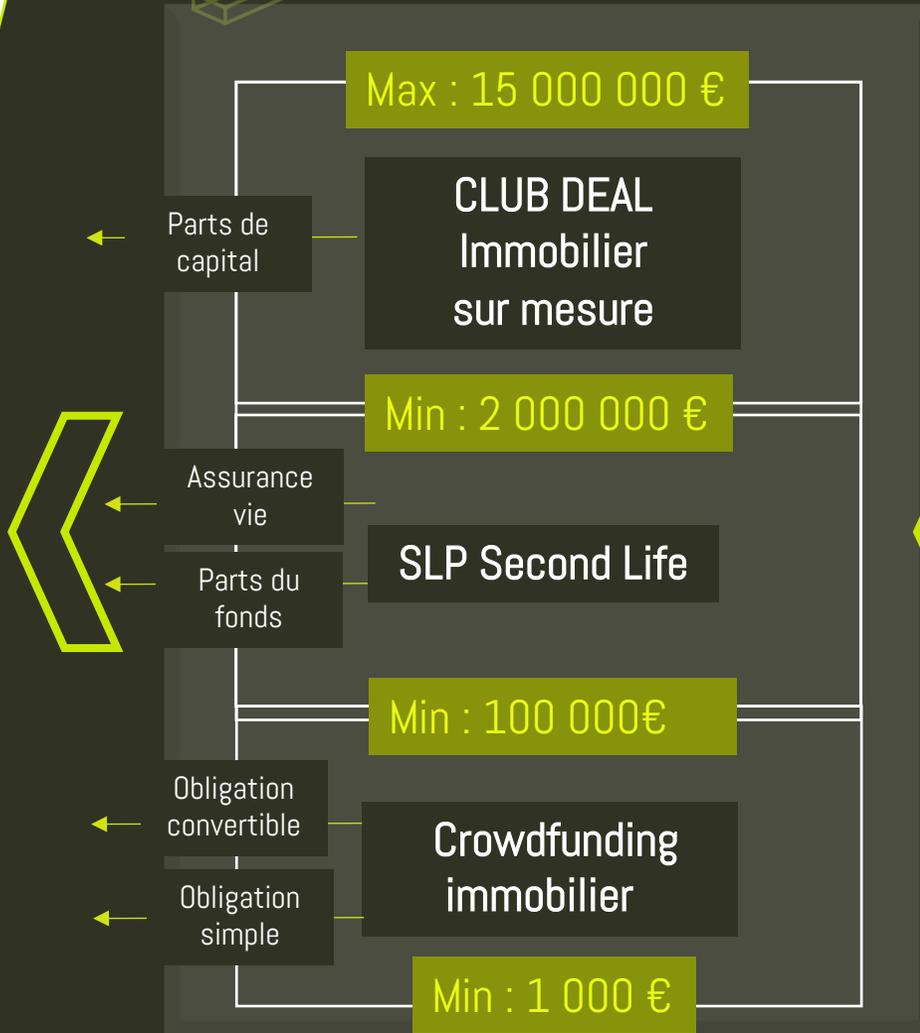
Bureaux

Commerce

Logistique



SECOND LIFE REIM



Distribution

Family Office

Banques Privées

CGPs

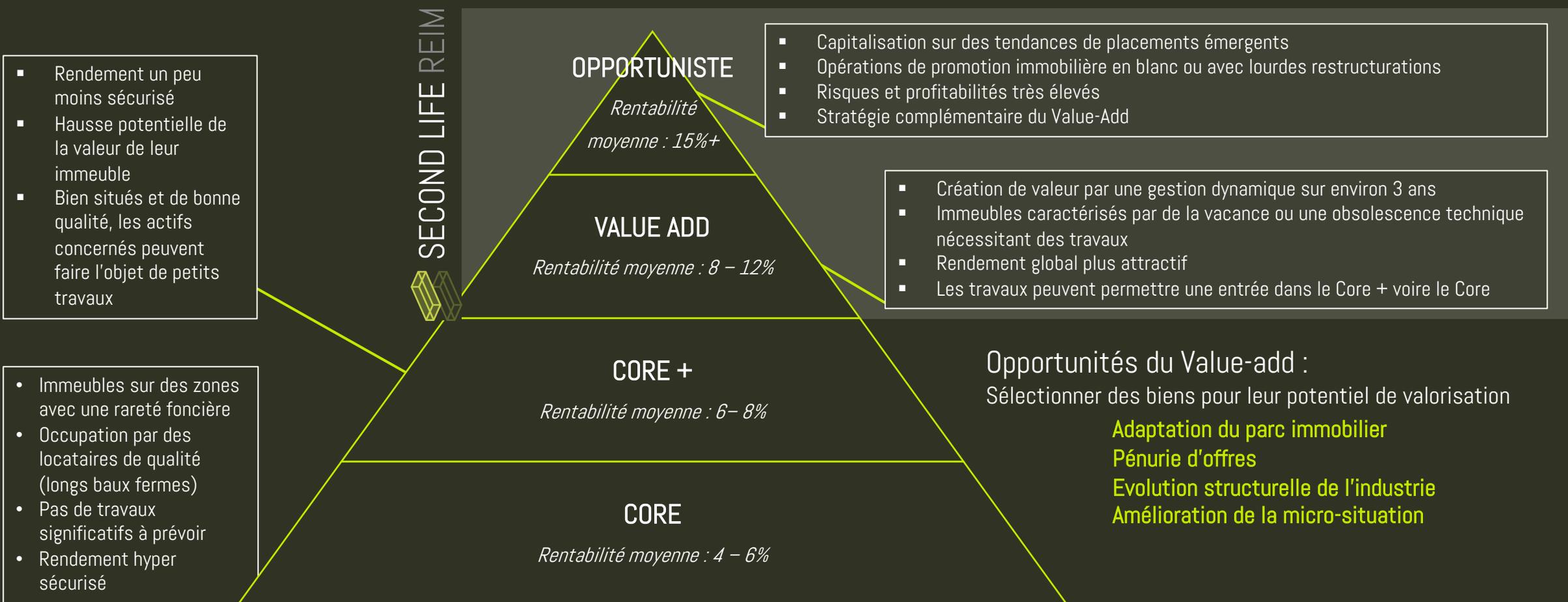
Investisseurs

Personnes physiques, professionnels & assimilés professionnels



La stratégie d'investissement

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





Le portefeuille de Second Life REIM

10

Nombre d'investissements

27 mois

Durée moyenne

10%+

TRI Cible*

86%

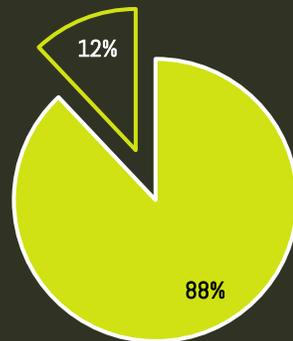
Paris & la petite couronne

Les produits sont composés d'instruments **de capital** et **de dette** (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.

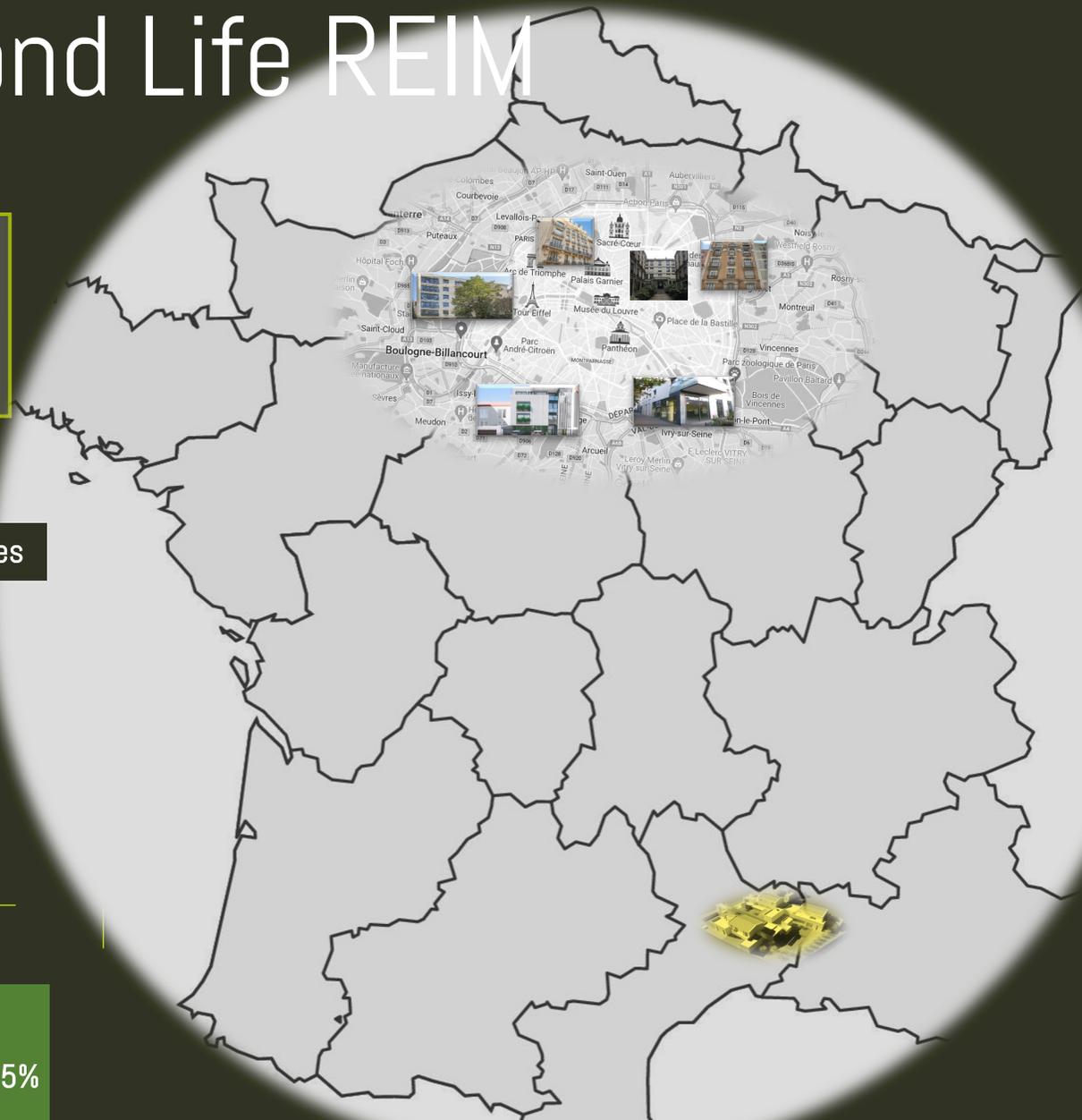
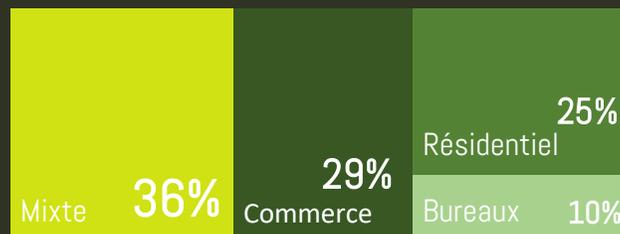
Typologie Opérations et Type d'usages



Marchands

Promoteurs

Résidentiel Mixte Commerce Bureaux



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



Exemple d'opération financée par Second Life

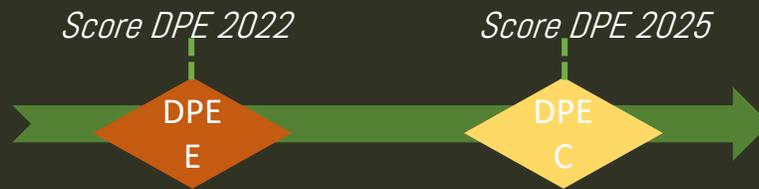


Présentation de l'actif:

L'ensemble immobilier de 1200 m² de surface utile est situé dans le 11^{ème} arrondissement de Paris au 160 Rue Oberkampf. Le projet envisagé vise la **réhabilitation** des bâtiments en bureaux modernes avec la **création** de surfaces nouvelles et **aménagement** du 4^{ème} étage. L'opérateur cible une **amélioration** notable de **l'empreinte énergétique** avec une possible **labélisation** de l'actif pour garantir des standards énergétiques ambitieux.

- Usage actuel : Commerce
- Proximité des transports en commun (>500m)
- Classement d'une partie de l'immeuble (Secteur ABF)
- Usage futur : Bureaux
- Toitures en partie végétalisées
- CAPex : 1.750€/m²

Suivi DPE de l'immeuble (performance énergétique) :



Zoom sur la performance énergétique et les émissions de CO2

Performance énergétique

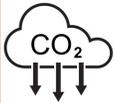
310 Kwh_{EP}/m².an



267 Kwh_{EP}/m².an
Baromètre de l'OID

Émission de CO2

41 Kg_{éq} CO₂/m²



12 Kg_{éq} CO₂/m²
Baromètre de l'OID

Action à mener :

Principales actions mises en place :

- Mesure des émissions de Gaz à Effet de Serre;
- Mesure de la consommation énergétique;
- Classement de la piscine.



Actions programmées (dans les 36 mois) :

- Changer le mode d'énergie du chauffage du bâtiment;
- Sensibilisation des futurs occupants concernant la bonne utilisation du bâtiment;
- Espace paysager dans la cour centrale pour réduire les bouffées de chaleur des villes.





Classes d'actifs et thématiques visées

Résidentiel



- Mer & Montagne Prestige
- Efficacité énergétique
- Résidences étudiantes
- Résidences Séniors

Commerce



- Pieds d'immeuble
- Hôtel/Résidence de tourisme

Bureaux



- Paris QCA & QCA 2.0
- Centre Bordeaux

Logistique & Immobilier Spécialisé



- Logistique du dernier Km
- Etablissement d'enseignement



Classes d'Actifs – Marché du Résidentiel

1^{er} trimestre 2023

Sources: CBRE, Knight Franck & BNPP

La hausse des taux de rendement « prime », une tendance de fond

- Les taux d'emprunts immobiliers à 20 ans s'établissent à 2,94%.
- Le nombre de crédits octroyés a baissé de 41% (T1 23 vs T1 22). Il atteint son plus bas niveau depuis 2009.
- La BCE relève une nouvelle fois ses taux de 50 bps. Le taux de dépôt culmine à 3% tandis que le taux de refinancement est à 3,5%.
- Les taux de rendements restent en hausse dans un contexte d'inflation et de montée des taux d'intérêts.

Investissement bloc*



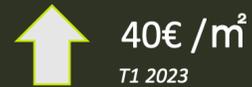
Taux d'emprunt moyen à 20 ans



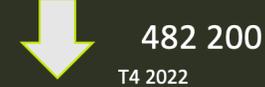
Taux de rendement prime



Loyer prime Paris



Permis de construire



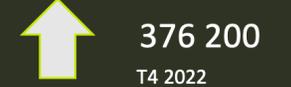
Taux de rendement prime



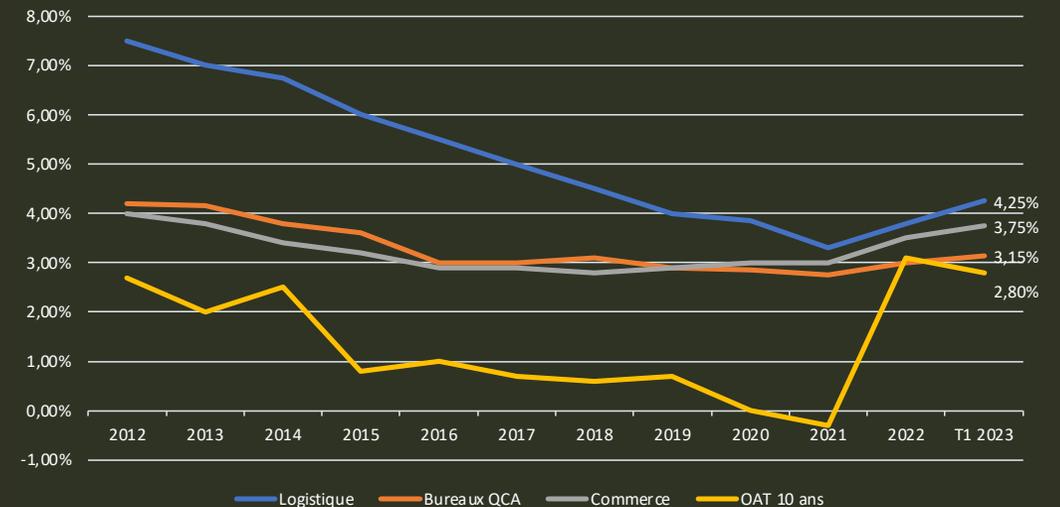
Nombre de ventes (ancien)



Mises en chantier



Évolutions comparée des taux





Classes d'Actifs - Marché des Bureaux IDF

1^{er} trimestre 2023

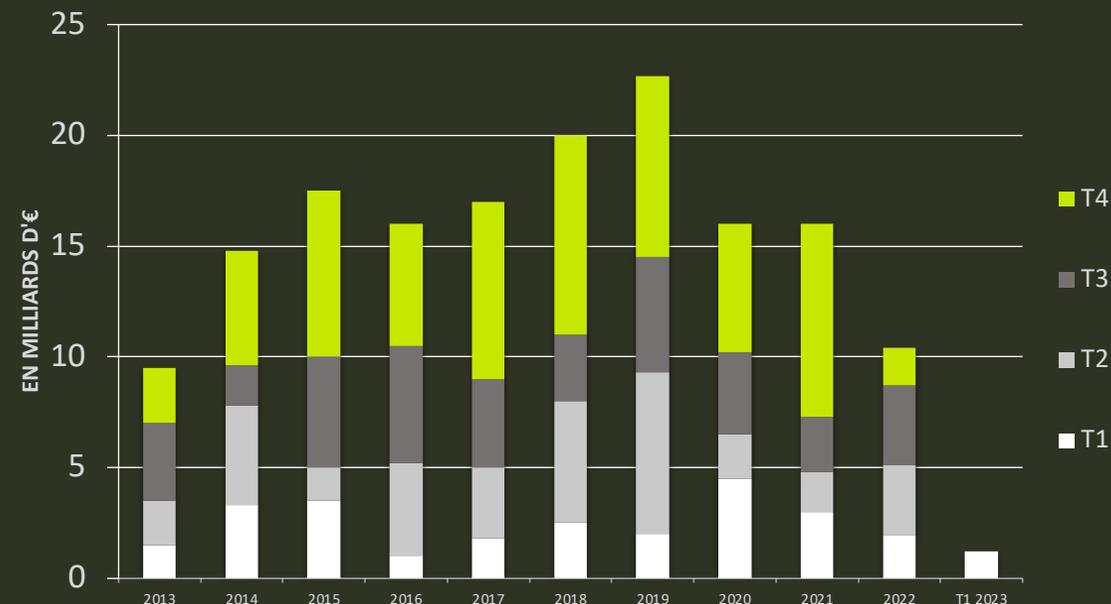
Sources: CBRE

Un début d'année apathique pour les bureaux

- Le marché de l'investissement freine avec 1,2 milliards d'euros investis (-33% sur un an).
- Avec 317 400 m² placés en Île De France, l'activité sur le marché des bureaux en ce début de 2023 est très faible (- 39% comparé au T1 2022).
- Au T1 2023, l'offre à un an est en hausse de 10% (sur un an) et atteint 6 millions de m².
- Avec une demande des utilisateurs pour des immeubles de bureaux de qualité et bien situés, les valeurs locatives sont sur une tendance haussière .



Investissement en Bureaux île-de-France





Classes d'Actifs – Marché du Commerce

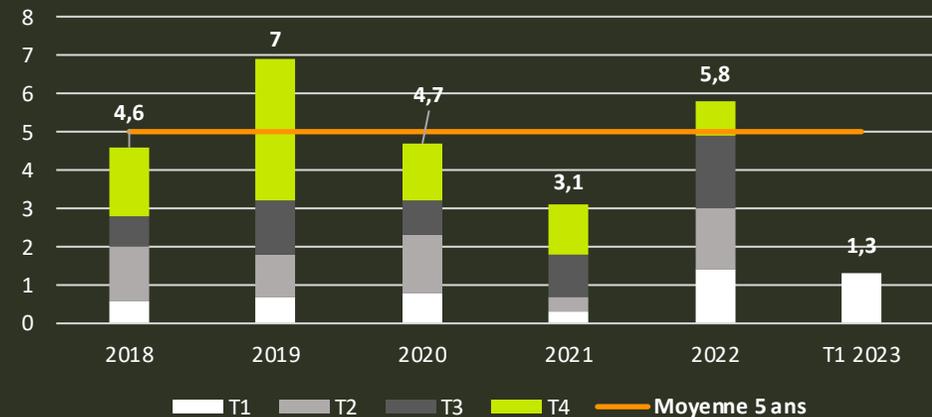
1^{er} trimestre 2023

Sources: BNP PARIBAS REAL ESTATE

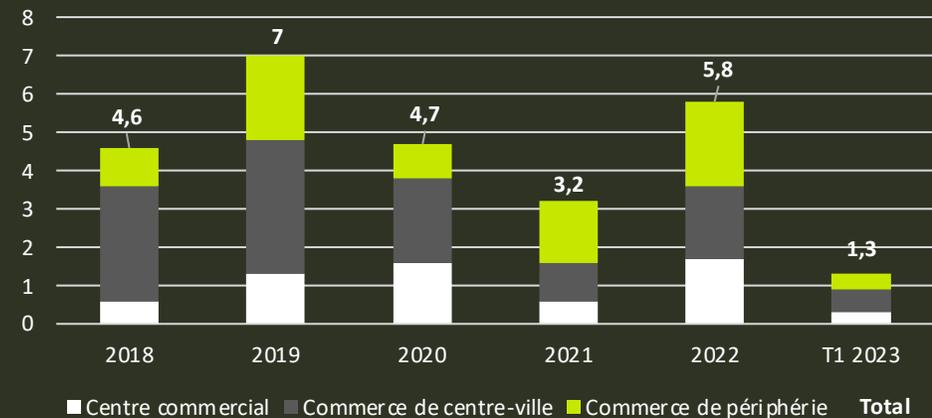
Un marché prometteur pour l'investissement

- 1,3 Mds investis en T1 2023, en hausse de 72% par rapport à la moyenne quinquennale du T1.
- Les investissements de cette période restent concentrés sur un nombre limité d'opérations (32 vs 61 en 2022).
- En termes de localisation, la majorité des investissements ont été réalisés à Paris (69%), devant l'IDF (15% et les régions (14%).
- Les foncières (51%) et les SCPI (21%) ont été les moteurs des investissements effectués au cours du T1 2023.

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



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





Classes d'Actifs – Marché de la Logistique

1^{er} trimestre 2023

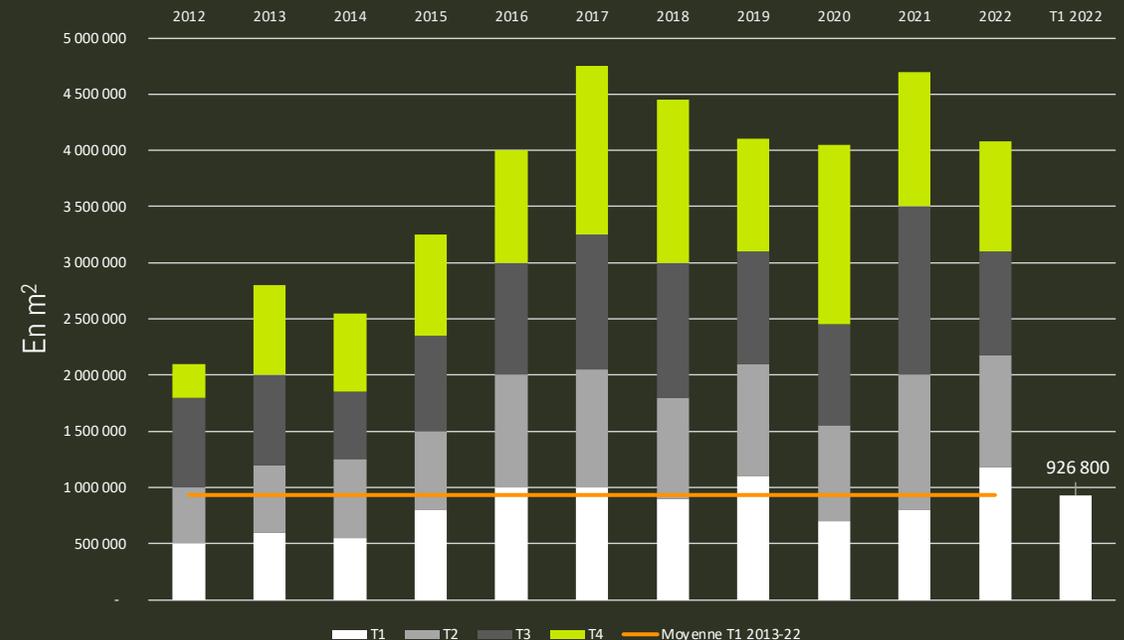
Sources: CBRE

Robuste, le marché de l'immobilier logistique résiste au contexte économique et politique

- Avec 403 M € investis en France, l'investissement industriel et logistique connaît un ralentissement des opérations en ce début d'année.
- La demande placée au T1 2023 est faible comparé au T1 2022 (- 24%) soit 926 800 m².
- L'offre immédiate de biens immobiliers continue de diminuer (- 21% sur un an), avec une surface totale de 1,7 million de mètres carrés disponible.
- Les valeurs locatives connaissent une hausse importante favorisée par l'environnement inflationniste actuel.

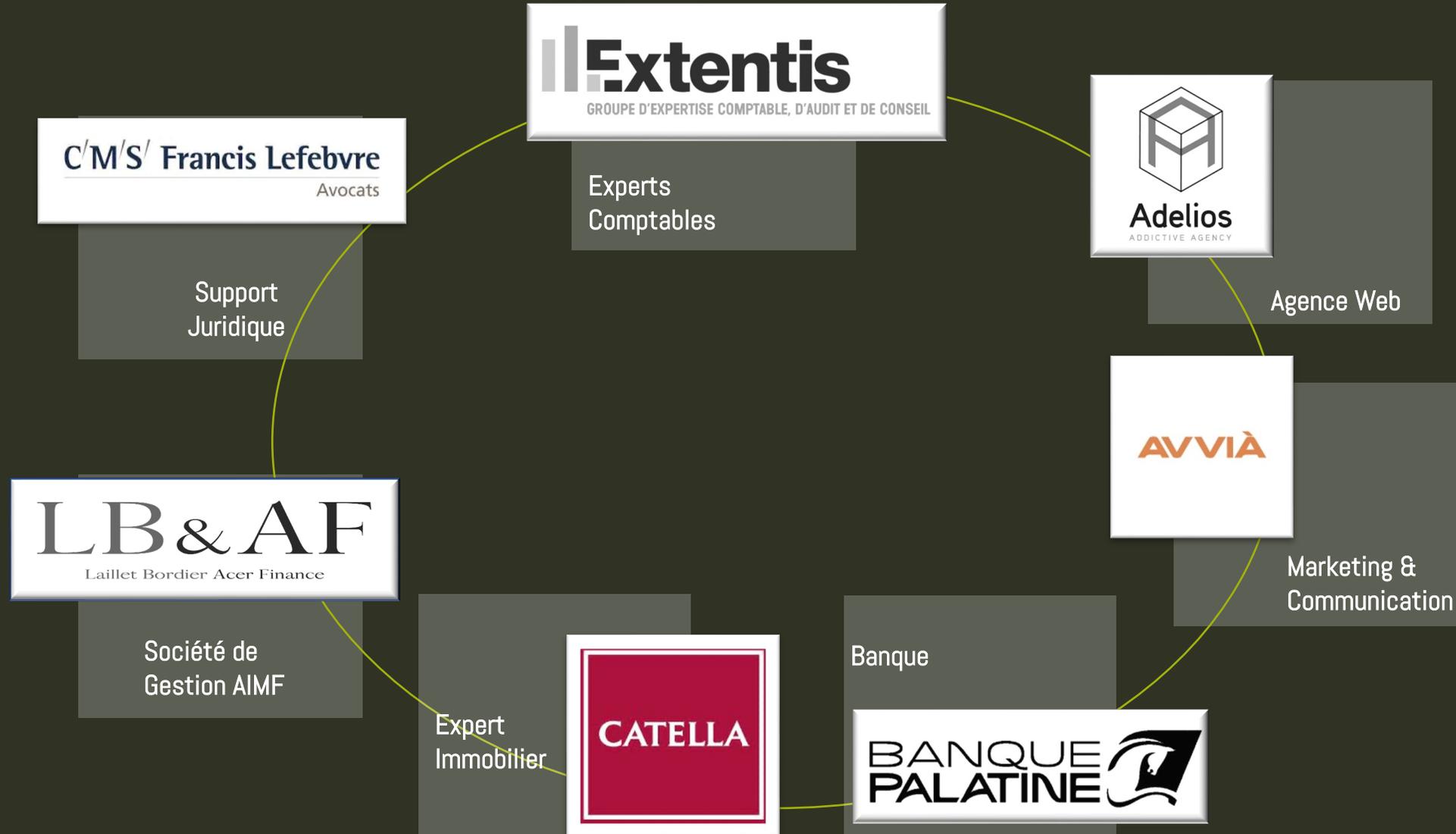


Demande placée en France





Les partenaires





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



Thomas Schneegans, Président
+33 6 12 95 03 35
thomas.schneegans@secondlife-reim.com

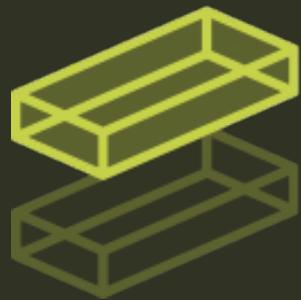


Andreea Danci, Développement
+33 6 18 69 75 46
andreea.danci@secondlife-reim.com



Victor Caizergues, Asset Management
+33 6 82 53 35 57
victor.caizergues@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.

