

Investir dans un véhicule d'agrégation d'actifs
logistiques et industriels

LP BL4

Souscription réservée aux investisseurs professionnels, ou non professionnels avertis sous conditions du règlement général de l'AMF et du code monétaire et financier, notamment dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 € (cent mille euros)



Avertissement

LP BL4 (la « Société ») est une société par actions simplifiée ayant le statut de « Autre FIA » (« Autre FIA ») (au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier (« CMF »)).

Braxton Investment Management (la « Société de Gestion »), société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF définie à l'article L.532-9 (III) du CMF, est désignée en qualité de gestionnaire externe, au sens de l'article 5.1(a) de la Directive AIFM afin de fournir les services de gestion financière et de gestion du risque de la Société au sens de l'annexe 1 de la Directive AIFM.

Cette présentation doit être lue conjointement avec le document d'information des investisseurs (DII) (le « Document d'Information ») et le document d'informations-clés établis par la Société de Gestion en application, de l'article L.214-24-19 du CMF du paragraphe I de l'article 421-34 du règlement général (le « Règlement Général ») de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« Autorité des Marchés Financiers ») et de l'instruction AMF n°2014-02. La Société de Gestion attire notamment l'attention des investisseurs potentiels sur les sections 6 « Modalités de fonctionnement et de gestion de la Société » et 8 « Facteurs de risque ».

La Société lève des capitaux dans le cadre d'une offre au public qui ne requiert pas l'établissement d'un document d'information en application du règlement (UE) n°2017/1129, mais elle bénéficie des règles d'exemption visées à l'article L.411-2 du CMF.

La Société, en sa qualité d'Autre FIA, n'est pas soumise à l'agrément ou à une procédure de déclaration auprès de l'AMF et ses règles de fonctionnement et de gestion sont fixées par ses Statuts et le Document d'Information. La Société n'a en conséquence pas vocation à être régulée ou supervisée par l'AMF autrement que par le biais de la réglementation applicable à la Société de Gestion.

Le DII n'a pas fait l'objet d'un agrément, ni d'un visa de l'AMF. Toutefois, il a été notifié à l'AMF conformément aux dispositions de l'article L.214-24-1 I du CMF dans le cadre de la notification de commercialisation de la Société. Sa commercialisation en tant qu'« Autre FIA » au sens de l'article L.214-24 du Code monétaire et financier a été notifiée à l'AMF et autorisée par cette dernière en date du [].

L'autorisation par l'AMF de la commercialisation de la Société en tant qu'« Autre FIA » ne doit pas être comprise comme équivalent à une évaluation positive par l'AMF quant à la qualité des Actions offertes à la vente ou à la souscription. Toute déclaration contraire est prohibée et illégale.

La Société de Gestion attire l'attention des souscripteurs sur le fait que la Valeur Liquidative des Actions (tels que ces termes sont définis ci-après) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie de la Société et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur.



Sommaire

01. Les points clés
02. Performances des véhicules logistiques précédents
03. Patrimoine des véhicules logistiques précédents
04. Le marché des locaux d'activités
05. Braxton AM : Un focus ESG
06. Caractéristiques générales et frais
07. Braxton AM : des partenaires de référence

I- Les points clés

Capitaliser sur la croissance des marchés logistiques en répondant à la demande accrue des institutionnels :

THESE D'INVESTISSEMENT

- Agréger des actifs logistiques en vue d'atteindre une taille critique suffisante pour être cédés à un investisseur long terme institutionnel.
- Secteur en pénurie d'offre de qualité (vacance <5%). (1)
- Rareté foncière en zones urbaines, accentuant la pression sur les prix et les loyers.

MARCHE RESILIENT

- La logistique en France attire 53% des investissements nationaux.(1)
- Stabilité des taux de rendement prime à 4,75% dans la logistique, garantissant une rentabilité solide.(1)
- Les certifications environnementales de haut niveau, telles que BREEAM Very Good, obtenues par Braxton AM, démontrent un investissement responsable et attractif dans la logistique.

RENDEMENT

- L'expertise dans l'acquisition d'actifs de logistique et de locaux d'activités de Braxton AM permettra de viser un **TRI net cible de 10%+** à horizon 5 ans.
- Le rendement n'est ni garanti ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion.

HORIZON D'INVESTISSEMENT CIBLE

- La durée de placement recommandée est de 5 ans prorogable deux fois un an.

ELIGIBILITÉ ET RÉEMPLOI

- Braxton Logistics IV est éligible au emploi 150-0 B ter et hors assiette de l'IFI.
- Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur.
- Les dispositifs présentés peuvent être modifiés ultérieurement.
- Les investisseurs doivent consulter leurs propres conseils avant d'investir.

II- Les avantages de l'investissement en logistique en France

Du fait de son économie, sa position géographique et de ses spécificités sectorielles :

Le Boom du E-Commerce

- **L'expansion rapide** en France du E-commerce exacerbe la demande pour l'immobilier de stockage et de distribution en milieu Urbain.
- En 2022, l'e-commerce représentait un secteur de €147 milliards, contre €57 milliards en 2015 (**croissance annuelle de 14.5%** depuis 2015)⁽¹⁾
- L'**intégration européenne** du commerce en ligne accentue cette mutation des modes de consommation et augmente le besoin d'efficacité logistique

Position Géographique Idéale

- La position stratégique de la France au centre de l'Europe en fait un **hub logistique incontournable**
- Le pays bénéficie d'infrastructures modernes et d'un réseau routier et ferroviaire **des plus performants d'Europe**

Croissance des Loyers

- En Île-de-France, les loyers "prime" pour des entrepôts modernes sont passés de 55 €/m²/an en 2019 à environ 75 €/m²/an en 2023 dans certains secteurs proches de Paris soit **+36% en 4 ans**. ⁽³⁾
- Cette dynamique est également observée dans d'autres régions comme en **PACA (+16%)** et en **Rhône-Alpes (+14.3%)**. ⁽⁴⁾

Immobilier Résilient

- Lors du COVID, le secteur s'est avéré **plus résilient** que le reste de l'immobilier (commerce, bureau et hôtellerie).
- Le phénomène de **reshoring** (rapatriement d'unités de production jusqu'alors délocalisées) s'accélère aux US et en France, augmentant ainsi les besoins en immobilier logistique et industriel **de façon durable**. ⁽²⁾

⁽¹⁾ Fevad "Les chiffres clés du e-commerce 2022"

⁽²⁾ Capgemini: "Reindustrialization of Europe and the US"

⁽³⁾ CBRE: "T2 2023 : Entrepôt logistique en France, un m², combien d'euros ?"

⁽⁴⁾ Arthur Loyd Logistique: "Bilan de marché : immobilier logistique 3ème trimestre 2023"



II- Performances des véhicules logistiques précédents

Exemples de stratégies activité/logistiques :



Louvres (BL3)



Ambarès et Lagrave (BL3)



Buc (BL3)

2016 BL 1

TRI-Projet 46% // Multiple 3,0x

- Stratégie : création en 2016 d'un portefeuille d'une douzaine d'actifs en Ile-de-France
- Création de valeur à travers des travaux, des développements d'actifs et de la commercialisation locative
- **Durée : 3 ans** (Revente à Infrared en 2019)

2019 BL 2

TRI-Projet 33% // Multiple 1,4x

- Stratégie : Poursuite de Braxton Logistics I vendu à Infrared, travail d'asset management pour stabiliser le portefeuille
- Atteinte d'une taille critique suite à plusieurs additions d'actifs
- **Durée : 18 mois** (Revente à Blackstone en 2021)

2021 BL 3

TRI-Projet 15% // Multiple 1,4x *

- Stratégie : Création d'un portefeuille d'actifs industriels d'opportunités à création de valeur
- Travail d'asset management, de développement et redéveloppement
- Location des cellules vacantes
- Revente d'un sous-portefeuille à Blackstone en 2024
- **Mise en vente du portefeuille en 2025**

2024 BL 4

Stratégie envisagée

- Stratégie : Création d'un nouveau portefeuille axé principalement sur les projets neufs
- Travail d'asset management, de développement et redéveloppement
- Objectif : portefeuille d'environ 150m€ pour une revente à un institutionnel

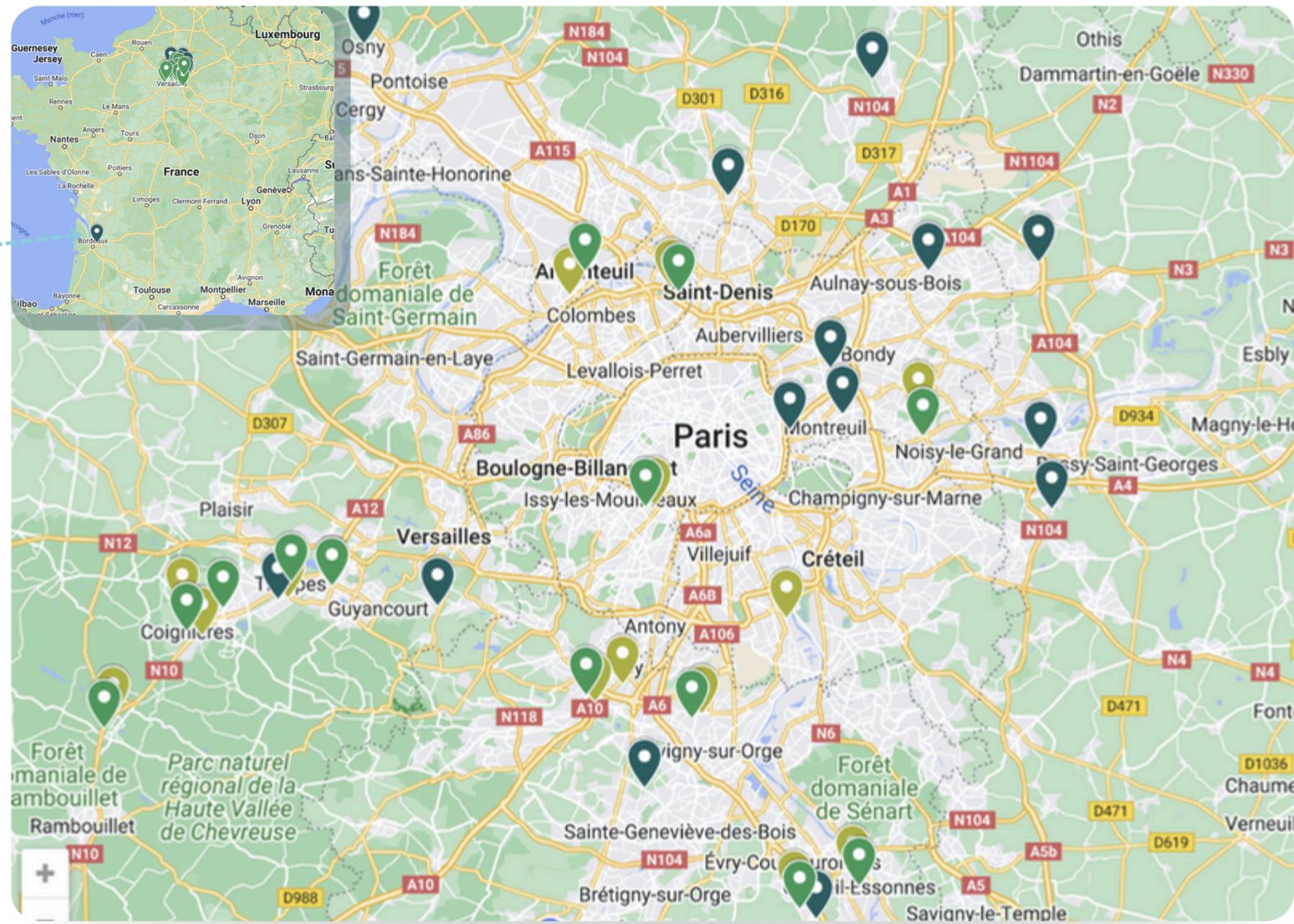
(*): Performance prévisionnelle



III- Patrimoine des véhicules logistiques précédents

Cartographie des actifs acquis par les équipes de Braxton pour différents véhicules :

Ambarès



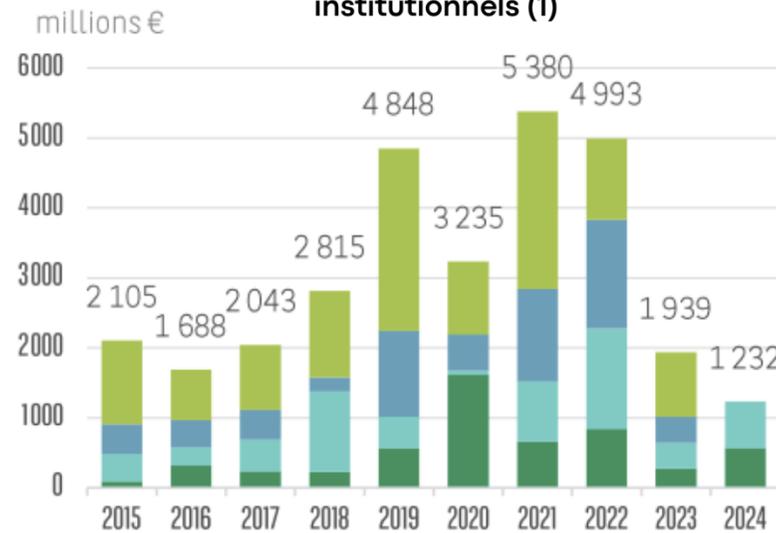
-  Braxton Logistics 1
-  Braxton Logistics 2
-  Braxton Logistics 3

IV- Le marché des locaux d'activités

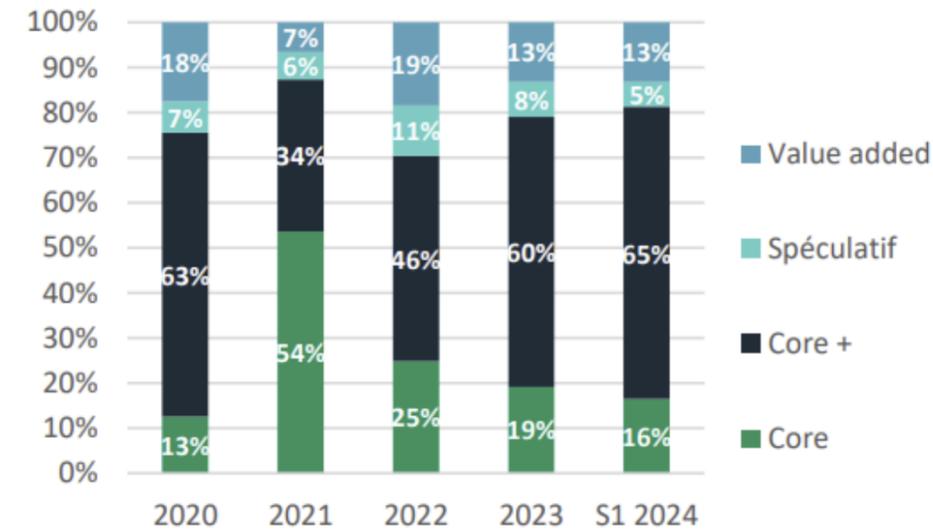
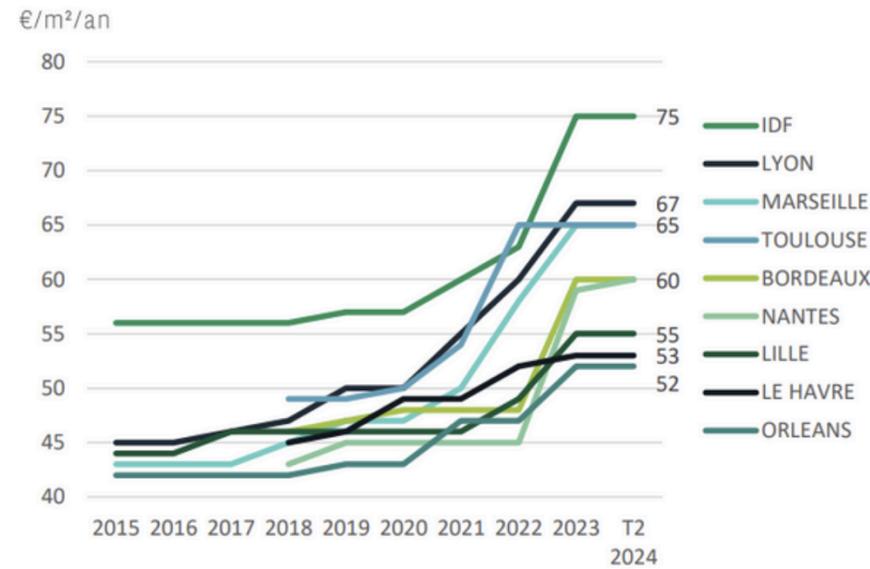
Zoom sur le marché des locaux d'activités et de la logistique :

Marché

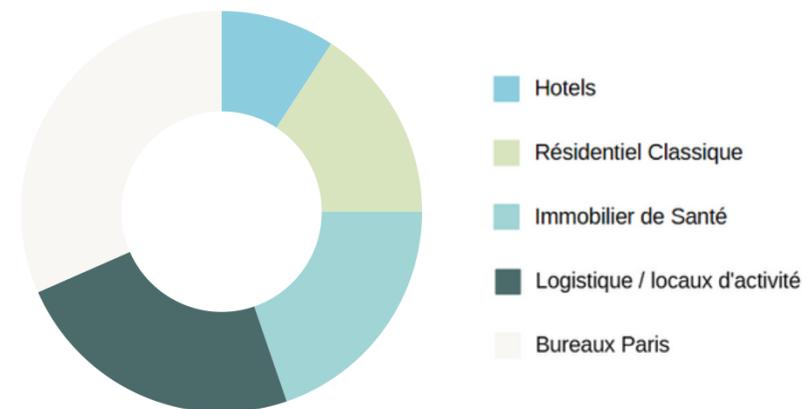
Evolution de l'investissement en logistique par les institutionnels (1)



Evolution des valeurs locatives de la logistique France (1)



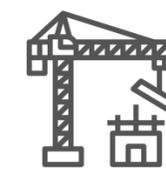
Intention d'investissements des institutionnels en 2024 (2) – en ligne avec le déploiement de BL4



Exécution par Braxton AM



Acquisition



Rénovation / Redevlopement



Gestion



Performances

- Création de Braxton Logistics IV, répondant à toutes les problématiques de logistique urbaine au sens large
- Bénéficier du succès des trois précédents portefeuilles afin de maintenir un rythme d'acquisition d'actifs de qualité soutenu
- Continuer à offrir aux acquéreurs institutionnels des portefeuilles stabilisés et répondant aux nouvelles normes environnementales et à leurs besoins de diversification

(1) BNP Paribas - At a Glance 2024 T2 "Logistique en France"

(2)Source 34ème baromètre MSCI / BPCE SI, Intention d'investissement des institutionnels en France



V- Braxton AM : un focus ESG

Zoom sur Braxton Logistics IV : une conception prenant en compte les derniers standards ESG

Une démarche ESG dès la conception des programmes

Braxton AM s'engage à :

- Maintenir des valeurs et garantir une croissance financière responsable en répondant dès aujourd'hui à nos préoccupations pour l'avenir.
- Nous croyons qu'une approche systématique et informée pour identifier et gérer les questions ESG dans un portefeuille immobilier protégera et pourra considérablement améliorer la valeur de nos investissements.
- L'utilisation d'outils de mesure agiles pour évaluer la consommation de ressources d'un actif, combinée à des objectifs de performance, nous aide à réduire l'impact de notre secteur sur le climat et l'environnement.
- Les développements neufs de Braxton Logistics IV viseront tous l'obtention de la certification BREEAM Very Good à minima.

VI. Caractéristiques Générales

Nom du Fonds	LP BL4
Société de Gestion	Braxton Investment Management (Numéro d'agrément AMF GP-15000001)
Forme juridique	SAS dotée du statut réglementaire d'Autre FIA*
Objet social	Détention d'actions dans des sociétés commerciales ayant pour objet social une activité exclusive de marchand de biens et de promotion immobilière. La première entreprise cible dans laquelle IZI BL4 sera investie est la SAS BRAXTON LOGISTICS IV.
Zone géographique	France et pays européens (jusqu'à 25% hors France)
Durée du placement recommandée	Cinq (5) ans, prorogable deux (2) fois pour des durées d'un (1) an chacune, à l'initiative de la société de Gestion
TRI net cible du FIA	10 % +
Fréquence de valeur liquidative	Semestrielle (au 30/06/N et 31/12/N) avec une première VL au 31/12/2025
Investissement minimum	100.000 €
Régime mère-fille si > 300.000€	Oui
Taille Cible	6.000.000 €
Classification SFDR	Article 8, au sens du Règlement Européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans les secteur des services financiers
Frais	L'ensemble des frais sont présentés en page 9
Faculté de rachat en cours de vie de la Société	Néant
Indicateur de risque du FIA	Risque élevé de perte en capital – SRI 6

VII. Frais

Honoraires de Distribution	Actions A : 7,00 % HT* pour les souscriptions réalisées via un distributeur
Commissions de Gestion	0,20% HT / an de l'actif brut réévalué du fonds Facturées par Braxton IM semestriellement
Commissions d'Investissement	1,00% HT du prix d'acquisition (+ travaux) des actifs Facturées par Braxton AM à l'acquisition
Commission d'Asset Management	1,00% HT / an du prix d'acquisition (+ travaux) des actifs Facturées par Braxton AM trimestriellement
Commission d'Intéressement	10% entre 1,00 et 1,25 ; 30% au-delà de 1,25 de multiple de fonds propres Facturée par Braxton AM

*Les Honoraires de Distribution sont facturés au FIA hors taxes sans possibilité d'option pour la TVA. Les commissions de Gestion, d'investissement, d'asset management et d'intéressement sont soumises à TVA.

Mentions légales

Cette présentation a été préparée par Braxton Investment Management à titre informative uniquement.

Bien que les informations contenues dans cette présentation aient été obtenues auprès de sources que Braxton Investment Management estime fiables, elles n'ont pas été vérifiées de manière indépendante et aucune représentation ou garantie, expresse ou implicite, n'est faite et aucune responsabilité n'est ou ne sera acceptée par Braxton Investment Management comme ou en relation avec l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité de ces informations.

Les opinions exprimées ici reflètent le jugement de Braxton Investment Management à la date de cette présentation et peuvent être astreintes à un changement sans préavis si Braxton Investment Management prend connaissance de toute information, spécifique ou générale, qui pourrait avoir un impact important sur ces opinions.

Braxton Investment Management ne sera pas responsable des conséquences résultant de l'utilisation de cette présentation ainsi que de la confiance accordée à toute opinion ou déclaration contenue dans les présentes ou de toute omission.

Cette présentation est confidentielle et ne peut être reproduite (en tout ou en partie) ni résumée ou distribuée sans l'autorisation écrite préalable de Braxton Investment Management.