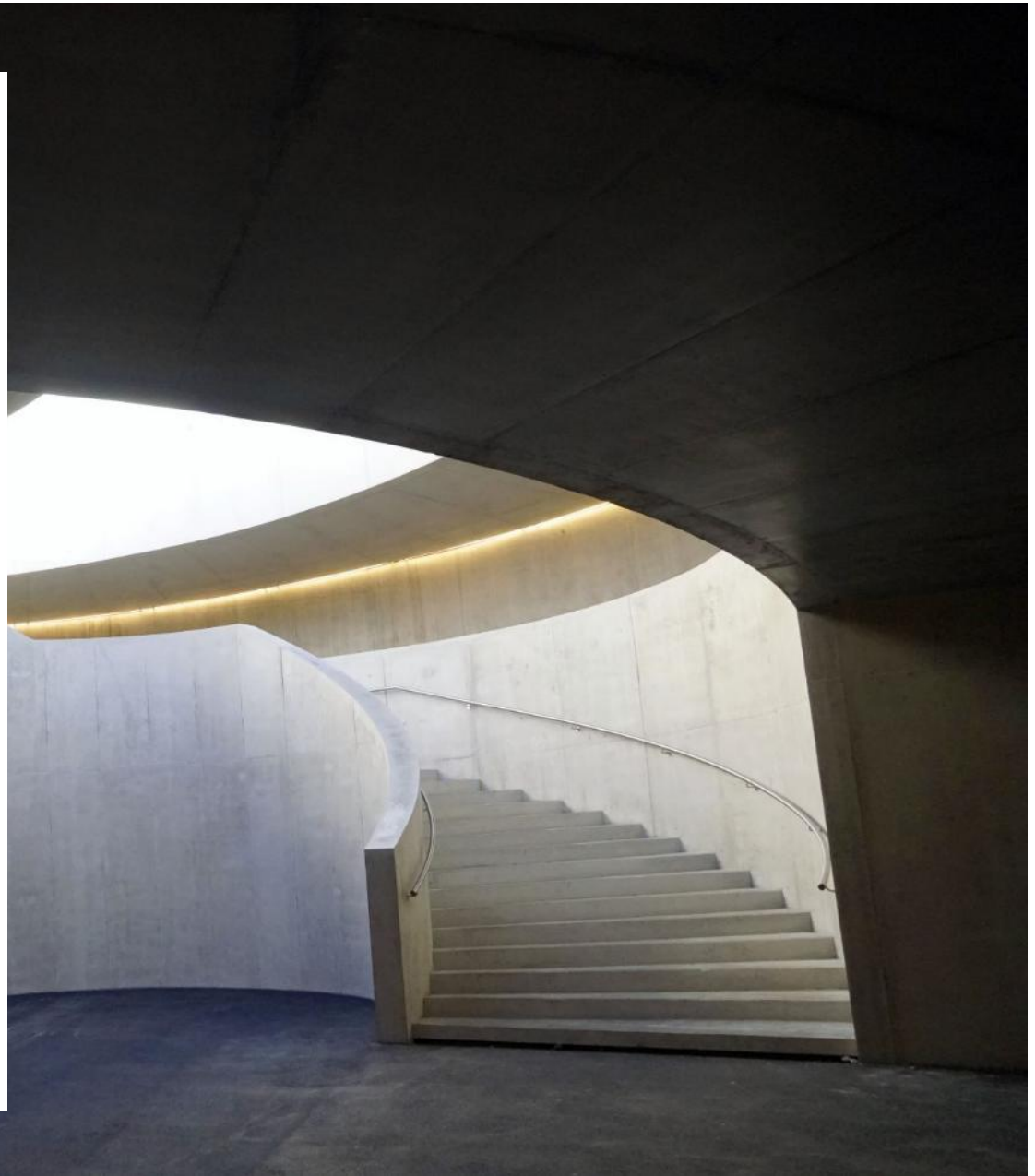


# Openstone

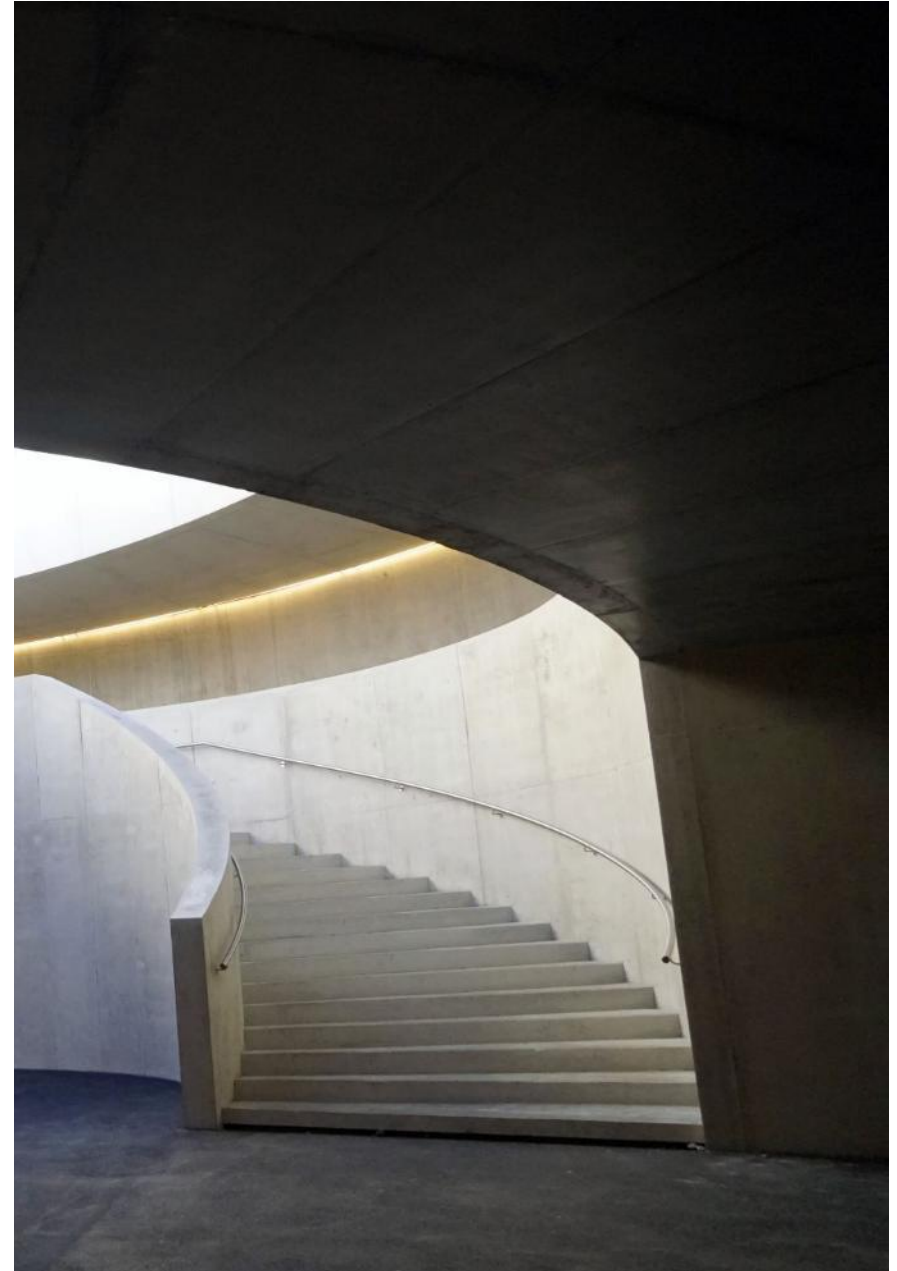
---



# Openstone

## Agenda

Notre mission .....	<b>p. 3</b>
Pourquoi l'immobilier, maintenant ? .....	<b>p. 7</b>
Les partenaires d'Openstone Prime .....	<b>p. 12</b>
Caractéristiques du fonds .....	<b>p. 24</b>
Pourquoi le Private Credit, maintenant ? .....	<b>p. 26</b>
Les partenaires d'Openstone Yield .....	<b>p. 31</b>
Caractéristiques du fonds .....	<b>p. 42</b>
Openstone, la société .....	<b>p. 43</b>





## Notre mission

---

Rendre accessibles les stratégies  
des plus grands gérants internationaux grâce à nos

Fonds de Fonds Evergreen

# Openstone

*Les marchés privés restent peu accessibles, souvent illiquides, et leur diversification s'avère complexe pour*

*les investisseurs non institutionnels. En réponse à ces enjeux, Openstone*

*a développé une méthodologie unique dite "M3" : multi-gérants, multi- stratégies, multi-vintages.*

*Appliquée à nos fonds evergreen, elle permet une diversification instantanée avec des*

*gestionnaires de haut niveau, complémentaires, tout en intégrant des mécanismes de liquidité.*

*Pour nos clients, nous construisons aujourd'hui la surperformance de demain.*

PATRICK JENVRIN  
CHIEF INVESTMENT OFFICER

*Patrick Jenvrin est en charge de la sélection, de l'analyse et des arbitrages d'Openstone.*

*Il a 35 années d'expérience dans l'investissement, dont 17 ans passés chez UBS Asset Management, dernièrement comme Head of France et membre du Comité Exécutif Europe, et auparavant comme Head of Global Real Estate & Private Markets.*



## L'offre Openstone

Deux fonds de fonds evergreen diversifiés  
sur les plus grands gérants internationaux



PRIVATE EQUITY IMMOBILIER EUROPÉEN

**OPENSTONE PRIME**

ARES

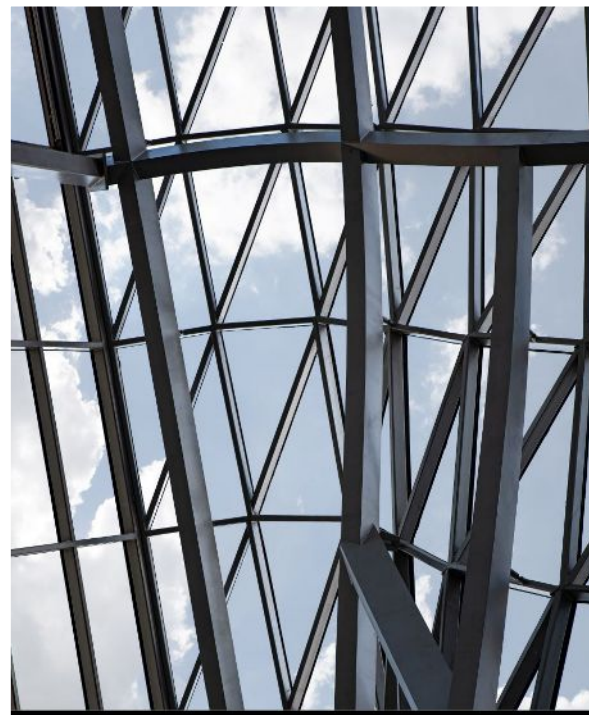
**BlackRock**

CARLYLE

EQT

**Goldman  
Sachs**

**LGT** 



PRIVATE CREDIT DIVERSIFIÉ

**OPENSTONE YIELD**



# Openstone Prime

**10% net**

*TRI net cible\**



PRIVATE EQUITY IMMOBILIER EUROPÉEN

## OPENSTONE PRIME

### LES GÉANTS MONDIAUX DU PRIVATE EQUITY IMMOBILIER RÉUNIS DANS UN MÊME FONDS

Prime offre aux investisseurs *le meilleur du private equity immobilier*. Avec une souscription unique, il permet d'obtenir un portefeuille diversifié avec des fonds de qualité institutionnelle pour, in fine, obtenir un meilleur couple risque / rendement.

Le fonds est evergreen et prend des nouvelles positions sur un à deux fonds par an, permettant ainsi de lisser ses points d'entrée.

Tous les fonds choisis sont normalement réservés aux grands institutionnels ou family offices, et chacun requiert un investissement minimum de €10 millions.

*\*La performance, la liquidité et le capital ne sont pas garantis*

## Pourquoi l'immobilier, maintenant ?

---

Nous pensons que la dynamique actuelle du marché crée un **environnement riche en opportunités** pour les actifs immobiliers en difficulté et les situations spéciales.





## Pourquoi l'immobilier, maintenant ?

### La diversification

Historiquement, le Private Equity immobilier présente *une faible corrélation* avec les actions, les obligations et l'immobilier coté, ce qui constitue un atout en termes de diversification. Un portefeuille faiblement corrélé entre ces différents actifs permet de réduire la volatilité tout en augmentant potentiellement le rendement global.

Tableau de corrélation	Immobilier Core	Immobilier Value-Add	Immobilier Opportuniste	Actions (S&P 500)	Obligations (Bloomberg Agg)	Immobilier coté	Immobilier Core (Dette)	Immobilier Non-Core (Dette)
Immobilier Core	1.0							
Immobilier Value-Add	0.8	1.0						
Immobilier Opportuniste	0.7	0.8	1.0					
Actions (S&P 500)	0.1	0.2	0.3	1.0				
Obligations (Bloomberg Agg)	-0.1	-0.2	0.0	-0.1	1.0			
Immobilier coté	0.2	0.2	0.4	0.6	0.2	1.0		
Immobilier Core (Dette)	0.0	0.0	0.2	0.1	0.7	0.3	1.0	
Immobilier Non-Core (Dette)	0.8	0.9	1.0	0.3	-0.1	0.4	0.1	1.0

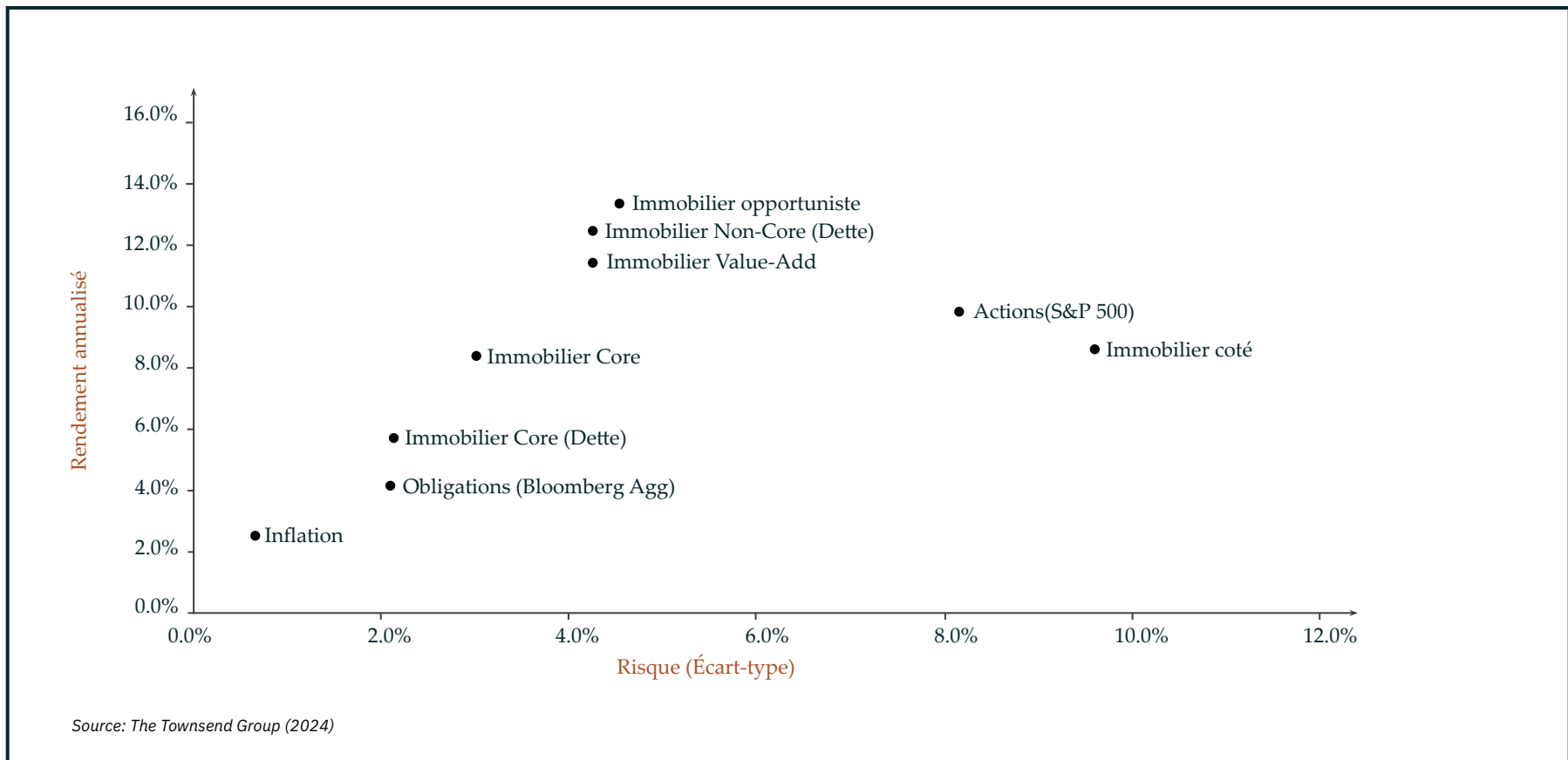
Source: The Townsend Group (2024)



## Pourquoi l'immobilier, maintenant ?

### Un couple risque/rendement attractif

Les investissements en Private Equity immobilier au sein d'un portefeuille plus large et diversifié peuvent générer *des rendements similaires à ceux des actions avec une volatilité plus faible*, ce qui améliorerait le profil risque-rendement du portefeuille global des investisseurs.



## Pourquoi l'immobilier, maintenant ?

### Le cycle immobilier a franchi un cap

€184 milliards

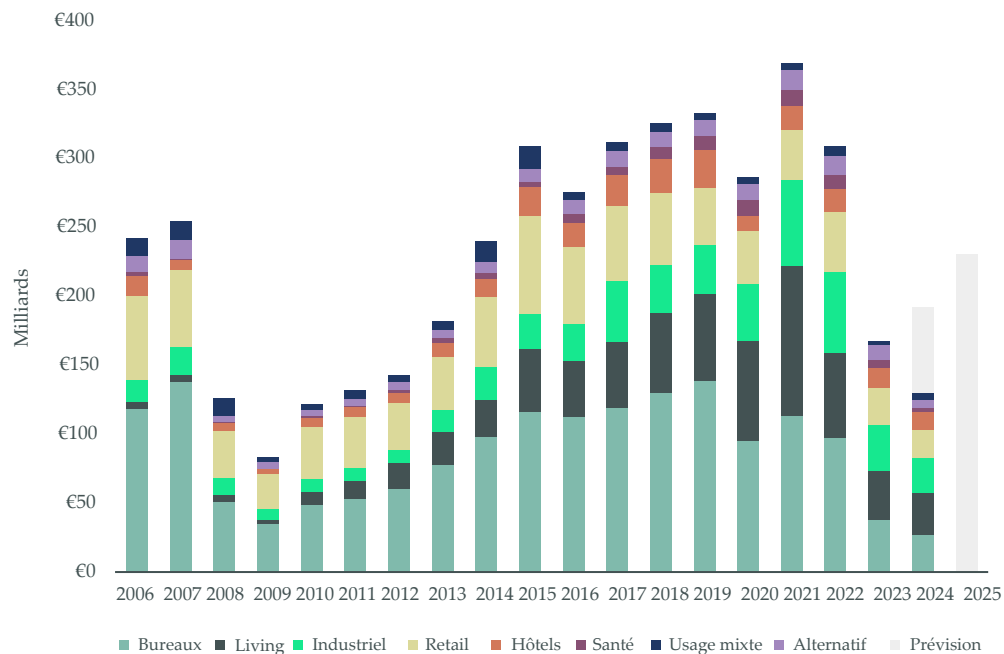
2024 (+17% vs 2023)



€230 milliards

2025e (+25% vs 2024)

Volume d'investissement immobilier par type d'actifs



Source: CBRE Research

L'année 2024 montre que le point bas est derrière nous avec un volume d'investissement en Europe en hausse de 17%. L'inflation a continué de baisser vers les niveaux cibles, les prix de l'énergie ont eu moins d'impact sur la croissance et les banques centrales ont commencé à abaisser leurs taux.

Dans ce contexte, la plupart des segments semblent prêts à connaître une reprise progressive, même si des risques, géopolitiques, subsistent. L'investissement immobilier devrait augmenter de 25% cette année grâce à la convergence croissante du *bid/ask*, à l'accélération des flux de produits sur le marché et à la stabilité des prix permettant aux investisseurs de garantir des rendements. La baisse des coûts de financement contribuera également à la rentabilité et soutiendra l'investissement.

La reprise sera néanmoins graduelle, permettant aux fonds qui ont des ressources importantes - ce qui est le cas des partenaires d'Openstone - de se positionner sans précipitation et de continuer à sourcer des deals de qualité.

Dans ce contexte, et plus que jamais, la diversification multi-dimensionnelle d'Openstone Prime (gérants, stratégies et vintages) est un atout majeur pour les investisseurs permettant de capturer les opportunités immobilières dans toute l'Europe.



# Openstone Prime



## Nos gérants partenaires

Gérant	ARES	BlackRock	CARLYLE	IEQT
Info du gérant	<p><b>\$527 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Créé il y a 20 ans et coté à la bourse de New York, Ares est un géant de l'investissement alternatif.</p>	<p><b>\$11 500 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Coté à la bourse de New York, BlackRock est le plus grand gestionnaire d'actifs au monde.</p>	<p><b>\$441 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Fondé il y a 40 ans et coté sur le Nasdaq, Carlyle est un des plus grands gérants du private equity.</p>	<p><b>\$245 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>EQT est le 3<sup>ème</sup> groupe mondial de private equity, il est coté à la bourse de Stockholm.</p>
Fonds sélectionnés	<b>European Property Enhancement Partners IV</b>	<b>Europe Property Fund VI</b>	<b>Europe Realty III</b>	<b>Europe Logistics Core-Plus II</b>
TRI cible	10 – 12%	12 – 15%	10 – 12%	10 – 12%
Info du fonds	Ce fonds cible des actifs diversifiés à des prix décotés : industriel, logistique, résidentiel, bureaux rénovés...	Le Fonds cible les opportunités auprès de vendeurs en difficulté. Il vise les segments immobiliers résilients sur les marchés les plus liquides d'Europe.	Acquisition d'actifs granulaires pour les regrouper en portefeuille et les revendre à des institutionnels : senior living, self-storage...	Le fonds constitue des portefeuilles logistiques de qualité et déjà loués pour les revendre avec une prime à des grands institutionnels.



## Les partenaires d'**Openstone Prime**

Combinés, ils ont une puissance inégalée

---

**\$233** **Milliards**  
de capitalisation boursière

**\$149** **Milliards**  
d'actifs immobiliers sous gestion

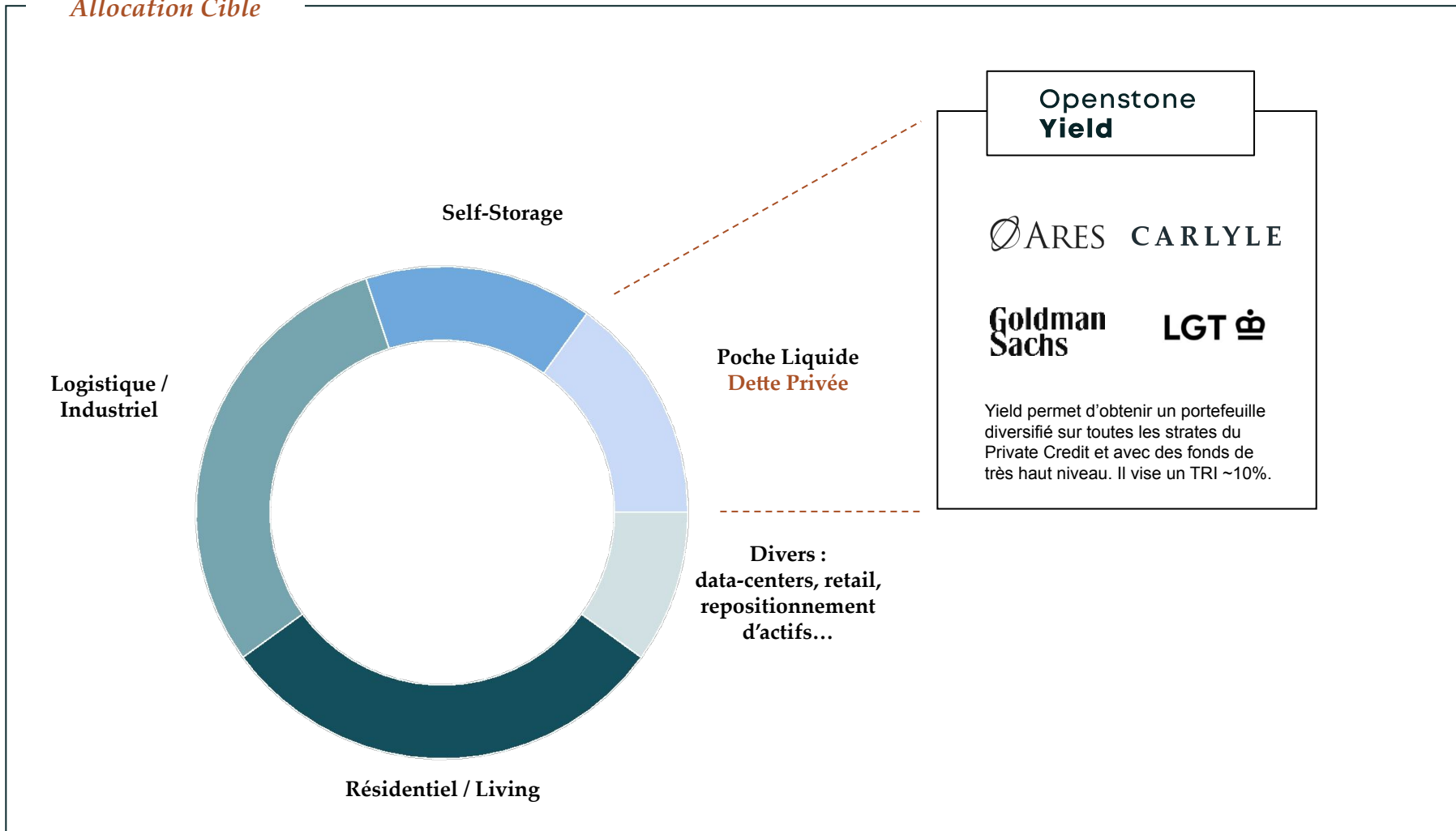
**1'000** **Collaborateurs**  
professionnels de l'immobilier

**44** **Bureaux**  
dans le monde, dont 22 en Europe

# Openstone Prime



## Allocation Cible



# BlackRock<sup>®</sup>

Fondé en 1988, BlackRock (NYSE : BLK) est le plus grand gérant d'actifs financiers au monde. BlackRock gère l'équivalent de 4 fois le PIB de la France. La firme se développe fortement dans les fonds alternatifs avec \$80 milliards levés ces trois dernières années sur ces stratégies, et a annoncé l'acquisition de Global Infrastructure Partners qui ajoutera \$100 milliards d'encours à sa branche private markets. Ses clients principaux sont les grands acteurs du wealth management, les fonds de pension, les assureurs, les family offices et les grandes fortunes.

**\$142**

**Milliards**

De capitalisation boursière,  
BlackRock est coté à New York

**\$11'500**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont  
\$5'000 milliards en ETF

**\$30**

**Milliards**

D'actifs immobiliers  
sous gestion

**19'000**

**Collaborateurs**

Dont 210 personnes dans  
l'activité Real Estate

**89**

**Bureaux**

A travers 38 pays pour une  
clientèle répartie dans 100 pays

**35**

**Millions**

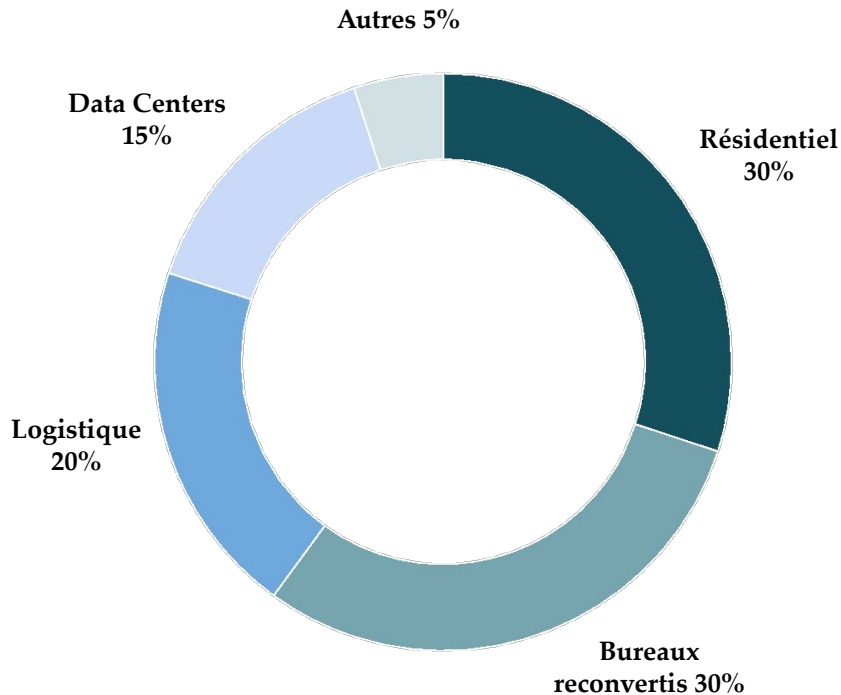
D'Américains placent une partie  
de leur retraite avec BlackRock

## BlackRock Europe Property Fund VI

**€1 milliard**  
Taille du fonds

**12% à 15%**  
Taux de rendement net cible

**ESG art.8**   
Au sens du règlement SFDR



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Prime ?

### La puissance de la plateforme globale BlackRock

Grâce à leur taille et présence globale, les firmes comme BlackRock sont les mieux placées pour profiter de la crise actuelle dans l'immobilier.

### Le fonds se focalise sur les "mega-trends"

Les grandes tendances liées à la démographie, la disruption numérique, et le bas-carbone orientent la stratégie du fonds. Des millions de m2 de bureaux ont besoin d'une reconversion.

### Le timing d'investissement est optimal

« Après une période de correction du marché, il existe désormais une fenêtre d'entrée attractive avec un large éventail d'investissements. Nous pensons qu'il s'agit de la meilleure opportunité d'achat depuis 2008. » - BlackRock research – Mars 2024

### Les fonds value-add de BlackRock sont lancés tous les 4 ans

L'opportunité d'investir dans la série « Europe Property Fund » est rare car ce sont des stratégies fermées qui créent de la valeur typiquement sur 10 ans.

# BlackRock

Dernière acquisition du fonds  
MM50 : la tour iconique de Madrid  
Reconversion d'un immeuble de bureaux en résidences



€215

Millions

Prix d'acquisition

53'809m<sup>2</sup>

Surface locative nette

18.8%

TRI estimé

Salamanca

Localisation

Un des quartiers les plus prestigieux de la capitale espagnole

158

Appartements haut de gamme

En vente à terme (BTS – Build-to-Sell) répartis sur 19 étages

392

Lits – Juillet 2029

Résidence étudiante : location, stabilisation et cession





D'origine suédoise, EQT AB est le 3ème groupe mondial du non-coté et le 1er en Europe. La société a 150 ans d'histoire avec la famille la plus riche de Suède, les Wallenberg, comme actionnaire fondateur et principal investisseur (présente dans des groupes comme Ericsson, Electrolux, ABB, Saab...). Cotée à la bourse de Stockholm depuis 2019, EQT a levé plus de \$100 milliards de nouveaux capitaux sur les cinq dernières années, un record. Elle est présente dans tous les segments du non-coté: capital investissement, infrastructure, immobilier et venture.

**\$33**

**Milliards**

De capitalisation boursière,  
EQT est coté à Stockholm

**\$245**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont \$150  
milliards en private equity

**\$31**

**Milliards**

D'actifs immobiliers  
sous gestion

**1'800**

**Collaborateurs**

Dont plus de 470 personnes  
pour la division immobilière

**24**

**Pays**

Et une stratégie hyper locale :  
59 bureaux dans le monde

**\$20**

**Milliards**

De fonds levés pour  
ses fonds logistiques

## EQT - Europe Logistics Core-Plus II

**€1 milliard**

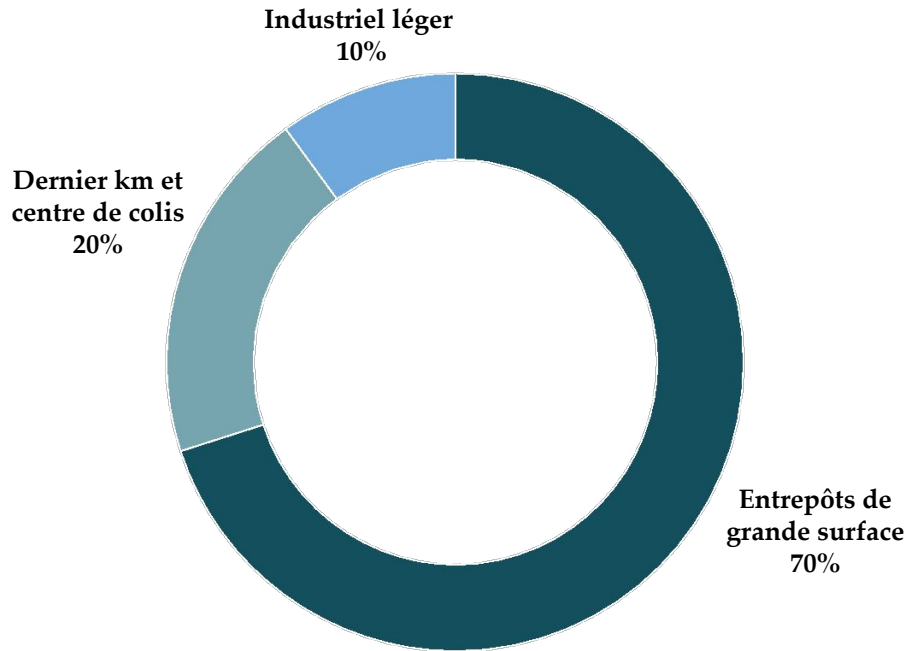
Taille du fonds

**10% à 12%**

Taux de rendement net cible

**ESG art.8**

Au sens du règlement SFDR



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Prime ?

### Focus sur les actifs peu risqués avec peu de travaux

Le fonds sélectionne des actifs de qualité, déjà loués à au moins 90% et avec une durée de bail restante supérieure à 5 ans.

### Une stratégie éprouvée lors des fonds précédents

Acquisitions opportunistes avec un prix d'entrée attractif en raison de problèmes dans le montage financier de l'opérateur, agrégation d'actifs en portefeuilles pour une revente à des institutionnels.

### Le timing d'investissement est optimal

« Les fondamentaux du marché restent sains avec de faibles taux de vacances dans la plupart des pays et le manque de nouveaux développements contribuent à la croissance des loyers » - "Le marché européen de la logistique" BNP Paribas Real Estate- 2024

### Les fondamentaux de la logistique sont bons

Le choc de la hausse brutale des taux d'intérêt a fait baisser les prix de 20 à 30%, y compris sur des actifs de grande qualité. Après 7% de hausse des loyers en 2023, la forte demande et l'offre limitée vont continuer à soutenir leur croissance.

# IEQT

Dernière acquisition du fonds  
Montagnat (Lyon, France)

Entrepôt logistique de catégorie A de 28 000 m<sup>2</sup>



€25

Millions

Prix d'acquisition en 2024  
15% en dessous du prix du  
marché

-20%

Loyer actuel en dessous  
des prix du marché  
Revalorisation significative à  
l'expiration du bail (5 ans)

2021

Construction

6'000 m<sup>2</sup>

Agrandissement

Mabéo Industries

Locataire  
Loué à un des leaders des  
fournitures industrielles

Durabilité

BREEAM Very Good





Fondé en 1997, Ares Management Corporation (NYSE : ARES) est un gestionnaire d'investissement alternatif mondial de premier plan, qui propose à ses clients des solutions d'investissement primaires et secondaires complémentaires dans les catégories d'actifs du crédit, de l'immobilier, du capital-investissement et des infrastructures. En combinant toutes ses forces d'investissement, Ares cherche à offrir des rendements d'investissement cohérents et attractifs tout au long des cycles de marché et a montré sa capacité à profiter des temps de crise.

**\$44**

**Milliards**

De capitalisation boursière, Ares est coté à New York

**\$527**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont \$349 milliards en crédit

**\$58**

**Milliards**

D'actifs immobiliers sous gestion

**3'200**

**Collaborateurs**

Dont 255 personnes dans l'activité Real Estate

**40+**

**Bureaux**

Présent sur tous les marchés clés : Amériques, Europe, Asie

**2'700**

**Investisseurs Institutionnels**

Ares a la confiance des plus grands investisseurs au monde

## European Property Enhancement Partners IV

**€2 milliards**

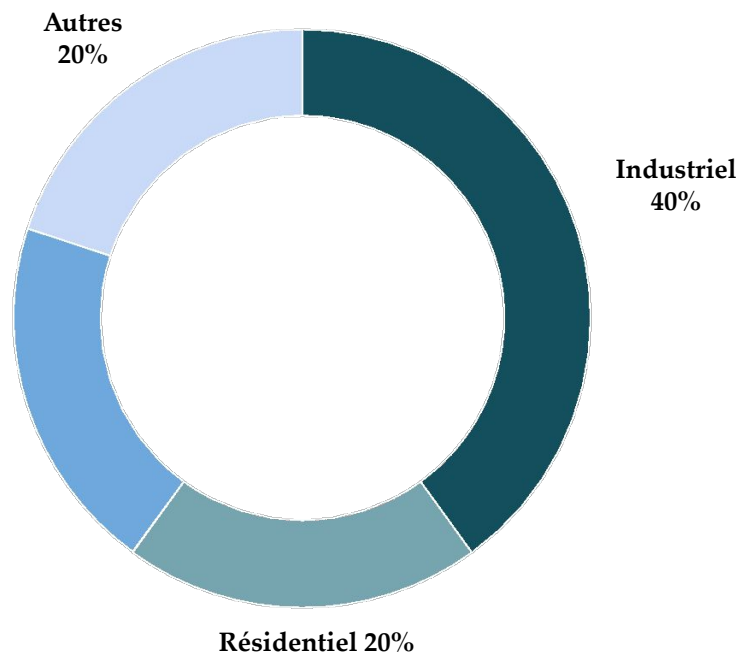
Taille du fonds

**10% à 12%**

Taux de rendement net cible

**ESG art.8**

Au sens du règlement SFDR



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Prime ?

### Profiter de la crise et des ventes forcées de certains investisseurs

Les prix de l'immobilier européen prime sont actuellement inférieurs d'environ 20 % par rapport aux niveaux les plus élevés de 2022.

### Profiter de l'absence d'acheteurs

49% de baisse du volume de transactions immobilière 2023 vs 2022. Les fonds qui ont des liquidités à déployer peuvent obtenir des conditions exceptionnelles à l'achat.

### Le timing d'investissement est optimal

« L'optimisme revient, nous prévoyons une reprise des marchés où les prix se sont corrigés le plus rapidement, là où les conditions économiques sont stables et où l'inflation est globalement maîtrisée. » - "EMEA Capital Markets Snapshot" – Colliers, Janvier 2024

### Une équipe de gérants expérimentée

En Europe, c'est €9 milliards investis à ce jour, dont 7 millions de m<sup>2</sup> d'actifs dans la logistique et plus de 50 000 unités résidentielles.

# CARLYLE

Fondé à Washington, D.C., en 1987, Carlyle (Nasdaq: CG) est un des pionniers du non-coté. La firme est spécialisée dans le capital-investissement, les actifs réels et la dette privée. C'est l'un des plus grands méga-fonds au monde : en 2024, Carlyle était la 6ème société de private equity au monde en termes de capitaux levés au cours des cinq années précédentes. Rien qu'en 2023, la société d'investissement alternatif a reçu un total de 37 milliards de dollars de nouveaux fonds venant d'institutionnels, dont 15 milliards pour son 8ème fonds de buy-out

**\$14**

**Milliards**

De capitalisation boursière, Carlyle est coté à New York

**\$441**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont \$200 milliards en private equity

**\$30**

**Milliards**

D'actifs immobiliers sous gestion

**2'300**

**Collaborateurs**

Dont plus de 700 professionnels de l'investissement

**29**

**Bureaux**

A travers 16 pays. Le siège en Europe se trouve à Londres

**+600**

**Fonds**

Lancés à ce jour, sur toutes les stratégies de la firme



## Carlyle Europe Realty III (Lancement fin 2025)

**€1 milliard**

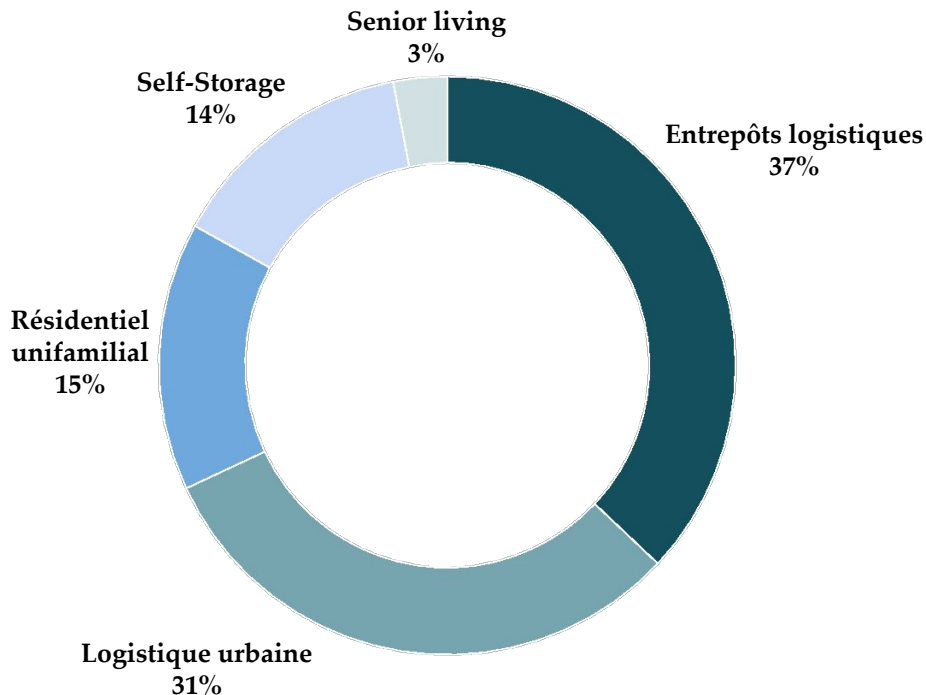
Taille du fonds

**12% à 15%**

Taux de rendement net cible

**ESG art.8**

Au sens du règlement SFDR



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Prime ?

### Troisième vintage d'une série de fonds

Le fonds CER III s'inscrit dans la continuité de la série Carlyle Europe Realty et en reprendra les grands principes et le positionnement de CER II

### Investissements liés à la démographie

*Senior living* : Explosion du nombre de seniors âgés de 65 ans+ et manque d'offre ;  
*Self-Storage* : Réduction de la taille des logements et faible offre comparé aux USA (30x moins) ;  
*Locatif* : Urbanisation / Manque d'offre dans les zones urbaines.

### Investissements liés à la logistique

Urbaine : Croissance du e-commerce et limites structurelles sur l'offre disponible ;  
Entrepôts : Changement dans la supply-chain et dans les besoins en livraison.

### Forte expérience de Carlyle sur ces actifs

Près de 200 investissements liés à la logistique et une centaine d'opérations sur le thème des changements démographiques.

## Caractéristiques du fonds Openstone Prime

**10% net**

TRI net cible<sup>1</sup>

	Détails
Structure du fonds	Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)
Conseiller du fonds et commercialisateur	Openstone
Période de souscription	Fonds ouvert, souscription en continu
Durée recommandée d'investissement	10 ans
Valeurs liquidatives	Trimestrielles
Politique de distribution	Le fonds est entièrement capitalisé
Fenêtre de liquidité	Annuelle, après la 3 <sup>ème</sup> année de détention <sup>2</sup>
Fiscalité	Flat Tax 30% - Hors IFI
Souscripteurs cibles	Clients assimilés à des professionnels
Minimum d'investissement	€100 000 (€30 000 <sup>3</sup> sous conditions)
Droits d'entrée	Jusqu'à 5% à la main du partenaire
Frais de gestion annuels	2.00 % (1.75% si investissement > €500K) Dont 0,75% rétrocédés au partenaire
Frais de constitution	Jusqu'à 1.25 %



Fund hosting



CAC



Dépositaire



Avocats

<sup>1</sup> La performance et le capital ne sont pas garantis

<sup>2</sup> Avec déduction de 5% de la valeur liquidative pour toute demande de rachat anticipé avant 5 ans de détention. Au-delà de 5 ans, aucun abattement n'est appliqué.

<sup>3</sup> Ou 30 000€ sous certaines conditions définies à l'article 423-49 du règlement général de l'AMF.



# Openstone Yield

**10% net**

*TRI net cible\**



PRIVATE CREDIT DIVERSIFIÉ

## OPENSTONE YIELD

### LES LEADERS MONDIAUX DE LA DETTE PRIVÉE RÉUNIS DANS UN FONDS DE FONDS UNIQUE

Openstone Yield offre aux investisseurs un accès privilégié à la dette privée. Avec une souscription unique, il permet d'obtenir un portefeuille diversifié sur les fonds des plus grands gérants pour, in fine, obtenir un meilleur couple risque / rendement.

Le fonds est evergreen et prend des nouvelles positions sur un à deux fonds par an, permettant ainsi de lisser ses points d'entrée.

Tous les fonds choisis sont normalement réservés aux grands institutionnels ou family offices, et chacun requiert un investissement minimum de €5 à €10 millions.

*\*La performance, la liquidité et le capital ne sont pas garantis*

## Pourquoi le Private Credit, maintenant ?

---

Nous pensons que la dynamique actuelle du marché crée **un environnement riche en opportunités**, offrant des rendements attractifs et une faible volatilité.



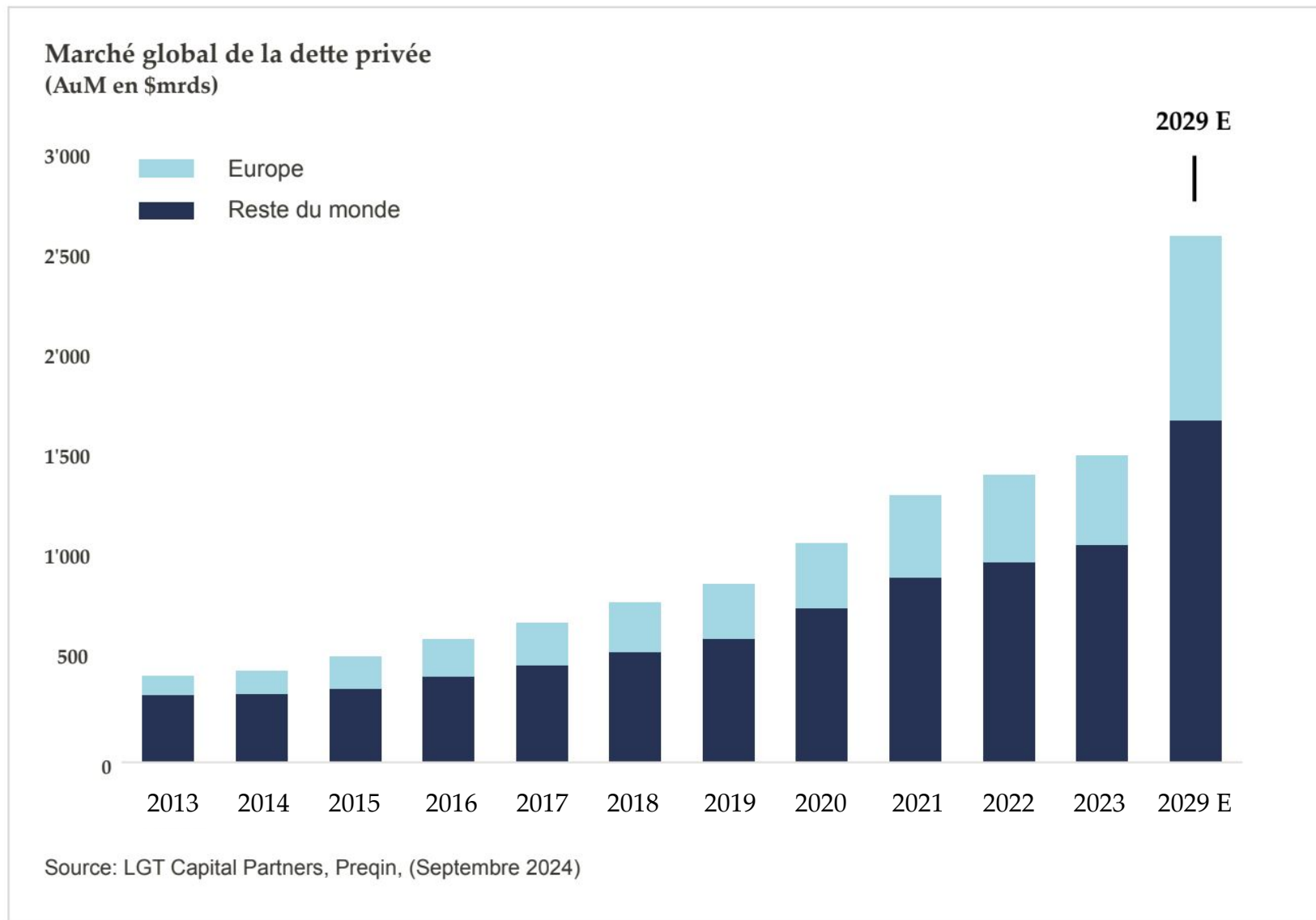
# Pourquoi le Private Credit, maintenant ?

## Son rôle dans un portefeuille diversifié

### Risque / Rendement selon la stratégie



## Pourquoi le Private Credit, maintenant ? Une croissance exponentielle



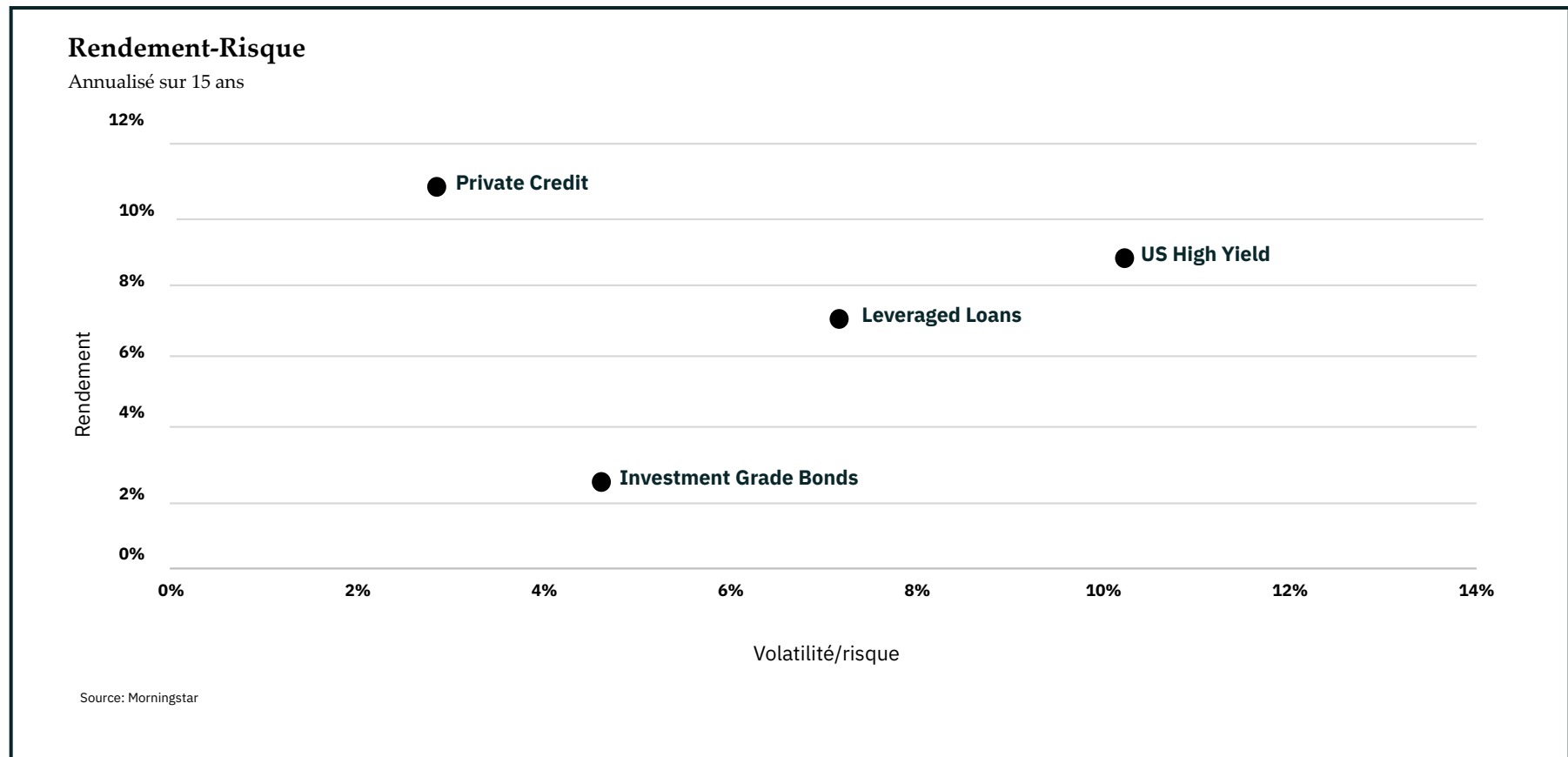


## Pourquoi le Private Credit, maintenant ?

### Des rendements historiquement élevés avec une faible volatilité

Les crédits privés offrent un **profil risque/rendement particulièrement attractif**, grâce à leur position senior dans la structure du capital, à des sûretés solides et à des clauses restrictives qui protègent les prêteurs.

Ils se distinguent également par leur **rapidité d'exécution** et la **visibilité offerte** aux investisseurs, permettant de capter des spreads intéressants, même dans un environnement de financement tendu.



# Openstone Yield



## Nos gérants partenaires

Gérant	ARES	CARLYLE	Goldman Sachs	LGT CP
Info du gérant	<p><b>\$527 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Créé il y a 20 ans et coté à la bourse de New York, Ares est un géant de l'investissement alternatif et le leader du crédit.</p>	<p><b>\$441 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Fondé il y a 40 ans et coté sur le Nasdaq, Carlyle est un des plus grands gérants du private equity.</p>	<p><b>\$600 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>Cotée à New York Goldman Sachs est une des plus grandes banques d'affaires au monde.</p>	<p><b>\$105 milliards</b> d'actifs sous gestion</p> <p>LGT Capital Partners est un gérant privé de haut niveau détenu par la famille princière du Liechtenstein.</p>
Fonds sélectionnés	<b>Ares European Strategic Income Fund</b>	<b>Carlyle European Tactical Private Credit</b>	<b>GSEC*</b> <b>WSSS II*</b>	<b>Crown European Private Debt IV</b>
TRI cible	10%	10%	9%      +15%	+15%
Info du fonds	Se concentre sur les prêts senior secured aux entreprises européennes de taille intermédiaire	Investit dans la dette senior et subordonnée à travers l'Europe, en visant des rendements élevés grâce à des situations spéciales et des actifs en difficulté.	<p><b>GSEC</b> : Dette Senior directe, en partenariat avec les plus grands fonds de Private Equity</p> <p><b>WSSS</b> : Instruments hybrides de dette et de type equity, pour des entreprises stables et en difficulté</p>	Se spécialise dans la dette unitranche de marché intermédiaire en Europe, combinant dette senior et dette subordonnée pour des rendements élevés.

\*GSEC: Goldman Sachs European Credit  
WSSS II: West Street Strategic Solutions II



## Les partenaires d'**Openstone Yield**

### Le meilleur du Private Credit

---

**\$3'973** Milliards  
Sous gestion

**\$677** Milliards  
Private Credit sous gestion

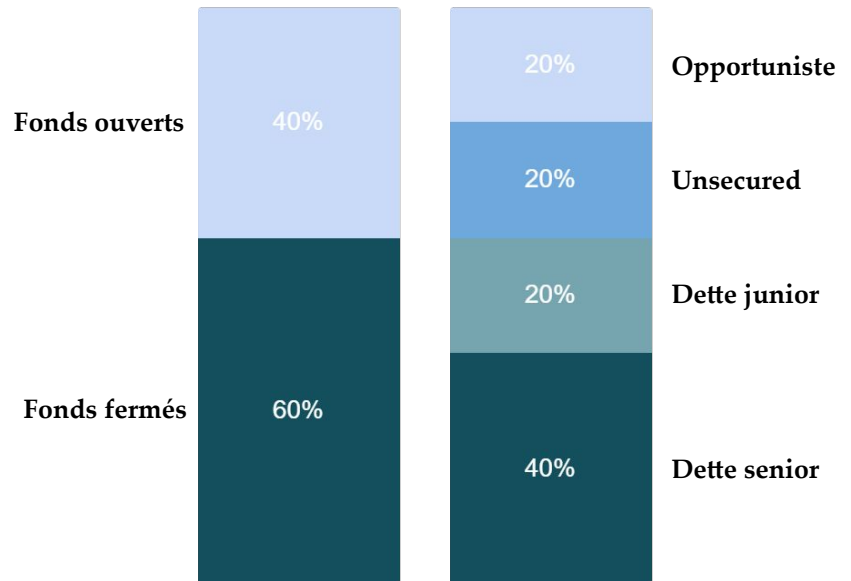
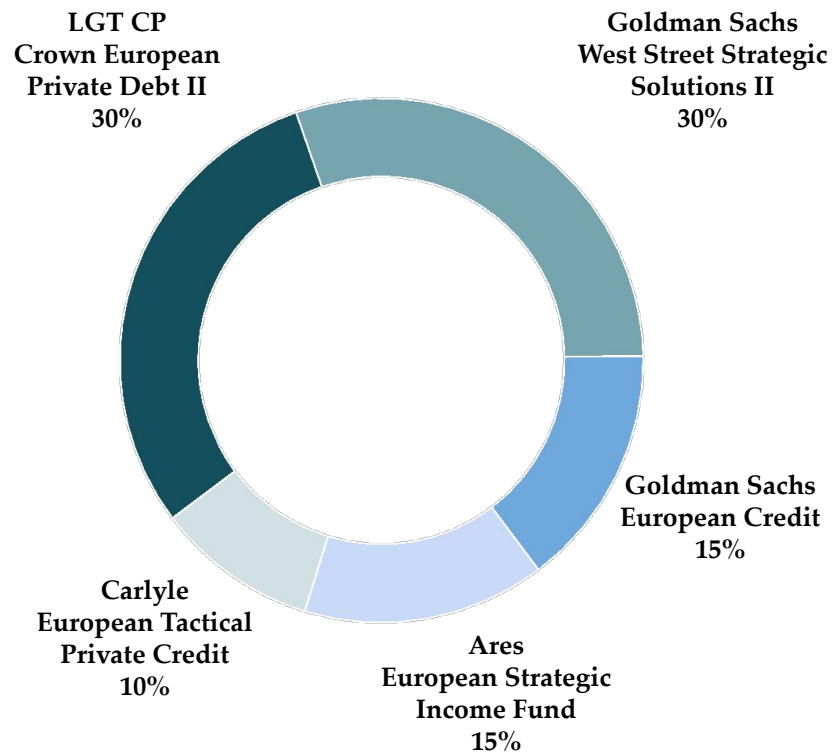
**+3'000**  
Collaborateurs

**+40** Pays  
Une présence internationale

# Openstone Yield



## Allocation cible





Fondé en 1997, Ares Management Corporation (NYSE : ARES) est un gestionnaire d'investissement alternatif mondial de premier plan qui propose à ses clients des solutions d'investissement primaires et secondaires complémentaires dans les segments d'actifs du crédit, de l'immobilier, du capital-investissement et des infrastructures.

En collaborant avec tous ses groupes d'investissement, Ares cherche à offrir des rendements d'investissement cohérents et attractifs tout au long des cycles de marché et à montrer sa capacité à profiter des temps de crise.

**\$44**

**Milliards**

De capitalisation boursière,  
Ares est coté à New York

**\$527**

**Milliards**

Actifs sous gestion

**\$349**

**Milliards**

Private Credit sous  
gestion

**3'200**

**Collaborateurs**

Dont 500 professionnels  
dédiés au Private Credit,  
90 en Europe

**+40**

**Bureaux**

Présent sur tous les marchés  
clés : Amériques, Europe, Asie

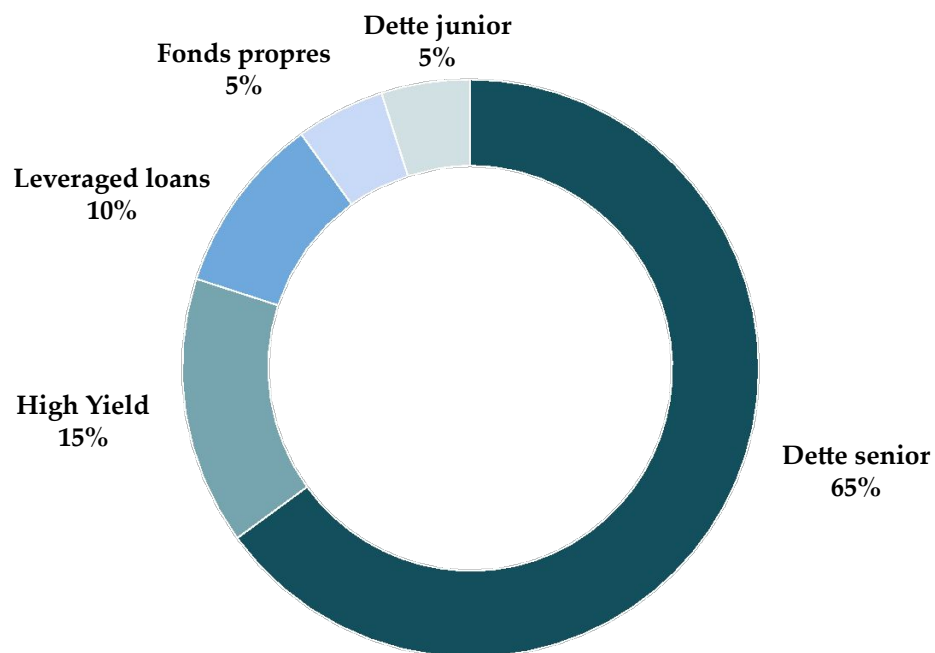
**2'700**

**Institutional Investors**

Ares a la confiance des plus  
grands investisseurs au monde

## Ares European Strategic Income Fund

**10% (distribution 7-8%)** TRI net cible  
**€10 à 100 millions** EBITDA  
**~0.04%** Taux de perte annuel



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Yield ?

### Leader mondial du Private Credit

Ares est un leader mondial du Private Credit, avec une équipe de 90 professionnels dédiée aux marchés européens. Leur stratégie se concentre sur la dette senior aux entreprises de taille intermédiaire dans des secteurs stables tels que la santé ou les télécommunications.

### Focus sur les secteurs stables et à faible risque

Le fonds cible des secteurs résilients tels que la santé et les télécommunications, offrant des flux de trésorerie réguliers et la sécurisation du capital grâce à des prêts senior secured.

### Track Record robuste

Ares a investi 9 milliards d'euros en Europe, dont des investissements en logistique et résidentiels, démontrant sa capacité à générer des rendements constants à travers les cycles de marché.

### Rendements attractifs en gérant les risques

Avec un focus sur la dette senior secured, le fonds AESIF vise un TRI net de 10 %, offrant des rendements solides tout en maintenant un portefeuille diversifié et à faible risque.



# CARLYLE

Fondé à Washington, D.C., en 1987, Carlyle (Nasdaq: CG) est un des pionniers du non-côté. La firme est spécialisée dans le capital-investissement, les actifs réels et la dette privée. C'est l'un des plus grands gérants au monde : en 2024, Carlyle était la 6ème société de private equity mondial en termes de capitaux levés au cours des cinq années précédentes. Rien qu'en 2023, la société d'investissement alternatif a reçu un total de \$37 milliards de nouveaux fonds venant d'institutionnels, dont \$15 milliards pour son 8ème fonds de buy-out.

**\$14**

**Milliards**

De capitalisation boursière, Carlyle est coté à New York

**\$441**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont \$200 milliards de private equity

**\$194**

**Milliards**

Private credit sous gestion

**2'300**

**Collaborateurs**

Dont 700 professionnels de l'investissement

**29**

**Bureaux**

A travers 16 pays. Le siège en Europe se trouve à Londres

**+600**

**Fonds**

Lancés à ce jour, sur toutes les stratégies de la firme



## Carlyle European Tactical Private Credit

**€4.41 milliards**

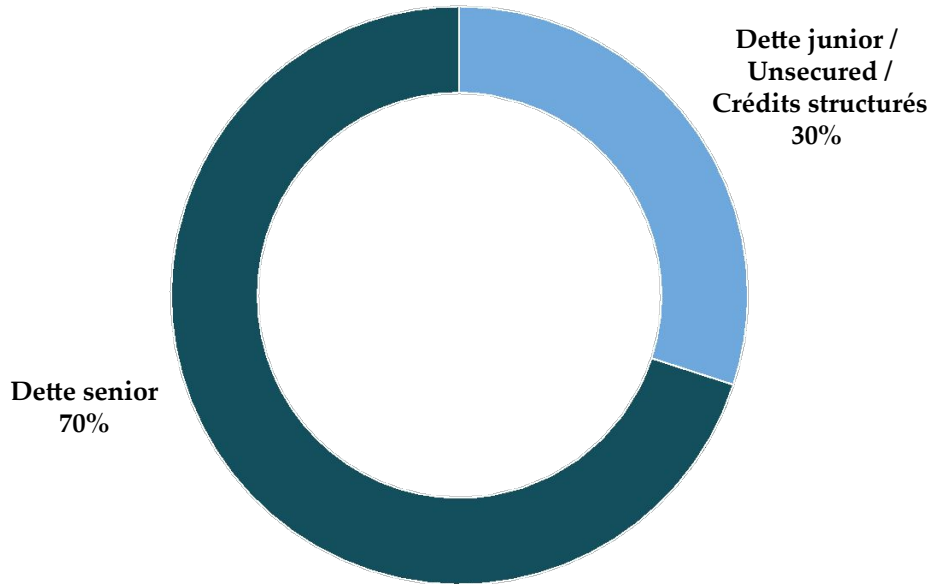
Sous gestion

**10%**

Taux de rendement net cible

**30%**

Leverage cible



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Yield ?

### Focus sur la dette senior

Le fonds se spécialise dans la dette senior à taux variable, ciblant des entreprises européennes haut-de-gamme, de taille intermédiaire. "Nous nous concentrons sur des opportunités tactiques dans les zones les plus attractives du marché du Private Credit." — Carlyle Group.

### Allocation d'actifs flexible

La stratégie de Carlyle permet une allocation flexible, ajustant les investissements en fonction des opportunités disponibles les plus attractives, offrant des rendements élevés avec un risque minimal.

### Partenariats de co-investissement solides

Le fonds investit aux côtés des flagship funds de Carlyle et d'investisseurs institutionnels, offrant un accès aux meilleures opportunités.

### Expertise à grande échelle

Forte de plus de 194 milliards de dollars sous gestion en Private Credit, Carlyle s'appuie sur l'expertise de plus de 200 professionnels de la dette pour assurer des performances durables.

# Goldman Sachs

Fondée en 1869, Goldman Sachs (NYSE : GS) est une institution financière mondiale de premier plan qui offre une large gamme de services à une clientèle diversifiée : les entreprises, les institutions financières, les gouvernements et les grandes fortunes. Elle est la 2<sup>ème</sup> banque d'affaires au monde en termes de revenus et compte trois segments d'activité : Global Banking & Markets, Asset & Wealth Management et Platform Solutions. La banque est devenue en quelques années un des principaux acteurs de l'alternatif avec \$600 milliards sous gestion.

**\$169**

**Milliards**

De capitalisation boursière, Goldman Sachs est cotée à New York

**\$2'900**

**Milliards**

Actifs sous gestion, dont \$600 milliards d'alternatif

**\$130**

**Milliards**

Actifs sous gestion dans le Private Credit

**45'000**

**Collaborateurs**

Dont 20% en Europe et 2'000 en Asset Management

**41**

**Pays**

Goldman Sachs a une présence sur tous les continents

**\$250**

**Milliards**

Levés en gestion alternative sur les 5 dernières années



## Goldman Sachs European Credit

**\$3.2 milliards**

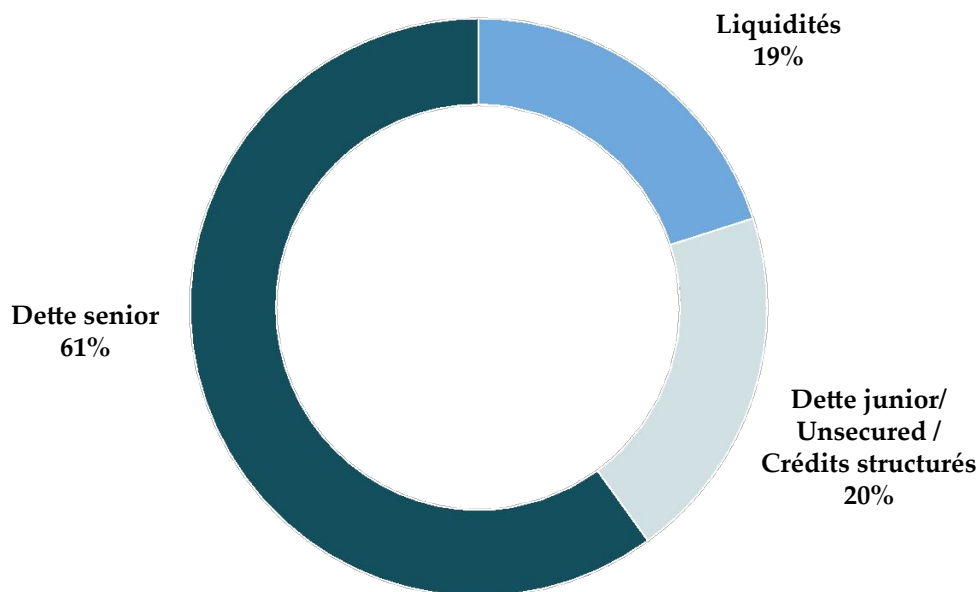
Déjà investis dans  
le fonds

**9%**

Taux de rendement net cible

**\$318 millions**

EBITDA moyen des  
entreprises ciblées



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Yield ?

### Goldman Sachs, un leader international

Goldman Sachs est un leader dans le Private Credit, gérant 130 milliards de dollars, avec une forte présence dans les transactions d'envergure à travers l'Europe. "Goldman Sachs reste un acteur clé du Private Credit européenne, utilisant sa plateforme mondiale pour saisir des opportunités uniques."

### Focus sur les transactions de grande envergure

Le fonds cible des transactions de grande envergure (EBITDA > 200 M€), en co-investissant aux côtés des plus grands fonds de Private Equity dans des opportunités à forte valeur ajoutée.

### Expertise unique

Goldman Sachs est l'un des acteurs les plus actifs en Europe dans les acquisitions d'entreprises, avec un solide historique de transactions d'envergure menées avec succès.

### Track Record solide et approche diversifiée

L'orientation du fonds vers des opérations de crédit haut de gamme permet de construire un portefeuille à la fois diversifié et stable, avec pour objectif de générer des rendements attractifs tout en maîtrisant les risques.



## Goldman Sachs West Street Strategic Solutions II

**€19 milliards**

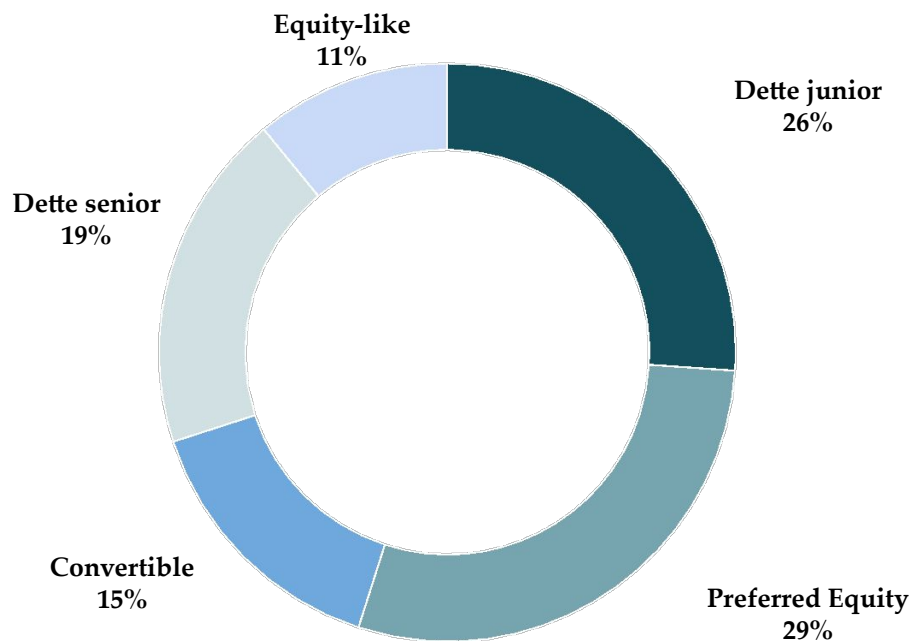
Investis sur cette stratégie

**+15%**

Taux de rendement net cible

**\$300 millions**

Investissement moyen



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Yield ?

### Stratégie de dette hybride opportuniste

West Street Strategic Solutions II cible des entreprises de premier plan confrontées à des situations complexes, en leur proposant des solutions de financement alternatives et flexibles. Le fonds met l'accent sur l'optimisation du rendement et du coût du capital.

### Focus sur les transactions de grande envergure

Le fonds cible des transactions entre 100 millions et 1 milliard de dollars, investissant dans des entreprises aux fondamentaux solides mais nécessitant des solutions sur mesure pour surmonter leurs défis.

### Solide expérience en situations complexes

L'expertise de Goldman Sachs dans la structuration de transactions complexes permet au fonds de capter des opportunités uniques et de viser des rendements attractifs, même dans des contextes de marché incertains.

### Focus stratégique sur la gestion des risques

L'approche du fonds se concentre sur une gestion prudente des risques, en investissant dans des entreprises nécessitant des solutions de dette stratégiques.

# LGT CP

LGT Capital Partners est une société privée détenue par la famille princière du Liechtenstein. Elle gère le fonds de dotation LGT selon une approche d'investissement durable et à long terme. En tant qu'investisseur principal, LGT investit dans ses propres stratégies aux côtés de ses clients institutionnels. Dans les faits, la famille princière et les employés de LGT ont co-investi \$4 milliards dans ses fonds, démontrant ainsi l'étroite concordance de ses intérêts avec ceux de ses clients. LGT Capital Partners est une plateforme multi-alternatives focalisée sur le long-terme.

25

**Années**

D'expérience  
investissement

\$105

**Milliards**

Actifs sous  
gestion

\$6

**Milliards**

Investis en dette privée

850

**Collaborateurs**

69 nationalités représentées

15

**Bureaux**

A travers 16 pays : New York,  
Paris, Londres, Francfort...

700

**Institutionnels**

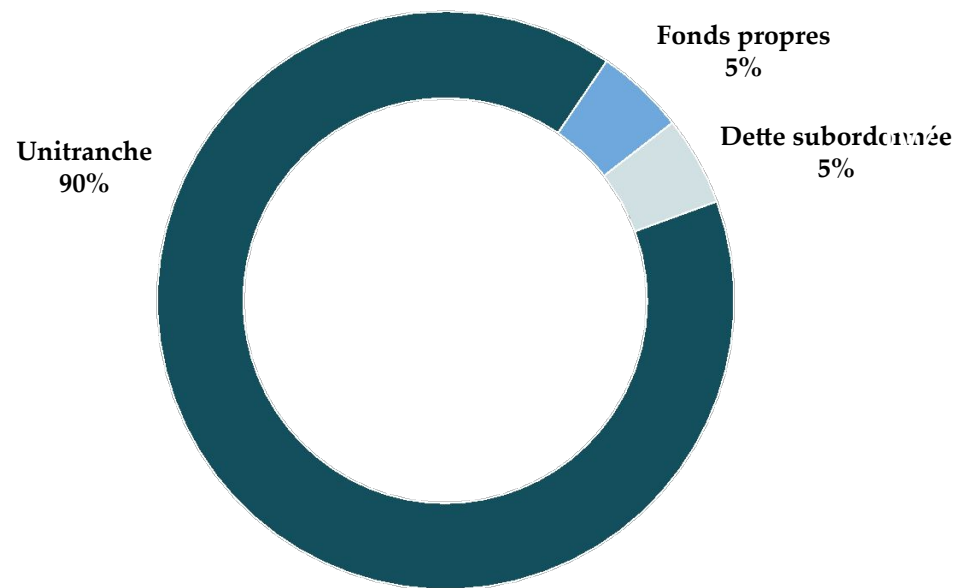
Clients investisseurs de  
la plateforme LGT CP

## Crown European Private Debt IV

**€10-50 millions**  
D'EBITDA (mid-market)

**12%**  
Taux de rendement net cible

**+20%**  
TRI net cible leveragé



## Pourquoi ce fonds a été sélectionné pour Yield ?

### Focus sur le Direct Lending de mid-market

Crown European Private Debt IV cible le mid-market européen (EBITDA de 10 à 50 millions d'euros), en se concentrant sur les prêts unitranche qui combinent dette senior et dette subordonnée pour des rendements optimaux.

### Track record solide

Fort du succès du CEPD III, qui a généré un TRI net de 15,3%, le fonds continue d'offrir des rendements élevés avec une stratégie éprouvée dans le segment du marché intermédiaire.

### Équipe expérimentée et spécialisée

Le fonds est géré par une équipe très expérimentée, avec un solide historique de transactions sur le mid-market.

### Plateforme d'investissement robuste





Crown European Private Debt IV bénéficie de la plateforme d'investissement de LGT, offrant un accès à des opportunités de qualité avec des pratiques de gestion des risques solides.



## Caractéristiques du fonds Openstone Yield

**10% net**

TRI Cible<sup>1</sup>

	Détails		
Structure du fonds	Fonds Professionnel Spécialisé (FPS)		
Conseiller du fonds et commercialisateur	Openstone		
Période de souscription	Fonds ouvert, souscription en continu		
Durée recommandée d'investissement	8 ans		
Valeurs liquidatives	Mensuelles		
Parts Ac ( <b>Capitalisation</b> )	TRI cible 10% <sup>1</sup>	<i>Fund hosting</i>	CAC
Parts Ad ( <b>Distribution</b> )	TRI cible 10% <sup>1</sup> Distribution trimestrielle, cash yield de 6% à 7% par an		
Fenêtre de liquidité	Trimestrielle, après la 1 <sup>ère</sup> année de détention		
Fiscalité	Flat Tax 30%		
Souscripteurs cibles	Clients assimilés à des professionnels		
Minimum d'investissement	€100 000 (€30 000 <sup>2</sup> sous conditions)		
Droits d'entrée	Jusqu'à 5% à la main du partenaire	<i>Dépositaire</i>	<i>Avocats</i>
Frais de gestion annuels	2.00 % (1.75% si investissement > €500K) Dont 0,75% rétrocédés au partenaire		
Frais de constitution	Jusqu'à 1.25 % <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> La performance et le capital ne sont pas garantis

<sup>2</sup> Ou 30 000€ sous certaines conditions définies à l'article 423-49 du règlement général de l'AMF.

<sup>3</sup> Afin d'aligner ses intérêts avec ceux des investisseurs, Openstone rembourse les frais de constitution facturés au titre du S1 2025, réintégré dans la prochaine VL. Par ailleurs, aucun frais de constitution (plafonnés à 1,25 %) ne sera prélevé jusqu'à 20 M€ de collecte cumulée, afin de maximiser la performance nette et la distribution.





## Openstone, la société

---

L'innovation au service de l'épargne et des  
intérêts de nos investisseurs

## Le management Openstone



**Yazid AKSAS**  
*Fondateur*

Yazid possède plus de 20 ans d'expérience, dont 13 dans la Silicon Valley.

Il y a lancé Greystripe, pionnier de la publicité mobile (20 millions de dollars levés auprès de Disney, vendu à ValueClick), et Ipsy, leader du e-commerce beauté (200 millions de dollars levés auprès de TPG).

Yazid a précédemment travaillé chez Yahoo et a été entrepreneur en résidence chez Lightspeed Ventures. Il a débuté sa carrière dans la finance chez Deloitte, et CloseBrothers.

Education:

MBA Stanford University,  
MSc in Law & Accounting London School of  
Economics  
BA Finance Université Paris Dauphine



**Patrick JENVRIN, MRICS**  
*Chief Investment Officer*

Patrick possède 35 ans d'expérience dans l'immobilier et les marchés privés.

Avant de rejoindre Openstone, il a passé 17 ans chez UBS, où il a récemment occupé les fonctions de Responsable France d'UBS Asset Management et de membre du Comité de direction EMEA, et précédemment celles de Responsable Immobilier et Marchés privés monde. Avec son équipe, il gérait un portefeuille de plus de €4 milliards d'actifs, auprès de clients institutionnels.

Avant de rejoindre UBS, Patrick était Responsable du département Investissement et membre du Comité exécutif européen de Savills.

Education:

MSc Civil Law Université Paris II  
MSc International and European Law  
RICS Professional Member



**Nadim TAKCHI**  
*Fondateur*

Nadim a 15 ans d'expérience en finance.

Il a cofondé Credit.fr, deuxième plateforme de crowdlending en France, revendue ensuite à Tikehau Capital.

En 2020, il a créé la plateforme de financement commercial Cedar Oxygen, qui a levé 175 millions de dollars pour financer des industriels au Liban.

Passionné d'immobilier, Nadim a lancé en 2021, avec Yazid, Livret P., la première application d'épargne immobilière.

Education:

MSc Business, HEC Paris et Babson College



## Votre équipe dédiée Openstone



*Des professionnels qualifiés au service de nos clients et partenaires commerciaux.*

*Un parcours de souscription entièrement digitalisé et développé en interne par notre équipe tech.*



**Charles-Antoine Lamoureux**

Responsable des partenariats Nord & Est

Charles a débuté sa carrière chez BNP Paribas en financements structurés, avant de rejoindre Adamantia en tant que consultant. Il est diplômé d'un Msc en Banque et Finance de Paris Dauphine.

+33 6 45 32 75 56  
[charles@openstone.com](mailto:charles@openstone.com)



**Jill Thépaut**

Responsable animation commerciale

Jill était Responsable communication & marketing chez Inter Invest. Puis Chargée de marketing chez Keys REIM et Vega Investment Managers. Jill est diplômée de la PPA Business School.

+33 6 73 26 93 38  
[jill@openstone.com](mailto:jill@openstone.com)



**Alexandre Fiorillo**

Responsable des partenariats Grand Sud

Alexandre a commencé sa carrière chez Gecina avant de rejoindre Keys REIM comme Responsable commercial. Il est diplômé de la Skema Business School.

+33 6 79 04 39 37  
[alexandre@openstone.com](mailto:alexandre@openstone.com)



**Sébastien Maurin**

Responsable des partenariats Ouest & Centre

Sébastien a débuté sa carrière en Debt Advisory & Treasury chez Mazars avant de devenir Conseiller en Gestion de Patrimoine chez L&A Finance. Il est diplômé d'un MSc d'Audencia.

+33 7 50 20 78 04  
[sebastien@openstone.com](mailto:sebastien@openstone.com)





### Une société de gestion expérimentée

Tygrow est en charge de gérer la partie conformité et reporting des fonds Openstone

+ 25 000  
investisseurs

+ de 1Md €  
collectés

+ de 1 400  
partenaires

### Dirigeants et Personnes Clés



#### Stéphane Lubiartz

Fondateur et Président de TYGROW et TYLIA Invest

Cofondateur de EOS Venture, ancien cadre chez Nortel



#### Nicolas Baboin

Directeur Général de TYGROW et TYLIA Invest

Ancien auditeur senior chez Deloitte, Cofondateur de KYATA



#### Florent Colombet

Directeur Général et Partner de TYGROW

Ancien Directeur Général Adjoint chez Eiffel Investment Group

### Exemple de clients



Tygrow a remporté l'appel d'offre de BPI pour la gestion de son fonds Bpifrance Entreprises 3



Filiale à 100% de Tikehau, spécialiste des feeders pour les fonds alternatifs



Acteur reconnu de la gestion d'investissements non cotés, expert en club deals



Spécialiste de l'économie réelle une finance positive, accompagne les PME et ETI de croissance

## La presse en parle, Openstone vient d'annoncer une levée de fonds de €2m

### L'AGEFI

Accueil > Patrimoine > Immobilier >

Openstone ouvre le private equity immobilier aux CGP et family offices

CGP

#### Openstone ouvre le private equity immobilier aux CGP et family offices

La plateforme donne un accès direct à de grands gérants et lance simultanément un fonds de fonds evergreen.

### GESTION DE FORTUNE

LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE

#### ACTUALITÉ DES SOCIÉTÉS

#### L'interview - Openstone à Patrimonia 2024

Mercredi 25 septembre 2024 - 09:50 | Par Fabrice Cousté

Post SHARE

Openstone lance sa nouvelle plateforme de private equity immobilier, interview de Nadim Takchi, fondateur d'Openstone, est présent sur Patrimonia

### Profession EGP

Le média expert de la gestion de patrimoine

#### Patrick Jenvrin nommé CIO d'Openstone

10/10/2024

Openstone, plate-forme spécialisée dans le *Private Equity* immobilier, a nommé Patrick Jenvrin au poste de *Chief Investment Officer* et son intégration au comité exécutif.

Dans le cadre du lancement d'Openstone Prime, un fonds de fonds immobilier *Evergreen* permettant d'accéder à des gérants mondiaux comme EQT, BlackRock, Ares et Carlyle, Openstone renforce son équipe dirigeante avec l'arrivée de Patrick Jenvrin.

PLATEFORME | 11 SEPT., 2024

CITYWIRE  
FRANCE

#### Une plateforme de private equity immobilier s'ouvre aux CGP et Family Offices

PAR LA RÉDACTION

Openstone, la plateforme spécialisée dans le private equity immobilier, annonce désormais proposer ses services aux conseillers en gestion de patrimoine (CGP) et Family Offices, dans un communiqué du 10 septembre.

### CFNEWS IMMO

CFNEWS IMMO > L'actualité > Capital innovation > Amorçage >

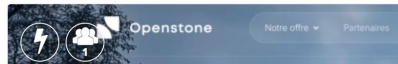
AMORÇAGE

#### Un fonds britannique et des BA pour Openstone

in

Par **Jérémy Guiraud**

Publié le 19 mars 2025 à 09:48, mis à jour le 19 mars 2025 à 09:57 | 473 mots



### Club Patrimoine

#### Openstone accélère son développement avec une levée de 2 millions d'euros

Actus Immobilier | Publié le 19 Mars 2025 | Temps de lecture : 1min

Paris, le 18 mars 2025 – Openstone, la plateforme digitale d'investissement spécialisée dans le private equity immobilier, annonce une levée de fonds de 2 millions d'euros. Ce tour de table dont le lead est un fonds alternatif Britannique, réunit également des personnalités de la finance comme Vincent Taupin, Fondateur de Boursorama et ancien PDG d'Edmond de Rothschild, Agnès Bagne, Directrice adjointe BNP Paribas Banque Privée, et Gabriel Karaboulad, Head of advisory chez Neuflyze OBC.



## La société compte dans ses actionnaires des professionnels reconnus de la finance



**Vincent Taupin**  
*Investisseur/Advisor*

Ex-CEO et président du comité exécutif de la banque Edmond de Rothschild

Ex-Directeur Général du Crédit du Nord

Fondateur de Boursorama Banque



**Agnès Bagne**  
*Directrice BNP Paribas  
Banque Privée*

Membre du Conseil d'Administration BNP Paribas Insticash

Membre du conseil de surveillance

Membre du conseil de surveillance Trocadero Capital Partners



**Isabelle Foy**  
*Head of Business  
Development – Kempen*

23 ans d'expérience dans le secteur de la Gestion d'Actifs

15 ans de développement stratégique des clientèles Gestion de Fortune, Retail et Institutionnelles



**Stéphane Legrand**  
*Partner – LGT Private Debt*

Partner et membre du comité d'investissement chez LGT Private Debt depuis 2005.

Ancien Director chez DC Advisory



**Gabriel Karaboulad**  
*Deputy CIO – Neuflyze OBC*

Directeur du Conseil en Investissement chez Neuflyze OBC

Ancien Head of Advisory & Head of Investment Consultants à la Société Générale Private Banking



**Mounir Chahine**  
*Executive Director – J.P. Morgan*

Executive Director chez J.P. Morgan, en charge des clients français de private equity à l'échelle mondiale.

Spécialiste des LBO de grande envergure en France, reconnu par Leaders League



**Contactez-nous:**

Openstone  
8 rue de la Michodière  
75002 Paris - FR

**Online:**  
[partenaires@openstone.com](mailto:partenaires@openstone.com)  
[www.openstone.com](http://www.openstone.com)

Communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus du FIA et aux documents d'informations clés pour l'investisseur avant de prendre toute décision finale d'investissement. Le private equity immobilier et la dette privée présente un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

---

# OPENSTONE