

# Fiche d'information

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FIA. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

## OPPORTUNITÉ PIERRE 2

Compartment ALPHA  
Parts de catégories P et S

Société de Libre Partenariat (ci-après « S.L.P. »)

Code ISIN part P : FR0013215662 | Code ISIN part S : FR0013216447

soumise au droit français dont la société de gestion est Horizon Asset Management, société du groupe HORIZON (ci-après le « Compartiment »)

### OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment ALPHA du fonds OPPORTUNITÉ PIERRE 2 est une SLP appartenant à la catégorie des fonds d'investissement alternatifs (ci-après « FIA ») déclarée auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Le Compartiment a pour objet d'acquérir et de détenir indirectement des immeubles :

- (i) détenus par des sociétés françaises soumises à l'impôt sur les sociétés elles-mêmes détenues à au moins quatre-vingt-dix (90) % par le Compartiment;
- (ii) construits, en construction ou ayant vocation à être réhabilités, en pleine propriété ou éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction ;
- (iii) principalement à usage résidentiel et à titre accessoire de bureaux, d'activité, de commerces ;
- (iv) situés en Allemagne, avec une attention particulière sur le marché de la rénovation de bâtiments classés.

#### Caractéristiques essentielles

**Stratégie d'investissement :** Le Compartiment vise à investir dans des sociétés ayant pour activités la promotion immobilière, la réhabilitation d'immeubles et le marchand de biens dans le secteur de l'immobilier résidentiel en Allemagne.

Le Compartiment entend cibler des actifs résidentiels locatifs, des parkings et pieds d'immeubles de commerces situés en Allemagne à réhabiliter, restructurer ou rénover.

Le Compartiment investira indirectement, via des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, dans :

- des immeubles et droits réels détenus en direct, notamment anciens collectifs ou individuels à réhabiliter ou à restructurer ;
- des fonciers destinés à recevoir des résidences de logements, immeubles d'habitation et des aires de stationnement qui en découlent. La réalisation d'immeubles destinés aux commerces pourrait éventuellement être effectuée à la marge ;
- et toute autre parcelle ou immeuble répondant à l'activité propre d'un marchand de biens ;
- des parts dans des sociétés immobilières non-cotées, contrôlées ou non contrôlées par la SLP.

Le Compartiment propose exclusivement une stratégie de capitalisation des revenus et ce pendant toute la durée du Fonds. Les bénéfices sont ainsi réinvestis dans le Compartiment.

En outre, le Compartiment respecte des caractéristiques relatives aux quotas juridique et fiscal, soit :

- une allocation minimum de 50 % en titres participatifs ou titres de capital ou donnant accès au capital de sociétés non admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers ;
- des avances en compte courant qui sont limitées à un maximum de 15 % de l'actif total du Compartiment ;
- des prises de participation dans des sociétés, dont la capitalisation boursière est inférieure à 150 millions d'euros et admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers d'un État partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, constituera maximum 20 % de l'actif total du Compartiment,
- des prises de participation à hauteur de 50 % minimum telles que définies à l'article 163 quinquièmes B du CGI.

Le Compartiment n'investira pas dans des sociétés cotées.

En raison de l'objectif de gestion et de la stratégie d'investissement, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

**Politique d'endettement :** Le Compartiment peut recourir à différents prêts pour financer les opérations immobilières auprès d'établissements de crédit établis dans un État membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Economique. Le Compartiment peut également recourir à des avances en compte courant ou à toute autre modalité d'endettement conforme à la réglementation applicable (par exemple : prêt participatif). Les emprunts et les comptes courants auront notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation ainsi que la réalisation de travaux éventuels des actifs immobiliers. Les emprunts bancaires seront majoritairement souscrits par les sociétés immobilières non cotées détenues par la Société en raison des sûretés et des garanties (notamment hypothèques, nantissements de titres et des flux financiers) demandées par les établissements bancaires au titre de prêts hypothécaires. Dans le cadre des emprunts souscrits par la SLP, cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

**Affectation des résultats :** les parts P et S sont des parts de capitalisation pure : les sommes distribuables sont intégralement capitalisées, à l'exception de celles qui font l'objet d'une distribution obligatoire en vertu de la réglementation applicable.

**Durée de placement recommandée :** La durée de placement recommandée est entre six (6) et neuf (9) ans.

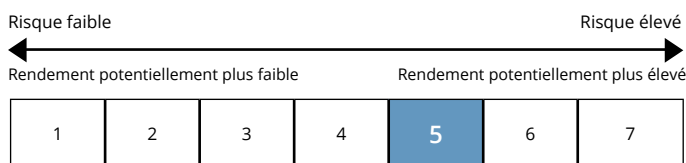
**Levier :** Le Compartiment peut, d'une part recourir à l'emprunt dans la limite de 50 % maximum de son actif net et peut, d'autre part prêter à une société cible dans une double limite : (i) les prêts ne peuvent être consentis que dans la limite de 10 % de la valeur de l'actif brut du Compartiment et (ii) le montant total des emprunts d'espèces du Compartiment ne peut pas excéder un montant égal à 50 % de l'actif net du Compartiment. Le niveau de levier procuré serait donc d'un et demi (1,5).

**La valeur liquidative sera semestrielle :** les demandes de rachat seront reçues par le gérant de la SLP, Horizon Engineering Management, et centralisées chez le dépositaire, au plus tard avant douze (12) heures (heure de Paris) cinq (5) jours ouvrés précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France auquel cas le jour ouvré strictement précédent) et sont traitées selon les modalités prévues dans les statuts.

**Durée de vie et période de blocage :** le Compartiment a une durée de vie de neuf (9) ans, prenant fin au plus tard le 26 septembre 2025 comprenant trois périodes distinctes : une première phase de collecte se terminant le 31 décembre 2017, une seconde phase d'investissement pendant une période de cinq (5) ans, se terminant le 31 décembre 2022, et une troisième phase de désinvestissement se terminant le 26 septembre 2025. Aucun rachat à l'initiative d'un associé commanditaire ne peut donc intervenir pendant la durée de vie du Compartiment, soit pendant une période de neuf (9) ans (à l'exception des cas visés dans les statuts de la SLP).

**Recommandation :** la durée d'investissement recommandée est entre six (6) et neuf (9) ans

### PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



Le compartiment ALPHA du fonds OPPORTUNITÉ PIERRE 2 sera majoritairement exposé au secteur immobilier et présente un risque de perte en capital, soit un niveau de 5 sur une échelle de 7. La catégorie de risque actuel ne présage pas du niveau de risque futur et sera susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie de risque, la plus faible, n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

L'ensemble des risques est détaillé dans les statuts de la SLP.

**Risque lié au marché immobilier :** les investissements réalisés par le Compartiment seront soumis aux risques inhérents à la détention et la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. Notamment, la relative illiquidité des actifs immobiliers par comparaison aux actifs financiers peut avoir un impact négatif sur la valeur des actifs et, par conséquent, sur la situation financière et la performance du Compartiment.

**Risque de concentration :** le Compartiment peut participer à un nombre limité d'investissements de telle sorte que les rendements pourront être défavorablement affectés par la mauvaise performance d'un seul investissement.

**Risque lié à l'effet de levier :** le recours à l'endettement par le Compartiment pour le financement de certains de ses investissements expose celui-ci aux risques liés à une augmentation générale des taux. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence, une éventuelle baisse de la valeur liquidative et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation du Compartiment.

**Risque de contrepartie :** le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs liquides) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

**Risques de taux :** le risque financier résulte de la sensibilité des actifs du Compartiment à l'exposition ou à la non exposition de certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêt. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourra avoir un impact négatif sur la performance de la poche de liquidité du Compartiment.

## OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Compartiment y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

### FRAIS PONCTUELS PRÉLEVÉS AVANT OU APRÈS INVESTISSEMENT

#### FRAIS D'ENTRÉE

Commission de souscription non acquise au Compartiment	5 % maximum (assiette : valeur liquidative x nombre de parts souscrites)
Frais de constitution	Maximum 250.000 € (taxes incluses)
FRAIS DE SORTIE	Néant

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur le capital avant que celui-ci ne soit investi ou avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée et de sortie.

### FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE COMPARTIMENT

#### FRAIS COURANTS

Commission de gestion	3 % par an de l'engagement global du porteur de parts
Commission du gérant	Minimum 120.000 € par an (soit 0.48 % de la collecte visée)
Commission annuelle du dépositaire	0,04 % de l'actif net du Compartiment sur la tranche de 1 à 50 millions d'euros avec un minimum de 10.000 € HT
	0,03 % de l'actif net du Compartiment pour la tranche de 50 à 200 millions d'euros avec un minimum de 10.000 € HT
Rémunération du commissaire aux comptes	Maximum 20.000 € HT par an
Frais de tenue de registre	Coût de la mise en place du registre : 2.000 € HT ; Coût de la tenue de registre par code ISIN : 1.500 € HT ; Coût de traitement des appels de fonds : 500 € par tranche de 10 porteurs ; Frais de certification semestrielle : 500 € HT par tranche de 10 porteurs.
Autres frais de gestion externes	Maximum 150.000 € HT
Intérêts d'emprunts	2 % de l'actif net du Compartiment
Frais de commercialisation	3 % de l'engagement global du porteur de parts

### FRAIS PRÉLEVÉS AUX SOCIÉTÉS DE PROJET

Frais de transactions	2,5 % HT du chiffre d'affaires TTC prévisionnel
-----------------------	---

### FRAIS PRÉLEVÉS PAR LE COMPARTIMENT DANS CERTAINES CIRCONSTANCES

Commissions de surperformance	20 % de la performance globale en cas de surperformance supérieure à 8 % de l'engagement global des porteurs de parts (nette des éventuelles distributions)
	40 % de la performance globale en cas de surperformance supérieure à 10 % de l'engagement global des porteurs (nette des éventuelles distributions)

La SLP étant en période de collecte, les frais présentés ci-dessus ne sont donc pas significatifs des frais attendus à venir. Pour plus d'informations sur les frais, veuillez vous référer à l'article 77 des statuts disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion : [info@horizon-am.fr](mailto:info@horizon-am.fr)

## PERFORMANCES PASSÉES

La SLP ne dispose pas de données relatives à ses performances passées qui ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. La devise de référence est l'Euro

## INFORMATIONS PRATIQUES

**Nom du dépositaire :** Société Générale

Les derniers statuts, le rapport annuel, les documents d'information périodique et la valeur liquidative, ainsi que toutes autres informations pratiques, concernant le Compartiment, la SLP et les autres catégories de parts du Compartiment seront disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou sur son site internet : [www.horizon-am.fr](http://www.horizon-am.fr)

Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention de parts du Compartiment peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller.

Les souscriptions et acquisitions des parts du Compartiment seront ouvertes notamment aux investisseurs dits professionnels (L. 214-160 du CMF) et ceux dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 €.

La responsabilité de la société de gestion Horizon Asset Management ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes des statuts de la SLP.

Ce Fonds est déclaré en France et réglementé par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société de gestion Horizon Asset Management est agréée en France et réglementée par l'AMF.

Les informations ici fournies sont exactes et à jour.

Signature

Donner de nouvelles dimensions à vos investissements

HORIZON AM  
39 rue de la Saussière  
92100 BOULOGNE-BILLAN COURT

[www.horizon-am.fr](http://www.horizon-am.fr)  
[info@horizon-am.fr](mailto:info@horizon-am.fr)  
01 80 96 36 35