



Opportunité  
Pierre 2

Alpha

# LE PRIVATE EQUITY\* AU SERVICE DE L'IMMOBILIER ALLEMAND



DONNER DE NOUVELLES DIMENSIONS  
À VOS INVESTISSEMENTS

\* Private Equity = Capital Investissement

Les S.L.P. (Sociétés de Libre Partenariat) sont des Organismes de Placement Collectif dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés non cotées. Les investisseurs éligibles à la souscription ou à l'acquisition des parts, sont les investisseurs dits professionnels mentionnés à l'article L. 214-155 du Code Monétaire et Financier, les Investisseurs réalisant un Engagement initial minimum de 100.000 euros dans la Société et les Investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'engagement agissant dans le cadre d'un service d'engagement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'Article L. 533-13 du CMF et à l'Article 314-60 du RGAMF. La S.L.P. est un fonds professionnel spécialisé, constitué sous la forme d'une société de libre partenariat à compartiments. Il n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers et n'est pas soumis aux règles applicables aux FIA agréés : ses règles de gestion et de fonctionnement sont fixées par ses Statuts. Avant d'investir dans le Compartiment ALPHA de la Société, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. Document promotionnel à caractère publicitaire.

Une solution proposée par



**HORIZON**  
Asset Management

# UN MARCHÉ PORTEUR

## LES 3 CRITÈRES STRATÉGIQUES

Les bouleversements nés des crises financières successives ont fait apparaître de nouveaux critères de sélection.

Notre objectif est de respecter le triptyque suivant lors de chaque opération :



### DURÉES COURTES DES OPÉRATIONS 1

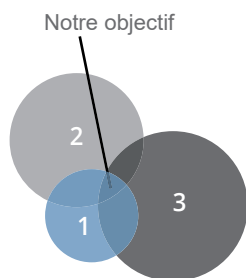
Les marchés doivent faire face à des risques systémiques permanents, ce qui limite la visibilité de l'investissement à 2-3 ans maximum.

### MARCHÉS À FORT POTENTIEL 2

Il est indispensable de protéger le capital en investissant dans des segments de marchés à forte valeur ajoutée.

### PERFORMANCES MAÎTRISÉES 3

Une stratégie d'achats décotés dans des marchés à faible volatilité, permet d'établir des prévisionnels de marge attractive.



Fort d'une conjoncture particulièrement favorable, le marché résidentiel en Allemagne observe depuis quelques années un rattrapage des prix.

L'ouverture des frontières de l'Est à partir de 1989, a provoqué un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest. L'«analyse des risques» afférents à cette population, en quête de crédits logement, a conduit les banques à durcir de manière drastique leurs conditions d'octroi dès 1993.

Quinze ans plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 % tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni<sup>1</sup>.

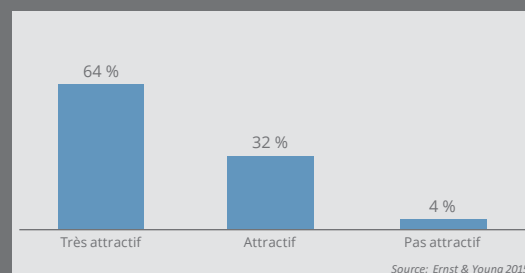
Depuis 2009, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 40 % pour atteindre une hausse record de 9,6 % en 2016<sup>2</sup>. Si ce marché est sous tension depuis 6 à 7 ans, son évolution reste très favorable car il est encore sous-évalué de près de 20 %<sup>3</sup>.

Actuellement, les prix avoisinent les 3 500 €/m<sup>2</sup> au cœur même de Berlin et certaines villes particulièrement dynamiques telles que Leipzig, Brême ou Hanovre, proposent d'acquérir, à partir de 2 000 €/m<sup>2</sup>, des biens résidentiels de qualité<sup>4</sup>.

De plus, le faible niveau des prix en Allemagne offre la possibilité de générer des rendements locatifs compris entre 4,5 % et 6 %, bénéficiant d'une imposition allégée<sup>5</sup>.

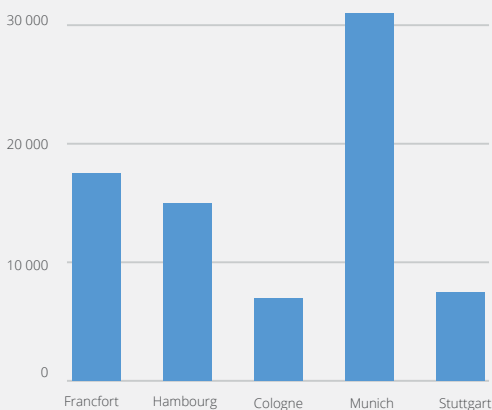
Bon nombre d'institutionnels et professionnels désireux d'investir à moindre risque tout en conservant une capacité de rendement élevé, ont fait la même analyse et sont particulièrement actifs en matière d'acquisition sur ce marché.

## LE MARCHÉ IMMOBILIER ALLEMAND

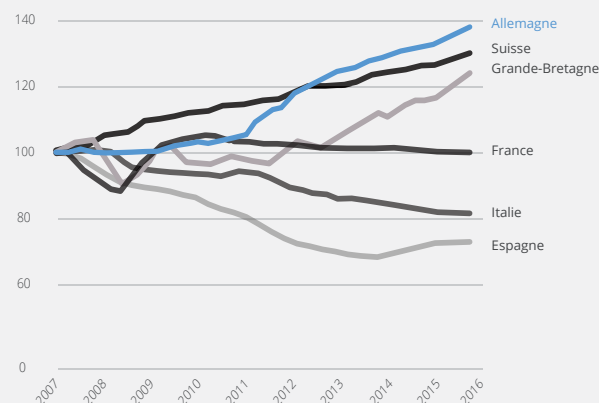


Sources :  
<sup>1</sup> Global house prices - The Economist - 31/03/2016  
<sup>2</sup> Europe's Housing Markets Continue To Recover Amid Extended QE - S&P - 15/02/2017  
<sup>4</sup> Immobilier : Profitez de la dynamique allemande - Investir.fr - 03/02/2017  
<sup>5</sup> Dolphin Trust

## NOMBRE DE LOGEMENTS MANQUANTS EN ALLEMAGNE D'ICI 2020



## ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN EUROPE



Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# UNE STRATÉGIE INNOVANTE

Le secteur de la Pierre ne peut plus se résumer au seul modèle consistant à détenir les actifs sur le long terme et générer des revenus par la perception de loyers. Il convient, pour répondre aux transformations sociétales et financières de l'Allemagne, de revenir aux fondamentaux du marché, soit la production et la réhabilitation de logements.

Insuffisante depuis plus d'une décennie, la réorientation des capitaux vers le développement, des projets immobiliers dès la phase d'amorçage, est une réponse à la recherche d'équilibre dans le couple rendement/risque.

La mutualisation et la diversification des projets limitent les risques et permettent de générer un potentiel de plus-values à court terme.

## DANS LA PROMOTION

Le secteur résidentiel allemand continue d'offrir des opportunités de premier plan répondant à un déficit de logement en constante augmentation dans de nombreuses villes où les prix restent sous-évalués.

Nous concentrons nos projets dans les villes dynamiques où les demandes de logements sont les plus fortes. Cette stratégie se traduit principalement par le financement de logements abordables, de « micro-housing » ou encore de transformations de bureaux.

## DANS LA RÉHABILITATION

En Allemagne, la protection du patrimoine immobilier s'inscrit dans une politique culturelle de restauration et répond ainsi partiellement au déficit de logements. Ce sont environ 1 million de bâtiments qui sont concernés, soit 5 % du parc immobilier total.

Nos opérations bénéficient du soutien de l'État allemand qui donne l'opportunité aux acquéreurs finaux d'amortir 100 % du coût de rénovation sur une durée de 10 à 12 ans\*.

## NOTRE PARTENAIRE

Afin de maîtriser la chaîne de réalisation, nous avons sélectionné un opérateur local ayant plus de 25 ans d'expérience dans l'immobilier résidentiel allemand.

Leader du marché de la rénovation des « Bâtiments Classés », Dolphin Trust a déjà réalisé plus de 13 000 unités pour un montant dépassant le milliard d'euros\*.

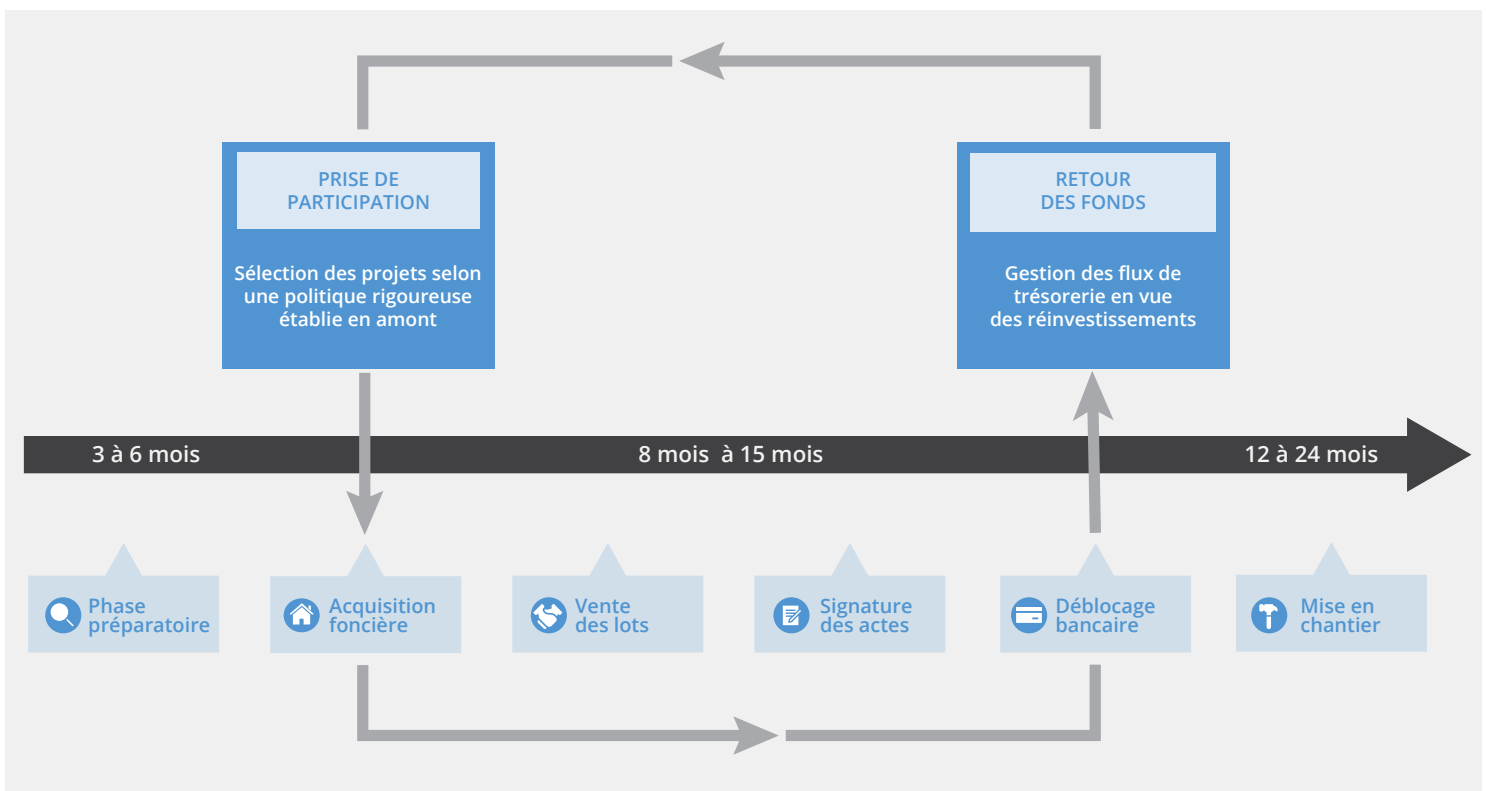
Notre partenariat consiste à financer le développement de projets soumis par les équipes de Dolphin Trust selon un cahier des charges rigoureux.



\* Source : 7h & 7l Einkommensteuergesetz (Code général des impôts allemand)

\* Source : Dolphin Trust

# UN CERCLE VERTUEUX



L'investissement comporte des risques détaillés plus précisément en page 6 du présent document, notamment un risque de perte en capital.



# POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment ALPHA du fonds OPPORTUNITÉ PIERRE 2 (ci-après «le Compartiment») vise à investir principalement :

- 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, avec une attention particulière sur le marché de la rénovation de bâtiments classés.

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 les 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 immobiliers;
- des parts dans des sociétés immobilières non cotées, contrôlées ou non contrôlées par la S.L.P.

Le Compartiment n'investira pas dans des sociétés cotées.

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 les caractéristiques relatives aux quotas juridique et fiscal.

## POLITIQUE D'ENDETTEMENT

Le Compartiment peut recourir à différents prêts pour financer les opérations immobilières. Le Compartiment peut également recourir à des avances en compte courant ou à toute autre modalité d'endettement conforme à la réglementation applicable. 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 demandées par les établissements bancaires au titre de prêts hypothécaires. Dans le cadre des emprunts souscrits par la S.L.P., cette dernière pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

## 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).

## VALEUR LIQUIDATIVE

La valeur liquidative sera semestrielle : les demandes de rachat seront reçues par le gérant de la S.L.P., 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 et seront 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 (l'investisseur) 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 S.L.P.).

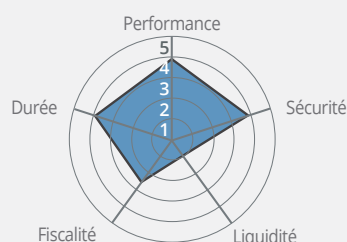
## POINTS CLÉS

Forme juridique de la Société	S.L.P. (Sociétés de Libre Partenariat)
Activité de la Société	Promotion et réhabilitation immobilières en Allemagne
Durée de la Société	Jusqu'au 10/02/2115
Valeur nominale par action	100 €
Montant minimum de souscription	100 000 €
Durée d'investissement conseillée	6 à 9 ans
Gérant	Horizon Asset Management

# CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- + Montant de **souscription** à partir de **100 000 €**
- + **Performance** visée **supérieure à 8 %** par an<sup>1</sup>
- Durée** d'investissement conseillée de **6 à 9 ans**+
- Éxonération d'impôt** sur les plus values

POSITIONNEMENT DE L'OFFRE <sup>2</sup>



<sup>1</sup> Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.  
<sup>2</sup> 0 = Faible et 5 = Fort. Les critères et les évaluations restent à l'appréciation de Horizon Asset Management

## FRAIS

### CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS

Taux Maximal de Frais Annuel Moyen (TFAM)\* 5,02 %

\* Le Taux Maximal de Frais Annuel Moyen, gestionnaire et distributeur maximum, supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 6,5 années et un montant maximal des souscriptions de 20 millions d'euros.

### 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
Commission annuelle du dépositaire	0,04 % de l'actif net du Compartiment pour 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 externe	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)

# NIVEAU DE RISQUES

Le Compartiment 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 exposées 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.

**Risque 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.

# CADRE FISCAL

Dès lors que le Compartiment respectera les règles du « Quota Fiscal » et que les sociétés dans lesquelles il prendra des participations seront également éligibles à ce dernier, la fiscalité sera la suivante\* :

## FISCALITÉ DU FONDS

Exonération d'Impôt  
sur les Sociétés <sup>(1)</sup>

## FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES soumises à l'IR <sup>(2)</sup>

Exonération d'Impôts  
sur le Revenu <sup>(3) (4) (5)</sup>

Exonération d'Impôts  
sur les Plus-Values <sup>(6) (7)</sup>

## FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES soumises à l'IS

Imposition des produits  
au taux de 15 % <sup>(8)</sup>

Imposition des Plus-Values  
au taux de 15 % <sup>(9)</sup>

(1) Article 1655 sexies A du CGI  
(2) À condition qu'elles s'engagent à conserver les parts de la S.L.P. pendant une durée minimale de 5 ans et ne détiennent pas (directement ou indirectement) plus de 25 % des droits dans les bénéfices des sociétés dont les titres figurent à l'actif du fonds.  
(3) En cas de répartition des actifs ou de distribution.  
(4) Article 163 quinquies B, 1 du CGI  
(5) Les produits restent soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15.5 %.  
(6) Article 150-0 A III 1 du CGI

(7) Les Plus-Values restent soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15.5 %.  
(8) En cas de distribution ou de répartition d'actifs, sous réserve que les apports aient été réalisés depuis au moins deux ans.  
(9) En cas de cession ou de rachat de parts.

\* La fiscalité dépendant de la situation personnelle de l'investisseur, nous vous invitons à vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller.

# RÉALISATIONS

Exemples d'opérations réalisées par le Groupe Horizon\*



## LA BIJOUTERIE - MÜHLACKER (BW)\*\*



Programme de réhabilitation d'une ancienne bijouterie du 18<sup>ème</sup> siècle à Mühlacker dans la région du Baden Wurtemberg. Sa proximité avec Stuttgart et Strasbourg lui assure une attractivité économique. La période de commercialisation s'est finalisée en moins de 6 mois.

Logements .....	29
Surface habitable .....	3 110 m <sup>2</sup>
Prix de revente .....	9,5 M€
Durée de portage .....	8 mois

## BRÜHL 62 - LEIPZIG (SAXE)\*\*



Ce programme de rénovation d'un immeuble classé de 6 étages, composé de commerces et de logements de standing, se situe à proximité de la gare centrale de Leipzig. Des investisseurs se sont déjà positionnés afin de racheter cette opération en totalité et de générer des revenus locatifs attractifs.

Logements .....	5 + 2
Surface habitable .....	896 m <sup>2</sup>
Prix de revente .....	2,9 M€
Durée de portage .....	9-12 mois

\* Exemples d'opérations réalisées par le Groupe Horizon dans des sociétés similaires à OPPORTUNITÉ PIERRE 2

\*\* Exemples passés ne représentant pas une recommandation d'investissement - Les performances passées ne présagent pas des performances futures

# HORIZON AM

---

Financer et non détenir sur la durée, HORIZON AM se démarque par sa gestion innovante, basée sur la recherche de plus-values immobilières à court terme.

Privilégiant une approche Private Equity de l'investissement immobilier, nous intervenons pour le compte de nos clients - privés et institutionnels - dans des segments de marchés à fort potentiel contribuant à la transformation du secteur de la Pierre.

Notre expertise et notre savoir-faire nous positionnent en tant que spécialiste du financement de projets immobiliers résidentiels singuliers tels que la micro-promotion en Île-de-France et la rénovation de bâtiments classés en Allemagne.

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 S.L.P. et les autres catégories de parts du Compartiment seront disponibles gratuitement auprès de Horizon Asset Management 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. 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 S.L.P. 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.