HORIZON
Asset Management

REPORTING TRIMESTRIEL

Situation au 30 septembre 2019

OPPORTUNITÉ PIERRE 2 - COMPARTIMENT ALPHA - PART I

Le véhicule investit dans des opérations de promotion et de réhabilitation immobilières dans des villes dynamiques allemandes où la demande de logements est forte. Concernant la promotion immobilière, cette stratégie se traduit par le financement de logements abordables, de « micro-housing » ou encore de transformations d'immeubles administratifs. Pour la réhabilitation, les investissements sont majoritairement concentrés sur des bâtiments classés bénéficiant d'une forte incitation fiscale pour les acquéreurs finaux.

COMMENTAIRE DE GESTION

En ce troisième trimestre 2019, les grandes villes situées outre-Rhin, Berlin en tête, offrent des atouts aux investisseurs. Bien que les prix de l'immobilier ancien aient beaucoup grimpé depuis 2010, le ticket d'entrée à Berlin, qui capte le gros des investissements, reste globalement attrayant. Dans la dernière étude annuelle mondiale de Mercer qui classe plus de 450 villes selon la qualité de vie, trois villes allemandes trustent le top 10. Berlin arrive en 13e position, loin devant Paris au 39e rang. Cependant, la vigilance s'impose vis-à-vis du recul de la croissance, des évolutions futures du taux de chômage et du projet de loi qui prévoit, à partir de 2020, un plafonnement et un gel des loyers pendant cinq ans.

En dépit d'un climat qui se durcit pour les bailleurs, les analystes affirment que l'immobilier allemand demeure un investissement intéressant. A leurs yeux, s'il ne faut plus espérer des rendements locatifs mirifiques à court terme, les perspectives de plus-values à la revente restent intactes. Les plus optimistes font le pari que les prix berlinois rattraperont un jour ceux de Paris.

Concernant le portefeuille du fonds, les documents juridiques relatifs à la cession du bien en l'état sont en cours de finalisation et devraient être signés prochainement concernant l'opération « **Berlin – Steglitz** ». Par ailleurs, une vente en bloc avant le démarrage des travaux est également envisagée pour le projet « **Le Palais Lousberg** », situé à Aix-La-Chapelle, German Property Group (ex Dolphin Trust) a déjà refusé plusieurs offres d'achat, estimant pouvoir céder le bien à un prix plus élevé. Quant au projet « **Berlin – Pariserstrasse** », GPG organise actuellement le départ des derniers locataires et le permis de construire devrait être déposé avant la fin de l'année.

ÉCHELLE DE RISQUE

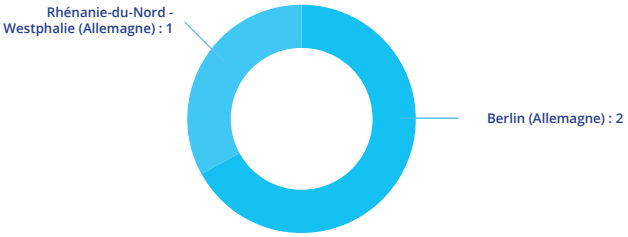
Risque faible | 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 | *Risque élevé*

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sur le montant que vous percevrez en retour.

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

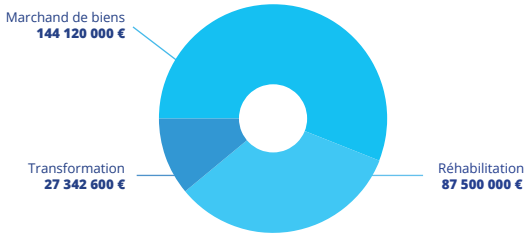
Forme juridique	Société de libre partenariat
Date de création	13/10/2016
Durée de placement recommandée	6 à 9 ans
Société de gestion de portefeuille	Horizon Asset Management
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Centralisateur	Société Générale Securities Services
Commissaire aux comptes	GRANT THORNTON
Code ISIN	FR0013216439
Valorisation	Semestrielle

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

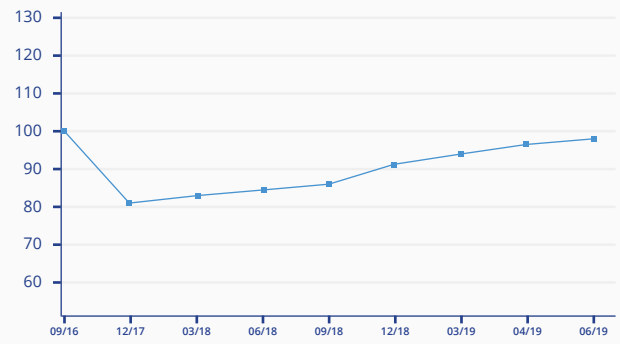


RÉPARTITION PAR TYPE D'OPÉRATION

CA global* : 258 962 600 €



ÉVOLUTION DE LA VALEUR LIQUIDATIVE



PERFORMANCES CUMULÉES

Depuis l'origine	1 an	2 ans	3 ans	5 ans
- 1,51 %	+ 16,82 %	- 1,51 %	NA	NA

CHIFFRES CLÉS

Date de valorisation	28/06/2019
Actif net global	6 537 346,63 €
Nombre de parts I	20 000
Valeur unitaire des parts I	98,49 €

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. * prévisionnel

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Alain MONNET** : a.monnet@horizon-am.fr ou **Laurent TOULOUSE** : l.toulouse@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

OPPORTUNITÉ PIERRE 2 - COMPARTIMENT ALPHA - PART I

PROJETS IMMOBILIERS FINANCÉS*

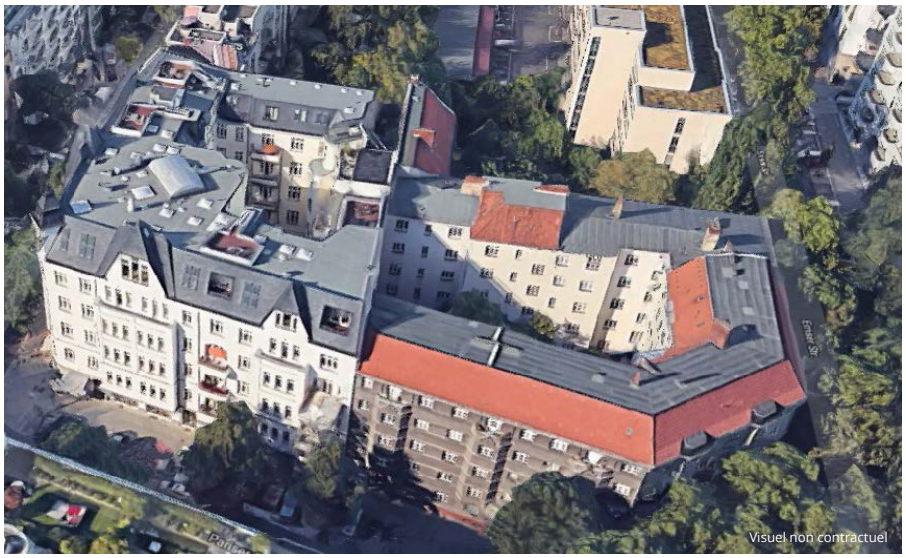
NOM DU PROJET	TYPE DE PROJET	DESTINATION	SURFACE (M²)	NOMBRE DE LOTS	CHIFFRE D'AFFAIRES	DÉPARTEMENT
AIX-LA-CHAPELLE	Transformation	Logements	5 762	76	27 343 000 €	Rhénanie-du-Nord - Westphalie (Allemagne)
PARISERSTRASSE	Réhabilitation	Logements	7 000	200	87 500 000 €	Berlin (Allemagne)
STEGLITZ	Marchand de biens	Logements / résidence séniors	23 000	266	144 120 000 €	Berlin (Allemagne)
TOTAL			**35 762**	**542**	**258 963 000 €**	

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. * prévisionnel

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Alain MONNET** : a.monnet@horizon-am.fr ou **Laurent TOULOUSE** : l.toulouse@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

PARISERSTRASSE



Pariserstrasse
Pariserstrasse 17
10707 Berlin (Allemagne)

A PROPOS DE LA VILLE

Nombre d'habitants[1]
3 671 000

Prix moyen appartement[1]
4 306 €/m²

Prix moyen maison individuelle[1]
4 094 €/m²

Évolution des prix sur 1 an[1]
+ 14 %

LE PROJET

La résidence est située à l'angle de deux rues paisibles du centre-ville. À quelques minutes à pied se trouvent Ludwigkirchplatz ainsi que Olivaer Platz qui offrent des possibilités de loisirs et de détente. Plusieurs commerces, restaurants et cafés sont à proximité immédiate de la propriété.

Pariserstrasse est un projet de rénovation d'un ensemble résidentiel afin de réaliser 200 micro-appartements sur une surface habitable de 7 000 m².

La réalisation de ces logements se fera dans un respect total de l'environnement, en privilégiant les énergies renouvelables et les matières premières. L'autre atout de cette rénovation sera la conception de micro-appartement qui permettra de doubler le nombre de logements du bâti existant et d'optimiser les espaces de vie.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*

Chiffre d'affaires	Réservation**	Nombre de lots	Surface du projet***	Date de cession
87 500 000 €	**0 %**	**200**	**7 000 m²**	**T3 2022**

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société de gestion de portefeuille ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société de gestion de portefeuille rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'ils prévoient une durée de blocage longue. Les informations relatives aux sociétés n'ont pour but que d'informer les souscripteurs sur les participations des portefeuilles, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant ce véhicule d'investissement sont disponibles au siège de la société de gestion ou sur simple demande. 1 : Sources https://fr.arkadia.com * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjà réservé *** correspond au nombre de m² total habitable

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Jean-Pierre Albert** : jp.albert@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016

STEGLITZ

Steglitz
Kraftwerk, Birkbuschtrasse 40-42
12167 Berlin Lankwitz (Allemagne)

A PROPOS DE LA VILLE

Nombre d'habitants[1]
3 671 000

Prix moyen appartement[1]
4 306 €/m²

Prix moyen maison individuelle[1]
4 094 €/m²

Évolution des prix sur 1 an[1]
+ 14 %

LE PROJET

Cette opération consiste en la réhabilitation d'une usine d'électricité, classée monument historique, en une résidence sénior, assortie d'un programme mixte de standing (résidentiel et commercial), implantée en bordure de canal. Ce programme se situe à Steglitz, quartier résidentiel et commerçant en pleine mutation, localisé au sud-ouest de Berlin.

Il se compose de 266 logements neufs s'établissant sur un site de 23 000 m². Cette future résidence de standing implantée en bordure du canal de Teltow possédera une cinquantaine d'anneaux d'amarrage pour naviguer le long du cours d'eau, participant ainsi au cadre de vie exceptionnel de ce programme.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES*

Chiffre d'affaires	Réservation**	Nombre de lots	Surface du projet***	Date de cession
144 120 000 €	**0 %**	**266**	**23 000 m²**	**T4 2019**

Cette lettre d'information est un document non contractuel, purement informatif, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations contenues dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Toute reproduction totale ou partielle et toute diffusion à des tiers est strictement interdite. La Société ne saurait être tenue responsable de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication et des informations qu'elle contient. La Société rappelle que l'émission obligataire n'est pas à capital garanti, qu'elle comporte des risques de perte en capital, le risque d'illiquidité, des risques particuliers liés aux entreprises non cotées sur les marchés réglementés et qu'elle prévoie une durée de blocage longue. Les informations relatives aux actifs de la société n'ont pour but que d'informer les obligataires sur l'activité de la Société, ne doivent en aucun cas être considérées comme une recommandation d'achat ou de vente. Les informations légales concernant la Société sont disponibles au siège de la société ou sur simple demande. 1 : Sources https://fr.arkadia.com/ * prévisionnel ** est le pourcentage de lots déjàr éservé *** correspond au nombre de m² total habitable

Siège social : CS 50757 - 78961 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES Cedex - Bureau commercial : 15 rue Cortambert 75116 PARIS - Tél. : 33 (0)1 73 00 59 20
Pour plus d'informations, contacter **Jean-Pierre Albert** : jp.albert@horizon-am.fr

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016