HORIZON
Asset Management

# FAQ PORTAGE FONCIER

## 1 Qu'est-ce que le portage foncier ?

Le portage foncier est une solution d'investissement immobilier qui consiste à acquérir temporairement un actif (terrain ou immeuble) pour le compte d'un opérateur immobilier. Cela lui permet d'obtenir les autorisations administratives nécessaires avant de racheter l'actif à un prix fixé dès le départ.

## 2 Quels sont les principaux avantages du portage foncier ?

- Un **rendement attractif** souvent à deux chiffres
- Une **sécurisation de l'investissement** grâce à un prix de sortie prédéfini
- Un **cycle d'investissement court** (12 à 36 mois)
- Une **exposition à un actif tangible**, décorrélé des marchés financiers
- Un **cadre juridique robuste**, avec des garanties sécurisant l'investisseur

## 3 Qui peut investir dans le portage foncier ?

Le portage foncier est accessible aux **investisseurs institutionnels, family offices et clients privés** cherchant à diversifier leur portefeuille avec un investissement structuré et sécurisé dans l'immobilier.

## 4 Comment fonctionne concrètement un investissement en portage foncier ?

L'investissement suit trois grandes étapes :

1. **Acquisition :** l'investisseur achète l'actif pour le compte de l'opérateur immobilier.
2. **Période de portage (12 à 36 mois) :** l'opérateur obtient ses autorisations d'urbanisme.
3. **Sortie :** l'opérateur rachète l'actif au prix fixé dès le départ, permettant à l'investisseur de récupérer son capital et son rendement.

## 5 Quels sont les risques associés au portage foncier ?

Comme tout investissement, il existe des risques, notamment liés aux **délais administratifs, aux recours juridiques ou aux conditions de marché**. Toutefois, ces risques sont **fortement encadrés** grâce à des audits rigoureux, un suivi juridique et des **garanties de rachat sécurisant l'investisseur**.

## 6 Quels sont les types de biens concernés par le portage foncier ?

Le portage foncier s'applique aussi bien à **des immeubles existants qu'à des terrains nus** destinés à être développés. Il est particulièrement adapté aux projets de **renouvellement urbain ou de valorisation patrimoniale**.

## 7 Quels sont les acteurs impliqués dans une opération de portage foncier ?

- **L'opérateur immobilier :** il porte le projet et rachète l'actif une fois son projet validé.
- **L'investisseur :** il finance temporairement l'acquisition et perçoit un rendement sécurisé.
- **Les collectivités locales (dans certains cas) :** elles peuvent être impliquées dans les projets de rénovation ou de développement urbain.

## 8 Quelle fiscalité s'applique à un investissement en portage foncier ?

La fiscalité dépend du profil de l'investisseur :

- **Personnes physiques :** fiscalité classique sur les valeurs mobilières (PFU de 30 %)
- **Personnes morales :** imposition selon leur régime fiscal sur les produits financiers
- Il est recommandé de se rapprocher d'un conseiller pour optimiser la structuration fiscale de l'investissement.

## 9 Quelle liquidité offre le portage foncier ?

Le portage foncier est un investissement à **cycle court (12 à 36 mois)**, offrant une visibilité claire sur la revente. Grâce aux **garanties juridiques** mises en place, l'investisseur bénéficie d'un **haut niveau de sécurité quant à la sortie de son placement.**

## 10 Pourquoi choisir Horizon AM pour investir en portage foncier ?

Horizon AM est **un acteur de référence** en portage foncier, avec :

- Une **expertise éprouvée** et une sélection rigoureuse des projets
- Un **montage financier et juridique optimisé** pour sécuriser les investissements
- Une **approche partenariale** avec les opérateurs immobiliers pour garantir la réussite des opérations
- Une **expérience terrain unique**, permettant de capter les meilleures opportunités du marché