

# UNE SOLUTION IMMOBILIÈRE POUR LA TRÉSORERIE D'ENTREPRISE



DONNONS DE NOUVELLES DIMENSIONS  
À VOS INVESTISSEMENTS

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 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. Les données sont susceptibles de modification. En effet, que ce soit le chiffre d'affaires ou les coûts projetés, des ajustements sont à prévoir en cours de vie du projet en fonction des aléas. Les performances indiquées ne sont pas définitives et peuvent varier jusqu'à la livraison définitive de l'ouvrage. La Société de gestion rappelle que les véhicules d'investissement ne sont pas à capital garanti, qu'ils comportent des risques de perte en capital, 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.

Une solution proposée par

 **HORIZON**  
Asset Management



L'immobilier est un baromètre de la santé d'une économie et il indique aujourd'hui que l'Europe n'a pas encore vu le bout du tunnel.

Depuis la crise de 2008, les prix de l'immobilier ont évolué inégalement entre chaque pays mais ils ont tous connu d'importantes variations en fonction de leur conjoncture économique, de leur environnement fiscal ainsi que des conditions de financement.

De la même manière, les marchés ont réagi de façon distincte d'une grande métropole européenne à l'autre et il est donc légitime de s'interroger sur l'évolution future du marché immobilier francilien, principal moteur de l'immobilier dans l'Hexagone.

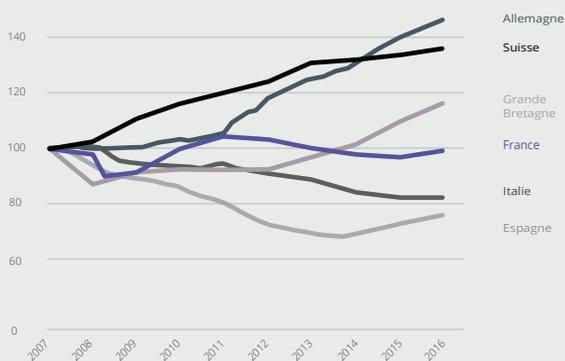
En effet, les prix des logements en Île-de-France ont été multipliés par 2,1 sur les 50 dernières années contre 1,6 en province<sup>1</sup>. Cette différence est principalement liée aux

évolutions post-récession de 2008-2009, qui tend à prouver que le secteur de la Pierre en région parisienne est à la fois plus réactif à la hausse et plus résilient à la baisse dans la conjoncture actuelle.

Cette déconnexion des prix s'explique par la structure du marché en Île-de-France, caractérisée par un niveau de demande élevé et une pénurie chronique de foncier « non bâti », créant ainsi de l'étalement urbain et de fortes distorsions de marché.

L'objectif fixé par la loi « Grand Paris » de 2010 était de tendre vers la construction de 1,5 million de logements supplémentaires à horizon 2030. Avec une moyenne de 50.000 logements mis en chantier par an sur les 5 dernières années, alors qu'il en faudrait près du double, les pressions sur le marché du logement francilien n'iront pas en diminuant.

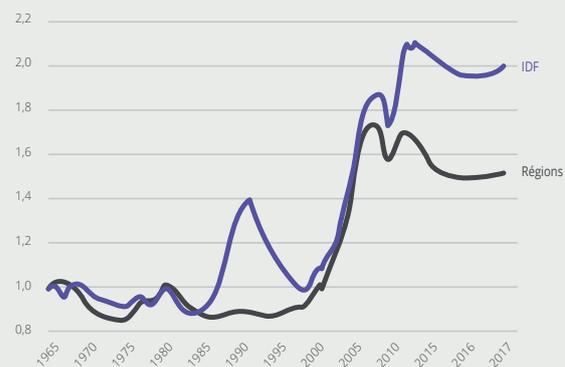
## ● ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER EN EUROPE



2007 = Indice base 100  
Évolution du 2<sup>e</sup> trimestre 2007 au 4<sup>e</sup> trimestre 2016

Source : The Economist

## ● INDICE DU PRIX DES LOGEMENTS, RAPPORTÉ AU REVENU DISPONIBLE PAR MÉNAGE



Base 1965=1  
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices notaires-INSEE.

# UNE STRATÉGIE ADAPTÉE

Le secteur de la Pierre ne peut plus se reposer sur un 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 d'Île-de-France, 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. Notre modèle repose sur la **mutualisation d'investissements** dans des opérations de promotion (programmes neufs) et des opérations de réhabilitation.

## DANS LA PROMOTION

La forte demande de logements couplée à la pénurie de grands fonciers en Île-de-France, nécessite une approche innovante afin de répondre au déficit de logements.

Pour ce faire, notre objectif est de sélectionner des projets répondant aux caractéristiques suivantes :



Villes intégrées au projet du Grand Paris



Charge foncière limitée à 30 % du coût de la construction



Nombre de logements inférieur à 40 unités

## DANS LA RÉHABILITATION

Un grand nombre de bâtis anciens ne sont plus en adéquation avec les attentes des futurs acquéreurs, aussi une transformation de ceux-ci devient nécessaire.

Nous intervenons auprès de mandataires spécialisés afin d'investir dans des opérations de marchand de biens ayant pour objectif de répondre aux caractéristiques suivantes :



Objectif d'achat décoté de 25 % de la valeur marché, réhabilitation incluse



Acquisition de biens non occupés



Objectif de revente des biens à 90 %\* de leur valeur marché

\* L'objectif de 90 % n'est pas garanti et se base sur 38 opérations de réhabilitation effectuées depuis 2010 par des sociétés du Groupe Horizon. Il ne présage pas du taux de revente des opérations futures.

# UNE SOLUTION D'INVESTISSEMENT

- + Durée d'investissement de **24 mois\***
- + Taux d'intérêt contractuel de **5% par an**
- + Montant de souscription à partir de **50 000 €**
- + **Pas de droit d'entrée**

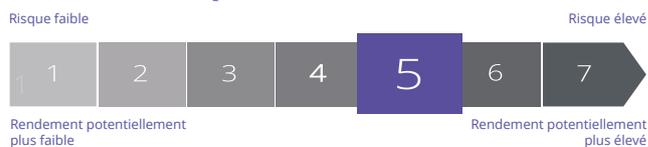
\*possibilité de remboursement par anticipation sur décision du gérant

## LE PRÊT PARTICIPATIF :

Le prêt participatif a été introduit par la loi du 13 juillet 1978. Il est destiné au financement à moyen terme des entreprises. Le prêt participatif s'analyse comme un moyen de financement intermédiaire entre le prêt à long terme et la prise de participation. Il ne confère aucun droit de vote au prêteur et il est accordé moyennant le service d'un intérêt fixe. A son échéance, il est possible de convertir ce prêt en prise de participation en fonction de la valorisation de la société au moment du remboursement.

Un large éventail d'opérateurs économiques peut consentir des prêts participatifs, le champ des prêteurs ayant été élargi par la loi du 2 août 2005. Il s'agit de l'État, des établissements de crédit, des sociétés commerciales, des établissements publics, des sociétés et mutuelles d'assurance, des associations sans but lucratif, des organismes de retraite complémentaire, ainsi que des institutions de prévoyance.

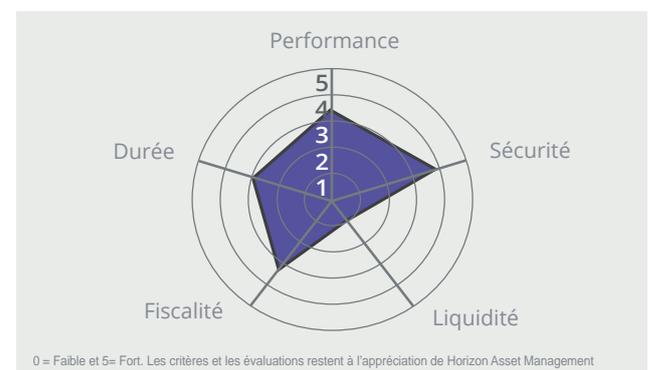
## NIVEAU DE RISQUE :



## Principaux risques propres à l'émetteur ou à son secteur d'activité :

- Risque d'une diversification réduite des projets
- Risque d'inflation
- Risque lié aux charges
- Risque de contrepartie ou de non remboursement
- Risque lié à l'endettement
- Risque de perte en capital
- Risque de taux
- Risque d'absence de liquidité

## POSITIONNEMENT DE NOTRE OFFRE :



# L'EMPRUNTEUR : PERFORMANCE PIERRE

## PRÉSENTATION :

Le fonds investit dans des opérations de promotion et de réhabilitation immobilières dans des villes où la demande de logements est forte. La stratégie repose sur la mutualisation de ces deux typologies d'investissement et la diversification des projets. La zone d'investissement privilégiée se situe sur l'ensemble du territoire français avec une approche de « **stock picking** », avec un intérêt particulier pour la région Île-de-France.

**Performance Pierre** dispose d'un portefeuille d'investissement très diversifié, puisqu'il est présent sur plus d'une vingtaine de projets, dont 11 de promotion immobilière en Ile-de-France et 11 de réhabilitation ou de marchand de biens en France et en Allemagne. Afin d'augmenter sa capacité d'investissement, la société a continué de souscrire des emprunts à court terme auprès de ses associés, ce qui lui a permis de se positionner rapidement sur de nouvelles opérations, de marchand de biens ou de réhabilitation notamment. Concernant les opérations de marchand

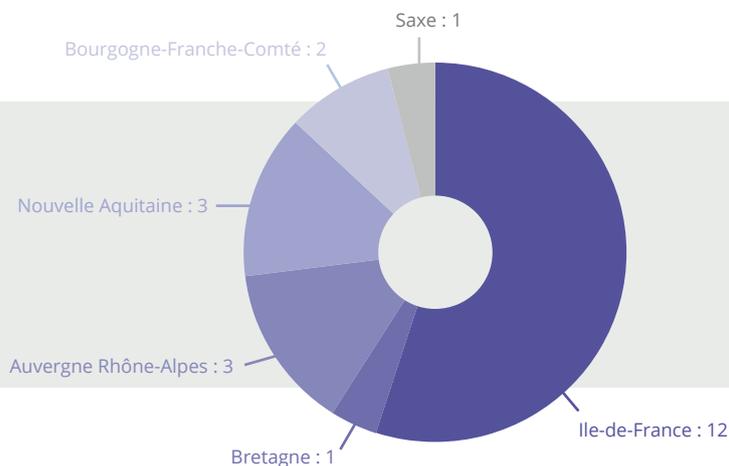


de biens, des acquéreurs sont déjà identifiés sur plusieurs projets et les cessions devraient donc se réaliser sur le 1er semestre 2018. La livraison des opérations de réhabilitation devrait également intervenir en 2018. Un tiers des projets de promotion immobilière est également bien avancé, avec une réservation de la quasi-totalité des lots, pour lesquels la livraison des biens devrait pouvoir être effectuée fin 2018.



## Synthèse du portefeuille :

- Répartition des investissements :	50% promotion	50% réhabilitation
- Nombre d'opérations en cours :	22	
- Nombre de m <sup>2</sup> :	24 782	
- Volume d'activité :	46 444 000 €	
- Nombre de lots :	263	
- Zone d'investissement :	France / Allemagne	



## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

**Code ISIN :** FR0012843845

**Date de création :** 08/08/2011

**Forme juridique :** Société en Commandite Simple à capital variable

**Classification AMF :** Autres FIA

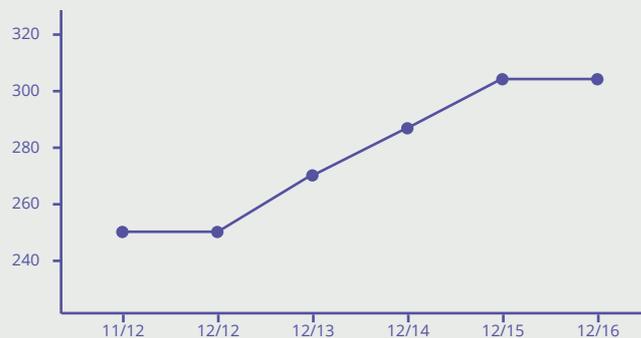
**Société de gestion :** Horizon AM

**Dépositaire :** SGSS

**Valorisation :** Annuelle



## EVOLUTION DE LA PERFORMANCE

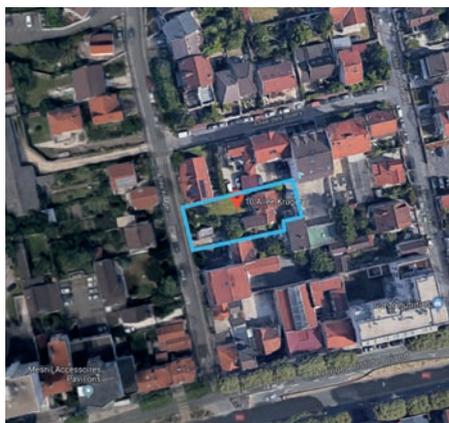


Valeur de la part (en Euro)	305,00
Valeur de l'actif net (en Euro)	7 400 215,00
Date de valorisation	31/12/2016
Performance depuis l'origine	22,00%
Performance depuis 1 an	0,00%
Performance depuis 3 ans	12,96%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

# LES OPÉRATIONS À FINANCER

Les-Pavillons-sous-Bois | Seine-Saint-Denis



## Le programme

Cette opération, réalisée en co-investissement avec des sociétés gérées par Horizon AM, consiste à racheter un projet déjà développé par un opérateur immobilier. Située à 10km de Paris, Les-Pavillons-sous-Bois est une commune en plein essor bénéficiant d'un réseau de transport développé et d'une proximité avec de grands centres économiques tels que l'aéroport Charles de Gaulle. Le foncier à acquérir, composé actuellement d'une maison, d'un garage et d'une annexe, sera transformé en un immeuble résidentiel à taille humaine de 10 logements, du T2 au T4 avec duplex, répartis sur 3 étages. Chaque appartement bénéficiera d'une place de stationnement en rez-de-chaussée. Le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours, la commercialisation pourra débuter au 2ème trimestre 2018.



## Localisation

**Adresse :** 10 Allée Kruger  
**Code postal :** 93320 **Ville :** LES PAVILLONS-SOUS-BOIS  
**Nb d'habitants<sup>1</sup> :** 23 356 (2015)  
**Prix moyen<sup>2</sup> :** 2 922 €/m<sup>2</sup> (appartement), 2 783 €/m<sup>2</sup> (maison individuelle)  
**Fourchette des prix<sup>3</sup> :** 2 046 à 4 157 € par m<sup>2</sup>

**Nom de la région :** Ile-de-France  
**PIB<sup>4</sup> :** PIB région 649 575 M€ (PIB par habitant 53 921 €)  
**Taux de chômage de la région<sup>5</sup> :** 8,10%  
**Secteurs économiques majeurs<sup>6</sup> :** Industrie, recherche, services



## Données clés

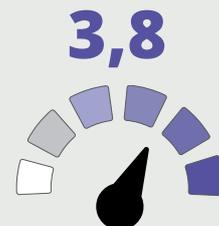
**Chiffre d'affaires prévisionnel (HT) :** 1 935 500 €  
**Estimation coût global du projet :** 1 645 000 €  
**Montant global à financer :** 800 000 €  
**Durée d'investissement prévisionnelle :** 18 mois

**Surface commercialisée (m<sup>2</sup>) :** 587  
**Typologie des biens :** Résidentiel  
**Nombre de lots :** 10  
**Estimation prix de vente moyen :** 3 955 €/m<sup>2</sup>  
**% de commercialisation :** 0%

**Rentabilité prévisionnelle des capitaux investis :** 36%

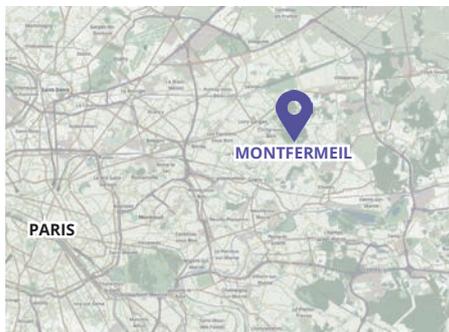
### COEFFICIENT HORIZON AM :

Le coefficient Horizon AM traduit le potentiel de création de valeur de l'opération entre le prix de l'actif au moment de son acquisition (frais annexes inclus) et sa valeur finale, une fois la transformation réalisée.



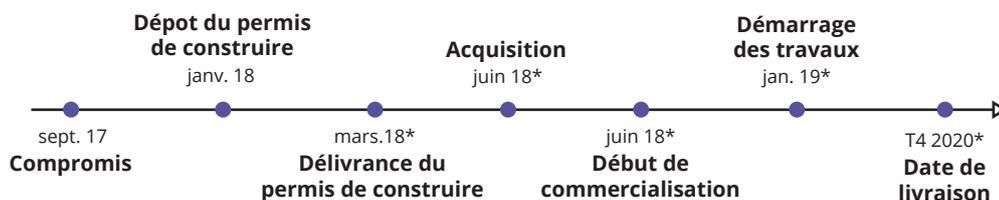
# LES OPÉRATIONS À FINANCER

Monfermeil | Seine-Saint-Denis



## Le programme

Cette opération, réalisée en co-investissement avec Développement Pierre, 1er Fonds d'Investissement Alternatif géré par Horizon AM, consiste à acquérir un foncier de 2000 m<sup>2</sup> comprenant un pavillon et 3 annexes pour y construire un ensemble de 23 logements répartis sur 3 immeubles à taille humaine. Située au Nord-est de Paris et au cœur du triangle d'activité de Paris, Roissy et Marne-la-Vallée, Montfermeil est une ville en pleine mutation, avec notamment un pôle hospitalier leader de l'Est parisien. Elle bénéficiera du projet du Grand Paris Express avec le passage de la ligne 16 et du tramway T4. L'acquisition du bien se fera sous condition suspensive d'obtention du permis de construire qui est prévue pour mars 2018. Dans cette optique, la commercialisation pourrait donc débuter en juin.



## Localisation

**Adresse** : 158 avenue Vaucanson  
**Code postal** : 93370 **Ville** : MONTFERMEIL  
**Nb d'habitants**<sup>1</sup> : 25 745 (2014)  
**Prix moyen**<sup>2</sup> : 2 693 €/m<sup>2</sup> (appartement), 2 364 €/m<sup>2</sup> (maison individuelle)  
**Fourchette des prix**<sup>3</sup> : 1 498 à 4 056 € par m<sup>2</sup>

**Nom de la région** : Ile-de-France  
**PIB**<sup>4</sup> : PIB région 649 575 M€ (PIB par habitant 53 921 €)  
**Taux de chômage de la région**<sup>5</sup> : 8,10%  
**Secteurs économiques majeurs**<sup>6</sup> : Industrie, recherche, services



## Données clés

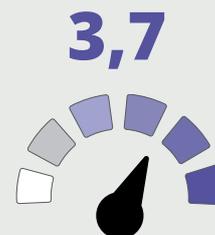
**Chiffre d'affaires prévisionnel (HT)** : 3 312 000 €  
**Estimation coût global du projet** : 3 002 000 €  
**Montant global à financer** : 1 400 000 €  
**Durée d'investissement prévisionnelle** : 24 mois

**Surface commercialisée (m<sup>2</sup>)** : 1 096  
**Typologie des biens** : Résidentiel  
**Nombre de lots** : 23  
**Estimation prix de vente moyen** : 3 022 €/m<sup>2</sup>  
**% de commercialisation** : 0%

**Rentabilité prévisionnelle des capitaux investis** : 23%

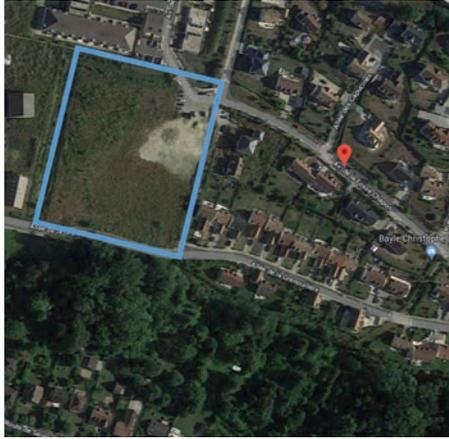
### COEFFICIENT HORIZON AM :

Le coefficient Horizon AM traduit le potentiel de création de valeur de l'opération entre le prix de l'actif au moment de son acquisition (frais annexes inclus) et sa valeur finale, une fois la transformation réalisée.



# LES OPÉRATIONS À FINANCER

Luzarches | Val-d'Oise



## Le programme

Cette opération consiste à réaliser, en co-investissement avec PRIMCO DEVELOPPEMENT, promoteur parisien expérimenté, un quartier éco-responsable. Située à proximité de l'aéroport Charles de Gaulle, la ville de Luzarches connaît un fort développement grâce au projet du Grand Roissy - Le Bourget. Le foncier à acquérir sera transformé en un ensemble résidentiel à taille humaine de 18 maisons passives comprises entre 92 et 175 m<sup>2</sup> réparties sur un terrain de 10 000 m<sup>2</sup>. Chaque bien bénéficiera de places de stationnement et d'espaces verts privés. Le permis de construire a été obtenu et purgé de tout recours, 13 maisons ont déjà été commercialisées en VEFA et les actes authentiques seront passés en Mai.



## Localisation

**Adresse :** Avenue de la fosse Chapon  
**Code postal :** 95270 **Ville :** LUZARCHES  
**Nb d'habitants<sup>1</sup> :** 4492 (2014)  
**Prix moyen<sup>2</sup> :** 3 280 €/m<sup>2</sup> (appartement), 2 692 €/m<sup>2</sup> (maison individuelle)  
**Fourchette des prix<sup>3</sup> :** 1 785 à 5 313 € par m<sup>2</sup>

**Nom de la région :** Ile-de-France  
**PIB<sup>4</sup> :** PIB région 649 575 M€ (PIB par habitant 53 921 €)  
**Taux de chômage de la région<sup>5</sup> :** 8,10%  
**Secteurs économiques majeurs<sup>6</sup> :**  
Industrie, recherche, services



## Données clés

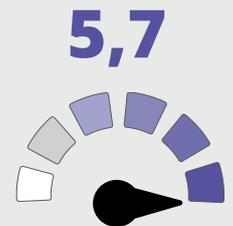
**Chiffre d'affaires prévisionnel (HT) :** 6 800 000 €  
**Estimation coût global du projet :** 6 200 000 €  
**Montant global à financer :** 1 500 000 €  
**Durée d'investissement prévisionnelle :** 15 mois

**Surface commercialisée (m<sup>2</sup>) :** 2 560  
**Typologie des biens :** Résidentiel  
**Nombre de lots :** 18  
**Estimation prix de vente moyen :** 2 860 €/m<sup>2</sup>  
**% de commercialisation :** 72%

**Rentabilité prévisionnelle des capitaux investis :** 20%

### COEFFICIENT HORIZON AM :

Le coefficient Horizon AM traduit le potentiel de création de valeur de l'opération entre le prix de l'actif au moment de son acquisition (frais annexes inclus) et sa valeur finale, une fois la transformation réalisée.



## 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 t 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.