



# ALPHA OPPORTUNITIES II

Stratégie immobilière diversifiée  
Valeur Ajoutée

Information Mémorandum

Ce document à caractère promotionnel est destiné exclusivement aux investisseurs mentionnés à l'article L214-162-1 du Code monétaire et financier. Ce projet est confidentiel et vous est communiqué pour discussion uniquement. Toute reproduction ou diffusion est interdite sans l'accord préalable de Mata Capital.



# AVERTISSEMENT

**La souscription ou l'acquisition, la cession ou le transfert des actions de ce FIA, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs mentionnés à l'article L.214-162-1 du code monétaire et financier.**

Cette Société de Libre Partenariat (le « Fonds ») ne fait pas l'objet d'un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** »). Elle a été autorisée à la commercialisation le 22 novembre 2022.

Ce document ne constitue en aucune manière le support d'une proposition d'investissement et ne présente aucune valeur contractuelle. Dans l'hypothèse où le projet d'investissement décrit au sein du présent document verrait le jour, il appartiendra aux investisseurs de considérer avec attention la documentation contractuelle s'y afférant, et de prendre auprès de conseils professionnels les renseignements qu'ils estimeront utiles quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières de leur investissement.

Avant de souscrire à des parts de ce Fonds, nous attirons votre attention sur l'importance de prendre connaissance des risques encourus :

- **Risque de perte de capital** : ce véhicule d'investissement proposé par Mata Capital n'offre aucune garantie de protection en capital.
- **Risque lié à la liquidité des actifs** : la stratégie d'investissement mise en œuvre par Mata Capital repose sur l'investissement dans des actifs immobiliers non cotés qui, par définition, ne sont pas liquides. En conséquence, l'investisseur pourrait ne pas récupérer son investissement à tout moment.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : la stratégie mise en œuvre par Mata Capital repose sur l'anticipation et la sélection. Il est donc possible que le véhicule d'investissement ne soit pas investi à tout moment en totalité sur le marché immobilier.
- **Risque lié à la valorisation des titres en portefeuille** : les investissements réalisés par le véhicule d'investissement sont non cotés, et par conséquent leur valeur est estimée par la société de gestion. Ainsi, cette valorisation peut ne pas refléter le prix reçu en contrepartie d'une cession ultérieure de ces titres.
- **Risque lié à la dépréciation des actifs immobiliers** : la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement est soumise à l'évolution du marché immobilier dans la zone où ils se situent. Une dépréciation de cette valeur n'est pas à exclure.
- **Risque lié à l'effet de levier** : des fluctuations sur le marché immobilier et le marché du crédit peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et augmenter sensiblement le coût de financement. L'effet de levier, qui permet d'augmenter la capacité d'investissement du véhicule, peut amplifier l'impact, dans la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier décrits au paragraphe précédent.
- **Risque de contrepartie** : un risque de défaillance d'une contrepartie de marché ou des locataires conduisant à un défaut de paiement.
- **Risque de taux** : le véhicule d'investissement reste exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, malgré une politique éventuelle de couverture du risque de taux.

Les facteurs de risques sont présentés plus en détail dans les statuts et le pacte d'associé du Fonds.

**Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter : Mata Capital – 18 rue Jean Giraudoux – 75116 Paris**

01

**SOCIETE DE GESTION**

# REAL ESTATE BY REAL PEOPLE<sup>1</sup>

**MATA**  
CAPITAL



**The art of anticipation<sup>2</sup>**



**Rock-solid expertise<sup>3</sup>**



**Dynamic asset management<sup>4</sup>**

- **Acteur indépendant** de la gestion de fonds immobiliers
- **30+ investisseurs** institutionnels et groupes familiaux privés
- **Une société innovante** avec un fort investissement dans les outils technologiques

<sup>1</sup> L'immobilier humain

<sup>2</sup> L'art de l'anticipation

<sup>3</sup> Une expertise solide

<sup>4</sup> Gestion d'actifs dynamique

# 1,5

**milliards d'euros**  
d'actifs sous gestion au 30 juin  
2022

# 25+

**Collaborateurs**  
à Paris et Lyon

**4 Alpha Opportunities II – Novembre 2022**

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-16000024 le 28 septembre 2016

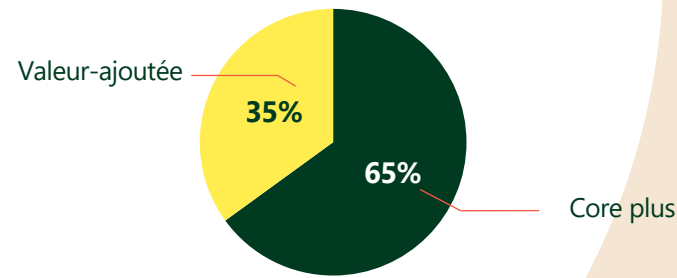


# The art of anticipation\*

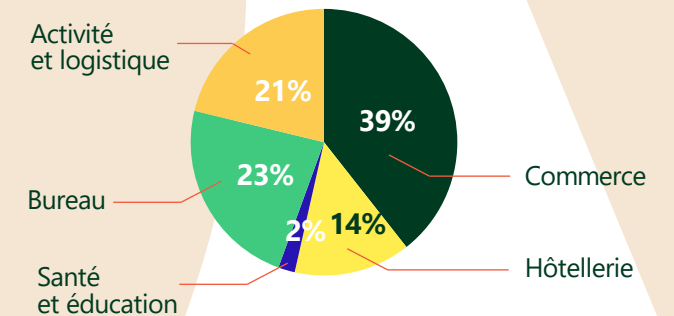
L'anticipation reste le plus court chemin vers la performance

- **Analyse macro et micro** des marchés de l'investissement
- **Excellent sourcing** sur **toutes** les **typologies** d'actifs par des **équipes dédiées**
- **Processus décisionnel rapide et extrêmement sélectif** des investissements
  - ✓ **Analyse holistique**
  - ✓ **Compréhension des signaux faibles**
  - ✓ **Planification**

## Stratégies



## Typologies d'actifs\*



**+1 milliard d'euros**  
de capitaux levés et déployés depuis 2016

\* sur l'ensemble des encours sous gestion, soit 1,5 milliards d'euros au 30 juin 2022  
Source : Mata Capital



# Dynamic Asset Management\*

Pour faire bouger les lignes, il faut être en mouvement.

Nous développons des stratégies d'investissement à création de valeur. Nous restons alertes et réactifs.

- **Processus de gestion discipliné** et **rapidité** des **prises de décision** de gestion
- **Gestion dynamique** des **actifs immobiliers**
- **Capacité** de **gérer** des **situations techniques, juridiques ou commerciales complexes**
- **Politique** de **cession des actifs matures**



# STRATÉGIE VALUE-ADDED

Track Record des gérants antérieur à Mata Capital

 2015 - 2020

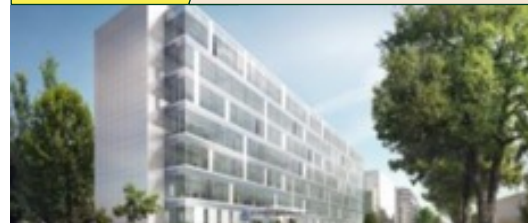


Portefeuille Corelog, France - Régions

- **Synthèse de l'investissement**  
Acquisition d'un portefeuille de 5 entrepôts qualitatifs (classe A majoritairement) idéalement situés au sein d'excellentes zones logistiques en France et d'un entrepôt restructuré dans la région lyonnaise.
- **Stratégie de valorisation**  
Location des surfaces vacantes et développement d'extensions de certains entrepôts. Portefeuille loué à 100% à la cession.

**TRI réalisé** > 25%  
**Cash-multiple réalisé** > x2,50

 2015 - 2021

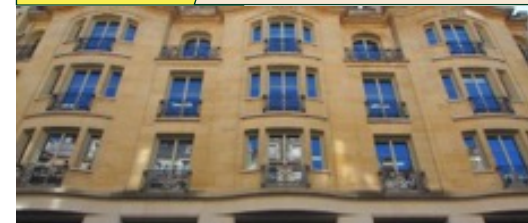


Foncière SIIC Zublin, Immobilière Officiis, Neuilly-sur-Seine, Nanterre, Marseille

- **Synthèse de l'investissement**  
Acquisition de la majorité des parts de la SIIC Zublin Immobilière France sur la base d'une décote de 20% sur la valeur d'expertise. Portefeuille de 5 immeubles de bureaux (55 000 m<sup>2</sup>) idéalement situés dans l'ouest parisien et à Marseille.
- **Stratégie de valorisation**  
Réalisation de travaux de repositionnement et de commercialisation des surfaces vacantes (45% à l'acquisition) puis cession actif par actif une fois rénovés et loués à 100%.

**TRI réalisé** > 25%  
**Cash-multiple réalisé** > x2,50

 2014 - 2017



20 rue de la Baume, Paris 8ème

- **Synthèse de l'investissement :**  
Acquisition d'un immeuble de 6 300 m<sup>2</sup> idéalement situé au cœur du Quartier Central des Affaires, à proximité immédiate du Boulevard Haussmann et de la Rue La Boétie. Immeuble occupé par la banque Indosuez puis libéré par le locataire lors de l'acquisition.
- **Stratégie de valorisation :**  
Stratégie de repositionnement et de labélisation environnementale « BREAM Very Good » de l'immeuble avec un programme de travaux lourds puis commercialisation à des locataires de 1er plan.

**TRI réalisé** > 25%  
**Cash-multiple réalisé** > x1,65

 2014 - 2017



Tour Cœur Défense, La défense (92)

- **Synthèse de l'investissement :**  
Acquisition par Lone Star Funds d'un ensemble emblématique de La Défense de plus de 160 000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ensemble partiellement loué (77%) qui nécessitait une gestion dynamique depuis la faillite du précédent propriétaire.
- **Stratégie de valorisation :**  
Commercialisation des surfaces vacantes et refonte de l'animation du site et des parties communes (hall de 5000 m<sup>2</sup>, restaurants, conciergerie, événements, etc.) ayant permis d'augmenter le TO à près de 95%.

**Prix de cession** ~1,9 Mds  
**Prix d'acquisition** ~1,3 Mds

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital. Ces opérations, mentionnées à titre illustratif, n'ont pas vocation à figurer dans le portefeuille de Alpha Opportunities II.

## 7 Alpha Opportunities II – Novembre 2022

Données au 01/10/2022.

\*Le taux de rentabilité interne (TRI) est un indicateur permettant de mesurer la performance d'un projet, et est calculé sur base des flux de trésorerie. Les taux exprimés sont nets de frais, mais sont présentés préalablement à l'application d'un éventuel mécanisme de partage de la performance (« carried interest »).

\*La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier en cours de construction que le vendeur s'engage à lui livrer une fois achevé.



# STRATÉGIE A VALEUR AJOUTEE

Track Record Mata Capital

 2018 - 2020



35 boulevard Victor, Paris (15)

- **Synthèse de l'investissement**  
Acquisition d'un terrain bénéficiant d'une visibilité et accessibilité exceptionnelles face à l'entrée principale du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.
- **Stratégie de valorisation**  
Développement d'un hôtel-spa 4\* de 105 chambres. Signature d'un BEFA en 2019 avec Suitcase Hospitality pour une durée ferme de 12 ans. Cession de l'actif en VEFA à un investisseur long-terme.

**TRI réalisé** > 50%  
**Cash-multiple réalisé** > x2,50

 2016 - 2020



2 rue Claude Chappe, Cesson-Sévigné (35)

- **Synthèse de l'investissement**  
Acquisition d'un terrain et développement d'un immeuble de bureaux sur l'un des principaux secteurs tertiaires de l'agglomération rennaise et à 500m de la nouvelle station de métro « ViaSilva » qui viendra renforcer l'accessibilité de l'immeuble.
- **Stratégie de valorisation**  
Au jour de la livraison de l'immeuble, Mata Capital avait loué ce dernier à 94% à 5 locataires sur une durée d'engagement ferme résiduelle d'environ 5,5 ans. Cession de l'actif achevé.

**TRI réalisé** > 20%  
**Cash-multiple réalisé** > x1,85

 2019 - 2020



Portefeuille 16BB, Paris 15e, 16e , Boulogne-Billancourt

- **Synthèse de l'investissement :**  
Acquisition d'un portefeuille de 10 appartements développant une surface totale de 493 m<sup>2</sup> dans l'ouest parisien. Appartements situés à de belles adresses et ayant des formats adéquats (T1 et T2).
- **Stratégie de valorisation :**  
Opération sans travaux de rénovation du fait du contexte « pro-vendeur » et du prix de cession cible peu élevé. Revente par lot des 10 appartements dans un délai de 12 mois.

**TRI réalisé** > 30%  
**Cash-multiple réalisé** > x1,33

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital. Ces opérations, mentionnées à titre illustratif, n'ont pas vocation à figurer dans le portefeuille de Alpha Opportunities II.



02

**STRATÉGIE  
D'INVESTISSEMENT**

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

## Principaux risques

### RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Alpha Opportunities II développe une stratégie d'investissement risquée qui ne présente aucune garantie en capital. Vous pourriez perdre la totalité de votre capital investi et ne devriez pas considérer cet investissement si vous ne pouvez supporter une telle perte.

### RISQUES LIÉS À L'EFFET DE LEVIER

L'effet de levier, qui permet d'augmenter la capacité d'investissement du fonds, peut amplifier l'impact, dans la valeur liquidative, des risques liés au marché immobilier. Des fluctuations sur le marché immobilier et le marché du crédit peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et augmenter sensiblement le coût de financement.

### RISQUES LIÉS À L'ABSENCE DE LIQUIDITÉ

La stratégie d'investissement mise en œuvre par Mata Capital repose sur l'investissement dans des actifs immobiliers non cotés qui, par définition, ne sont pas liquides. Mata Capital pourrait avoir des difficultés à les revendre. Aucun rachat n'est accepté durant la vie du fonds.

### RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les investissements réalisés par ce fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à 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. De très nombreux facteurs peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs du fonds.

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

## Carte d'identité du fonds

Ce fonds présente des risques notamment d'illiquidité et de perte totale en capital.

Stratégie <b>Valeur-ajoutée</b>	Dédié aux <b>Investisseurs professionnels et assimilés<sup>(1)</sup></b>	Localisation <b>France &amp; Allemagne</b>	Allocation Cible <b>Diversifiée</b>	Typologie <b>Fonds fermé</b>	Classification SFDR <sup>(2)</sup> <b>Article 8</b>
TRI <sup>(3)</sup> cible, non garanti, net tous frais <b>8%</b>	Durée de placement recommandée <sup>(4)</sup> <b>6 ans</b>	Souscription minimum <b>115 000 €</b>	Equity cible <b>150 m€</b>	Fin de distribution <b>31/12/2023</b>	Fiscalité <sup>(5)</sup> <b>Régime fiscal de faveur &amp; 150-0 b Ter</b>

**(1) Investisseurs professionnels et assimilés** : Les investisseurs mentionnés à l'article L214-162-1 du Code monétaire et financier

**(2) SFDR** : Réglementation sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers

**(3) Taux de rentabilité interne (TRI)** : indicateur permettant de mesurer la performance d'un projet, et est calculé sur base des flux de trésorerie. Les taux exprimés sont nets de frais, mais sont présentés préalablement à l'application d'un éventuel mécanisme de partage de la performance (« carried interest »). Le TRI cible est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de rendement ou de performance.

**(4) Durée de placement recommandée** : 6 ans prorogable deux fois un an

**(5) Fiscalité pour les particuliers :**

- Exonération de l'imposition sur les plus values
- Eligible au régime d'apport-cessions (150-0 b ter)

**Fiscalité pour les sociétés à l'IS :**

- Plus-value soumise au taux réduit de 15%

Pour plus d'information, se référer à la note fiscale du véhicule. La fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque investisseur. La Société de Gestion invite les souscripteurs potentiels à prendre attache auprès de son conseil préalablement à sa souscription dans le fonds.



# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Profiter d'un contexte opportun de retournement de cycle

- **Baisse de la liquidité du marché :** augmentation de la prime de risque pour les actifs non stabilisés
- **Dettes arrivant à maturité,** baisse des valeurs d'expertises, contraction et/ou durcissement des conditions de refinancement
- **Prêteurs plus sélectifs** sur la qualité des sponsors et leur capacité à exécuter des transactions structurées dans un marché mouvementé

**L'analyse Mata :**  
« Un timing opportun marqué par l'apparition de vendeurs contraints synonymes d'opportunités d'investissement »

- **Attentisme du marché et phénomène de « fly to quality » des investisseurs long terme,** les actifs non stratégiques seront arbitrés pour dégager des liquidités dans les 24/36 mois à venir
- **Renforcement continu des contraintes ESG des investisseurs :** nécessité de repositionner techniquement des actifs sous performants pour les remettre dans des cycles de détention durables
- **Evolution des tendances du marché (coworking, coliving, logistique du dernier km, flex-office, ...)** : opportunités pour les acteurs value-added opérant toutes les classes d'actifs et capables de réaliser des transformations

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Positionnement opportuniste mais hautement sélectif



## LOCALISATION

- Macro – **France & Allemagne**
- Micro – **En fonction de la typologie de l'actif**
  - ✓ Logistique : bons emplacements en matière d'accessibilité routière
  - ✓ Bureau : grandes agglomérations avec un marché locatif profond
  - ✓ Résidentiel (y compris les actifs à transformer en résidentiel) : Partout
  - ✓ Commerce : bon emplacements en termes de zone de chalandise
- Autre : meilleurs emplacements en matière de **flux et de visibilité** dans des **zones en pleine croissance**



## TYPLOGIE

- Transactions de **taille intermédiaire**
- **Stratégie ciblée** :
  - ✓ Logistique : actifs à fort potentiel de valeur ajoutée à des prix intéressants
  - ✓ Bureau : actifs parisiens à repositionner ou en dehors de Paris avec un potentiel de création de valeur
  - ✓ Résidentiel : découpe de portefeuilles, développement ou rénovation
  - ✓ Commerce : actifs de qualités cédés par des vendeurs contraints
- 20% maximum d'**investissement en private-equity** avec une composante immobilière significative

# NOTRE DEMARCHE ESG\*

Répondant aux attentes de nos partenaires



## CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Energie, émissions de GES, gestion des déchets, biodiversité, gestion de l'eau, réversibilité, pilotage des données.



## CRITÈRES SOCIAUX ET SOCIÉTAUX

Mobilité, santé et confort des occupants, accessibilité, services rendus aux occupants.



## CRITÈRES DE GOUVERNANCE

Relations locataires, usagers et riverains, Gestion de la chaîne d'approvisionnement, Résilience.

### Exemple 35 Boulevard Victor (75015)



Label BREEAM Very Good  
Façade bois  
Mur végétal arrosé par l'eau pluviale  
Mobilité douce (emplacements vélos, transports en communs à 100m)  
Charte Chantiers Verts (traitement déchets)



Offre de restauration  
Accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduite  
Piscine et Spa accessible à la clientèle et tiers



Réunions avec les riverains afin de limiter les nuisances  
Déplacement d'une école à proximité à notre charge  
Rejet d'une prise à bail par une société affiliée de Mata Capital afin d'éviter tout conflit d'intérêt

Le fonds promeut des caractéristiques environnementales et au sens de l'article 8 du Règlement SFDR. En revanche, il n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

\*Les critères ESG (pour Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.)

Source : <https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/comprendre-les-produits-financiers/finance-durable/glossaire-de-la-finance-durable>



03

**ÉTUDES DE CAS**

# ÉTUDE DE CAS 1

Redéveloppement d'un immeuble de bureau



 360  
Porte de Vanves | Paris (15)

**MATA**  
CAPITAL

Typologie <b>Bureau</b>	Montant d'acquisition (AIC) <b>~100 m€ (3 450 €/m<sup>2</sup>)</b>
Surface utile <b>28 923 m<sup>2</sup></b>	# étages <b>9</b>
Travaux prévisionnels <b>~105 m€ (3 650 €/m<sup>2</sup>)</b>	Loyer cible <b>470 €/m<sup>2</sup></b>
Le rendement par rapport au coût d'achat <b>&gt; 6,5%</b>	Loyer total projeté <b>13,8 m€</b>
Valeur d'expertise <b>330 m€</b>	Livraison <b>3T 2024</b>

## Stratégie de valorisation :

- ✓ Acquisition d'un ensemble à usage de bureaux à un prix fortement décoté
- ✓ Restructuration à neuf avec :
  - Gain de 3 000 m<sup>2</sup>
  - Une programmation très ambitieuse
  - Des performances environnementales de premier plan
  - Des extérieurs accessibles à tous les étages et 55% de surfaces vitrées
  - Une divisibilité par étages et par bâtiments
- ✓ Relocation à un loyer marché de 470 €/m<sup>2</sup>



## ÉTUDE DE CAS 2

Repositionnement d'un groupe hôtelier  
(murs et plateforme d'exploitation)



17 Alpha Opportunities II – Novembre 2022

 Dalmata Hospitality  
France

**MATA**  
CAPITAL

Typologie <b>Hôtellerie</b>	# hôtels <b>41</b>
Franchises <b>Accor &amp; Choice</b>	# chambres <b>3 092</b>
Montant d'acquisition (AIC) <b>93 m€ (28 500 €/clef)</b>	Travaux de rénovation <b>30 m€ (9 200 €/clef)</b>
RevPAR (2022)* <b>35 €</b>	CA (2022)* <b>45 m€</b>
EBITDA (2022)* <b>11 m€</b>	Valorisation (30/09/2022) <b>175 m€</b>

\*Réalisé au 31/10/2022 + Budget novembre et décembre

### Stratégie de valorisation :

- ✓ Acquisition du leader français de l'hôtellerie économique non stratégique pour le vendeur à un prix décoté
- ✓ Valorisation via 4 axes :
  - Restructuration de l'équipe de gestion
  - Programme de rénovation et de rebranding des hôtels
  - Réduction des frais de structure
  - Optimisation de l'exploitation des hôtels

Cet exemple ne fait partie du pipeline d'acquisitions d'Alpha Opportunities II  
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Ce fonds présente un risque de perte totale en capital.







# ÉTUDE DE CAS 3

## Portefeuille logistique




**Hauts-de-France**  
**Ile-de-France**  
**Centre-Val de Loire**  
**Grand Est**

**MATA**  
 CAPITAL

Typologie <b>12 actifs logistiques</b>	Montant d'acquisition <b>89 750 069 €</b>
Surface <b>159 398 m<sup>2</sup></b>	Rendement initial net   potentiel 5,56%   6,36%
Prix métrique à l'acquisition <b>567 €/m<sup>2</sup></b>	Rendement net à date <b>6,01%</b>
Travaux prévisionnels <b>13 239 060€</b>	Principaux locataires :
Vacance à l'acquisition : 17% Vacance au 01/09/22 : 5%	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"></div> <div style="text-align: center;"></div> <div style="text-align: center;"></div> <div style="text-align: center;"></div> </div>

### Stratégie de valorisation :

- ✓ Portefeuille de 12 actifs logistiques sourcés en off-market (offre n'ayant pas fait l'objet d'un appel d'offre)
- ✓ Localisation idéales majoritairement sur la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille
- ✓ Mix d'actifs stabilisés et d'actifs à rénover
- ✓ Détention court-terme et revente des actifs en portefeuille

04

**COMMENT INVESTIR ?**

## SOUSCRIPTION

Souscription 100% digitale

- Nominatif pur
- Nominatif administré (compte-titre)
- Assurance-vie Luxembourgeoise
- Assurance-vie Française (Allianz) pour les Parts D

## RÈGLEMENT

Engagement minimum de 115 000€ appelé en un versement unique à la signature du bulletin de souscription.

## SUIVI

Suivi de participation complet semestriel

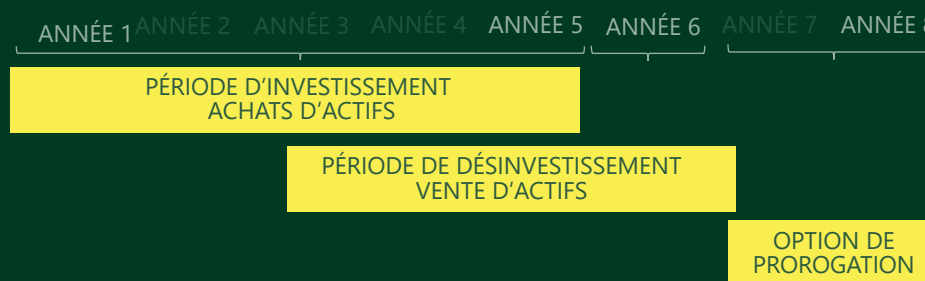
## Comment investir dans le fonds ?

**Règlement**  
de la souscription  
(hors droits d'entrée)



115 000€  
minimum

**Calendrier à  
partir de la fin  
de la collecte**



# PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS – PARTS D

Termes & Conditions	Caractéristiques
<b>Dénomination</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alpha Opportunities II - Parts D</li> </ul>
<b>Forme juridique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société de Libre Partenariat (la « SLP »)</li> </ul>
<b>Montant minimum de l'engagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>115.000 euros (appel de fonds unique)</li> </ul>
<b>Encours maximum de la SLP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>150.000.000 euros</li> </ul>
<b>Durée de placement totale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 ans + prorogation à la discrétion de la société de gestion pour deux périodes de un an.</li> </ul>
<b>Clôture de la période de souscription</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>31 décembre 2023</li> </ul>
<b>Période d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jusqu'au terme de la 5<sup>ème</sup> année suivant le premier jour de souscription</li> </ul>
<b>Financement bancaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>75 % maximum</li> </ul>
<b>Stratégie d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes prises de participations dans des sociétés de capitaux non cotées sur un Marché d'Instruments Financiers, soumises à l'impôt sur les sociétés et immatriculées en France ou en Allemagne, détenant directement ou indirectement des actifs immobiliers d'une taille unitaire (ou en portefeuille) de plus de cinq millions d'euros.</li> <li>Prises de participations contrôlées ou non-contrôlées dans des sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés et immatriculées en France ou en Allemagne développant toute activité liée à l'immobilier (promotion, marchand de bien, gestion immobilière, commercialisation immobilière, gestion, hôtelière, etc.)</li> </ul>
<b>Souscription des parts réservées aux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investisseurs professionnels &amp; assimilés mentionnés à l'article L214-162-1 du Code monétaire et financier souscrivant au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ALLIANZ VIE, et dans le cadre d'un conseil en investissement non indépendant fourni par un membre du réseau de distribution ODDO BHF SCA.</li> </ul>
<b>Liquidité/Période de blocage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun rachat possible durant la période de souscription</li> <li>Transferts libres sous réserve de l'agrément préalable de la Société de Gestion</li> </ul>
<b>Frais et commissions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Droits d'entrée : 4,00% TTC maximum de l'engagement</li> <li>Commissions de gestion : 2,00% HT (2,40% TTC) par an de l'engagement</li> <li>Commission de distribution : 1,62% TTC par an de l'engagement</li> <li>Les autres frais supportés par la SLP sont détaillés dans les statuts de la SLP</li> <li>Prime de souscription (acquise à la SLP) : 7,00% TTC annualisés à partir de la date du premier investissement effectué par la SLP</li> </ul>
<b>Valeur Liquidative et Prestataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fréquence d'établissement : bimensuelle (établie le 15<sup>ème</sup> et le dernier jour de chaque mois calendaire)</li> <li>Société de Gestion de FIA : Mata Capital</li> <li>Déléataire administratif et comptable : European Fund Administration France</li> <li>Commissaire aux comptes : Mazars</li> <li>Dépositaire : ODDO BHF SCA</li> </ul>
<b>Reporting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semestriel</li> </ul>
<b>Fiscalité*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiscalité de l'assurance-vie française</li> <li>IFI réduit (sans engagement de la Société de Gestion)</li> </ul>

## 21 Alpha Opportunities II – Novembre 2022

\* La fiscalité applicable dépend de la situation individuelle de chaque associé. La Société de Gestion invite les souscripteurs potentiels à prendre attache auprès de leur conseil préalablement à leur souscription dans des parts de la SLP.



## ADRESSE

### **Mata Capital**

18 rue Jean Giraudoux  
75116 paris, France

## CONTACTS

### **Souleymane-Jean Galadima**

Directeur Général Alphacap (*Third Party Marketer*)

Mob. + 33 6 99 71 59 54

E-mail : [soul.galadima@alphacap.fr](mailto:soul.galadima@alphacap.fr)

### **Jean-Baptiste Avierinos**

Partner Mata Capital

Mob. + 33 6 16 26 23 96

E-mail : [jean-baptiste.avierinos@matacapital.com](mailto:jean-baptiste.avierinos@matacapital.com)

[www.matacapital.com](http://www.matacapital.com)

Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris, France  
Société de Gestion de Portefeuille, agréée par  
l'Autorité des Marchés Financiers le 28/9/2016  
sous le n°GP-16000024.SAS au capital de 150 000 euros,  
immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 814 170 148.