

## DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS



**PRODUIT**  
HORIZON IMPACT FRANCE HABITAT  
Part A

**ISIN**  
FR0013216397

**Nom de l'initiateur**  
Horizon Asset Management

**Devise du produit**  
EUR

**Site internet**  
[www.horizon-am.fr](http://www.horizon-am.fr)

**Contact**  
01 73 00 59 20

**Autorité compétente**  
Autorité des marchés financiers, France

**Date de production**  
28/03/2019



Horizon Asset Management | SAS au capital de 476 000 € | 21 B rue Jacques Cartier – 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX  
**Société de Gestion de Portefeuille** agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° GP-16000018 en date du 24/06/2016  
RCS : 810 885 251 Versailles | N° de TVA Intra FR40810885251 | RCP : N°7.919.300 - AIG Europe Limited

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits. La S.L.P. (Société de Libre Partenariat) est un Organisme 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 personnes morales 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 France Habitat de la Société HORIZON IMPACT, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en oeuvre. Dernière mise à jour le 27 mai 2019.

## EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

**Type:** FranceHabitat S.L.P. (le «Compartiment France Habitat») est un compartiment d'Horizon Impact S.L.P. (le «Fonds» ou la «Société»), un fonds professionnel spécialisé constitué sous forme d'une société en commandite simple dénommée société de libre partenariat («SLP») conformément aux articles L. 214-162-1 et suivants du Code monétaire et financier.

**Objectifs :** Le Compartiment France Habitat a pour objet d'investir majoritairement dans des obligations à haut rendement, et accessoirement dans des actions. France Habitat investira pour un minimum de 90 % des Actifs Immobiliers, sous forme de financement obligataire (obligations, obligations convertibles en actions, obligations remboursables en actions etc.) ou titres de créances et pour un maximum de 10 % des Actifs Immobiliers, sous forme de titres de capital ou de quasi-capital dans des sociétés dont les titres ne sont pas admis aux négociations sur un Marché d'Instruments Financiers (notamment SCI, SCCV, SA,

SARL, SAS, SCA...). Ces Investissements auront notamment pour objet de financer l'acquisition, la rénovation, la réhabilitation et/ou la réalisation de travaux éventuels actifs immobiliers situés en France (les «Actifs Immobiliers»). Le Compartiment France Habitat pourra par ailleurs investir sous forme d'avances en comptes courants ou d'autres instruments de dette ou prêts (en ce compris des prêts participatifs) conformément à la Réglementation Applicable. Le Compartiment France Habitat pourra également investir sur une base opportuniste, directement dans des Actifs Immobiliers (immeubles et droits réels).

La Société de gestion intégrera, dans sa politique de gestion du compartiment à l'occasion de l'analyse des portefeuilles, des critères sociaux, environnementaux, de gouvernance d'entreprise et de développement durable propres à une politique d'investissement socialement responsable. La Société de gestion s'est engagée à appliquer les principes

d'Investissement Responsable instituées par les Nations Unies (UNPRI). Le Compartiment France Habitat pourra prendre des participations minoritaires ou majoritaires dans des Sociétés du Portefeuille dont le siège social est établi dans un état membre de l'Union Européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de Coopération et de Développement Économique.

**Investisseurs de détail visés :** Le FIA HORIZON IMPACT est une société de libre partenariat. Il s'agit d'un fonds professionnel spécialisé (« FPS ») déclaré à l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts. Ce FPS est destiné à une clientèle d'investisseurs institutionnels dont le montant minimum de souscription est fixé à 100.000 euros pour une période d'investissement conseillée de 7 ans.

**Assurance :** non-applicable, la Société ne bénéficiant pas de garantie de capital.

## QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez les parts pendant une durée maximum de 7 années.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé le fonds dans la classe de risque de 6 sur 7, qui est une classe de risque élevée. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau élevé et, si la situation venait à

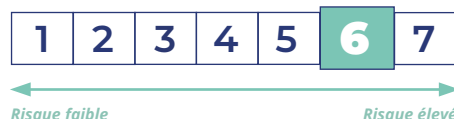
se détériorer sur les marchés immobiliers, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

**Risque de perte en capital :** Le capital que vous investissez dans la Société n'est ni garanti, ni protégé. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement ou de mauvaise rentabilité pour les Souscripteurs.

**Risque de liquidité :** En cas de demande de rachat, l'attention des Souscripteurs est attirée sur le fait que leur demande de retrait pourrait ne pas être intégralement exécutée,

et que la liquidité des Actions n'est donc pas pleinement garantie.

**Autres risques :** La Société sera également exposée à des risques liés à l'activité, au marché immobilier, de concentration, à l'effet de levier et de taux tels que décrits en annexe de la section spéciale des statuts de la Société.



## SCÉNARIO DE PERFORMANCE

Investissement de : 10 000 €		Période de détention recommandée		
Scénarios		1 an	5 ans	7 ans
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>6 455 €</b>	<b>3 980 €</b>	<b>2 824 €</b>
	Rendement annuel moyen	-35,45 %	-20,57 %	-16,53 %
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>8 120 €</b>	<b>7 575 €</b>	<b>7 736 €</b>
	Rendement annuel moyen	-18,80 %	-6,71 %	-3,60 %
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>10 445 €</b>	<b>12 579 €</b>	<b>15 149 €</b>
	Rendement annuel moyen	4,45 %	5,90 %	6,11 %
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts</b>	<b>13 526 €</b>	<b>21 027 €</b>	<b>29 860 €</b>
	Rendement annuel moyen	35,26 %	20,42 %	16,92 %

Ce tableau affiche les montants que vous pourriez obtenir en fonction de différents scénarios et selon les paramètres suivants :

un investissement de 10 000 € et des durées de détention d'1 an, de 4 ans et de 7 ans, cette dernière étant égale à la période de

détention recommandée.

Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se

comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez

l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## QUE SE PASSE-T-IL SI HORIZON ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

Horizon Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SLP sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SLP. Par conséquent, le défaut d'HORIZON ASSET MANAGEMENT n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SLP.

## QUE VA ME COÛTER CET INVESTISSEMENT ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires. Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 €. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

### COÛTS AU FIL DU TEMPS :

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts, relatif au produit, sur votre investissement au fil du temps.

Investissement de : 10 000 €	Période de détention recommandée		
	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 7 ans
Coûts totaux	345 €	1 061 €	2 093 €
RIY (Réduction du rendement) par an	3,45 %	2,17 %	1,98 %

### COMPOSITION DES COÛTS :

Le tableau ci-dessous indique l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée et la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an		
Coûts ponctuels	<b>Coûts d'entrée : 0,25 %</b>	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	<b>Coûts de sortie : 0,00 %</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	<b>Coûts de transaction de portefeuille : 0,00 %</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	<b>Autres coûts récurrents : 1,73 %</b>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	<b>Commission liée aux résultats : 0,00 %</b>	Non applicable
	<b>Commissions d'intéressement : 0,00 %</b>	Non applicable

## COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?

La Société recommande aux Souscripteurs une durée de placement de 7 ans (comprenant la période de souscription initiale de 1 an) afin que la Société puisse réaliser, selon les opportunités de marché, ses objectifs d'investissement. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 8 ans pour permettre la liquidation

totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente de son patrimoine (1 an). Aucun rachat à l'initiative d'un associé commanditaire ne peut intervenir pendant la durée de vie du Compartiment, soit pendant une période de huit (8) ans (à l'exception des cas visés à l'article 14 des statuts de la SLP).

## COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

Toute réclamation concernant HORIZON IMPACT FRANCE HABITAT - Part A ou le comportement de son initiateur ou de la personne qui vous fournit des conseils au sujet de cette Société ou qui la vend peut-être adressée au siège social (21 B rue Jacques Cartier, 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX) et au bureau commercial de HORIZON IMPACT FRANCE HABITAT - Part A (15, rue Cortambert, 75116 PARIS).

Tél. : +33 1 87 16 34 30 | E-Mail : [reclamation@horizon-am.fr](mailto:reclamation@horizon-am.fr)

En cas d'insatisfaction quant aux suites données à votre réclamation, vous pouvez faire appel au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers, en renseignant le formulaire de demande de médiation. La charte de la médiation est également disponible sur le site de l'AMF. Contacter le Médiateur par courrier : AMF, Madame Marielle COHEN-BRANCHE, Médiateur de l'AMF, 17 place de la bourse 75082 PARIS, CEDEX 02 - Fax : 01.53.45.59.60

## CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

<b>Politique d'investissement</b>	Investissement dans des actions et/ou des obligations (simples, convertibles en actions, remboursables en actions, etc.) à haut rendement dans le cadre d'opérations de réhabilitation, transformation et promotions immobilières localisées en France avec une attention particulière sur des projets à vocation sociale ou écoresponsable.
<b>Taille cible du Fonds</b>	100.000.000 €
<b>Premier jour de souscription</b>	1er avril 2019
<b>Période de souscription</b>	Jusqu'au 31 mars 2020 (Dernier Jour de Souscription) (+1 prorogation possible de 6 mois)
<b>Engagement minimum</b>	100 000 €
<b>Commission de la société de gestion de portefeuille</b>	1,5 % par an
<b>Ordre des distributions</b>	(1) Premièrement, 100% aux porteurs de Parts A, B et C jusqu'à ce qu'ils aient reçu un montant égal au montant libéré au titre de leurs Parts ; (2) Deuxièmement, 100% aux porteurs de Parts A et de Parts B jusqu'à ce que le TRI Cible soit atteint ; (3) Finalement, dès lors que le TRI Cible est atteint, dans la proportion suivante : (a) 80% aux porteurs de Parts A et de Parts B ; (b) 20% aux porteurs de Parts C. Par souci de clarté, si le TRI est inférieur au TRI Cible, 100% des distributions seront versées aux porteurs de Parts A et de Parts B
<b>Taux de rendement interne (TRI) Cible</b>	5% par an
<b>Période d'investissement</b>	Du Premier Jour de Souscription au 6ème anniversaire du Dernier Jour de Souscription (+1 prorogation possible d'un an).
<b>Durée</b>	7 ans à compter du Premier Jour de Souscription (+2 prorogations possibles d'un an chacune).

## POURQUOI PARTICIPER AU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER UTILE ?

Convaincus que rentabilité et utilité doivent fonctionner de concert, nous œuvrons pour créer de la valeur durable et responsable, tout en générant de la performance économique. En tant qu'acteur de l'immobilier résidentiel, nous avons un effet direct sur l'ensemble des parties prenantes aux projets et nous nous donnons comme objectif de travailler dans l'intérêt de tous.

Ainsi Horizon AM vise à concilier performance financière, impact social et responsabilité environnementale par la création du 1er fonds d'investissement dédié au développement de l'immobilier responsable.

Pour de plus amples informations, nous tenons également à disposition de l'investisseur les statuts valant prospectus, la note d'information, le bulletin de souscription, le reporting.

Vous pouvez également saisir les médiateurs de l'Autorité des marchés financiers en France : Autorité des marchés financiers, 17 Place de la Bourse, 75002 Paris, France,

Tél. : 01 53 45 60 00 Site internet : [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)