



Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le N° : SG-16000018 en date du 24/06/2016.

Adresse AMF : 17 Pl. de la Bourse, 75002 Paris.

AVERTISSEMENT - Cette brochure ne constitue pas un conseil d'investissement personnalisé et ne peut être considérée comme un démarchage. Investir dans des participations non cotées (Fonds ou Sociétés) présente un risque de perte en capital. Les données chiffrées fournies dans cette brochure sont communiquées par Horizon AM à titre purement informatif. En tout état de cause, Horizon AM ne pourra être tenue responsable des conséquences d'un investissement dans l'un de ses produits et/ou services sur la seule base des informations contenues dans cette brochure. Crédits photos : Adobestock - stock.adobe.com / Midjourney.

# FINANCER LA TRANSFORMATION URBAINE

Partager la performance de l'immobilier résidentiel neuf, sécuriser les investissements, investir sur des actifs durables et compréhensibles : les fondamentaux d'Horizon AM depuis 2010\*.

## NOTRE RAISON D'ÊTRE

La concentration des populations et la pénurie de logements dans les grandes métropoles ne sont pas des faits nouveaux. Cependant, il est devenu urgent d'optimiser les espaces urbains et mieux intégrer les évolutions sociétales et environnementales.

Il est donc nécessaire de réorganiser les espaces de vie en rapprochant les foyers des zones économiques, tout en favorisant la mixité sociale et en repensant l'utilisation des ressources.

Convaincus que performance financière, impacts sociaux et environnementaux doivent fonctionner de concert, nous œuvrons pour créer de la valeur économique, durable et responsable.



## CONSTAT

Selon notre analyse, l'immobilier résidentiel constitue plus que jamais une classe d'actif résiliente répondant aux besoins des épargnants à la recherche d'investissements dans des actifs tangibles, pérennes, offrant un couple rendement risque optimal.



## SOLUTION

Orienter les investissements privés et institutionnels vers la production d'une nouvelle génération de logements grâce à des synergies fortes auprès des opérateurs immobiliers.



## ACTIONS

Nous avons développé un panel de solutions répondant aux différents objectifs patrimoniaux tels que l'objectif de capitalisation (action et prise de participation) ou le complément de revenus ainsi que des solutions dédiées (fonds d'investissements alternatifs, trésorerie d'entreprise, fonds professionnels, clubs deals...).



\*Les investissements proposés par Horizon AM ne sont pas garantis et présentent un risque de perte en capital. La liquidité des produits n'est pas garantie.

En savoir + >>>

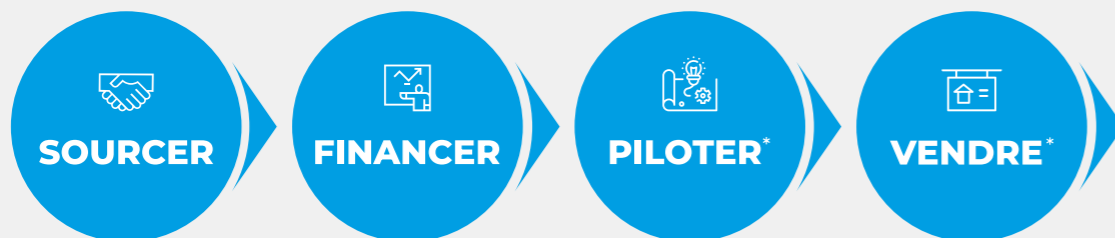


# UNE STRUCTURATION À 360° POUR MAXIMISER NOTRE IMPACT

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le N° GP-16000018 Horizon AM, Société de Gestion de Portefeuille crée et gère des fonds d'investissements pour le compte d'investisseurs privés et institutionnels spécialisés sur des segments de marchés immobiliers résidentiels.

Elle adopte une stratégie de création de valeur en finançant des projets d'aménagement, de réhabilitation, de transformation et de promotion immobilière.

Horizon AM se positionne sur l'ensemble des phases d'une opération : conception, financement, maîtrise d'ouvrages et commercialisation. Notre supervision dans tous les postes clés nous assure une maîtrise de la chaîne de valeur de l'immobilier et renforce ainsi la sécurisation des investissements.



\* Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre des leurs opérations, notamment en matière de développement et de communication, pourront être des membres du groupe Horizon. Afin de gérer au mieux les risques potentiels de conflits d'intérêts résultant de cette situation, le Gérant a notamment créé une procédure relative à la prévention des conflits d'intérêts détaillant les mesures prises lors de la sélection des prestataires et prévoyant la mise en concurrence des prestataires du Gérant, de telle sorte qu'ils ne soient pas nécessairement des membres du groupe Horizon.

## NOS CHIFFRES CLÉS\*

**302 M€\*\***  
COLLECTE  
BRUT

**784 M€**  
VOLUME D'ACTIVITÉ  
PRÉVISIONNEL GÉNÉRÉ

**206 000 m<sup>2</sup>**  
SURFACE HABITABLE  
DÉVELOPPÉE

**660**  
PARTENAIRES  
CIF

**1 600**  
INVESTISSEURS  
PHYSIQUES

**130**  
PROJETS  
FINANCÉS

**2 700**  
LOGEMENTS  
FINANCÉS

**23 M€**  
CAPITAUX REMBOURSÉS  
DEPUIS 2011

\*Chiffres au 30/06/2023 — Source interne | \*\* Includant l'accompagnement à la levée de fonds



Découvrez nos chiffres clés mis à jour »»

# LA COMPLÉMENTARITÉ DE MÉTIERS EXPERTS...

**Horizon AM propose entre autres des solutions d'épargne à missions fléchées vers l'habitat utile.**

La Société à travers ses véhicules d'investissement, audite, sélectionne, finance et assure le suivi d'opérations immobilières à travers des opérateurs intragroupes ou externes. Elle pilote ses investissements afin que le ratio rendement risque, selon notre analyse, soit le plus optimal possible pour l'investisseur.



## PROMOTION IMMOBILIÈRE

Répondre aux problématiques de pénurie de logements



## RÉHABILITATION IMMOBILIÈRE

Revitaliser des actifs obsolètes



## AMÉNAGEMENT URBAIN

Penser la ville de demain

## ...DÉCLINÉES DANS UN UNIVERS IMMOBILIER À IMPACT SOCIAL

### RÉSIDENCE EN COLIVING

Optimiser les espaces pour une vie en communauté harmonieuse

Le coliving est un concept résidentiel porteur, entre habitat géré et habitat libre. Le « co » pour ensemble et « living » pour vivre, peut se décliner en 3 approches selon la typologie des acteurs et celles des actifs sous-jacents : le coliving résidence, le coliving multicellulaire et le coliving colocation.

### MAISON DE SANTÉ

Lutter contre la désertification médicale des territoires

Horizon AM apporte des solutions efficaces et concrètes dans la lutte contre les inégalités territoriales d'accès aux soins en finançant des opérateurs spécialisés dans la production de maison de santé « clés en main ».

### RÉSIDENCE AVEC SERVICES

Prolonger l'autonomie avec des services intégrés

Afin de répondre aux nouvelles attentes des seniors, Horizon AM finance des résidences gérées à destination d'une clientèle de personnes âgées autonomes. Les résidences sont constituées d'appartements chaleureux et modernes, qui combinent sécurité et services adaptés.

### ACTIF PRIME

Réunir des prestations haut de gamme pour des lieux exceptionnels

Les actifs dits prime se situent dans les zones géographiques les plus recherchées. Horizon AM privilégie le financement de biens aux emplacements de qualité, avec les plus belles prestations techniques, selon notre analyse.

### DÉMEMBREMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ

Développer le logement social

Horizon AM a développé une expertise en démantèlement en nue-propiété à destination des bailleurs sociaux permettant un accès pertinent à un stock de qualitatif de logements sociaux.

### LOGEMENT CONVENTIONNÉ

Réduire le mal-logement des grandes agglomérations

Horizon AM développe des logements conventionnés revendus en bloc à des bailleurs sociaux afin d'étoffer l'offre de logements aux loyers encadrés à destination des populations les plus fragiles



# DES SOLUTIONS POUR TOUS LES PROFILS D'INVESTISSEURS

Découvrez toutes nos solutions d'investissement »»



## FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS (FIA)

Horizon AM crée des Fonds d'Investissement Alternatifs soumis à la Directive AIFM 2011/61/UE et remplissent certaines conditions dont le fait de lever des capitaux auprès d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs.

## ÉLIGIBILITÉ AU MÉCANISME D'APPORT CESSION (150-0 B TER)

En apportant tout ou partie des titres d'une société commerciale à une société holding créée pour l'occasion, l'investisseur pourra bénéficier d'un report d'imposition puis d'une exonération de la plus-value réalisée si les titres conservés dans cette holding sont cédés plus de trois ans à compter de la date de l'apport.

## ACTIONS ÉLIGIBLES AUX PEA ET PEA/PME HORS CHAMPS IFI

Tout en investissant sur des actifs tangibles, les solutions d'Horizon AM permettent à l'investisseur de bénéficier de la fiscalité des valeurs mobilières, plus avantageuse que celle de l'immobilier. Certaines solutions permettent d'investir dans le cadre d'un PEA ou d'un PEA-PME.

## SOLUTIONS D'INVESTISSEMENT POUR PROFESSIONNELS

Horizon AM s'est spécialisée dans la création de véhicules d'investissement adaptés aux caractéristiques spécifiques d'un investisseur professionnel.

## TOUT INVESTISSEMENT COMPORTE DES RISQUES

PRINCIPAUX RISQUES :

- Le risque de perte en capital
- Le risque de liquidité
- Le risque de marché
- Le risque lié à l'endettement
- Le risque fiscal
- Le risque de contrepartie
- Le risque lié à la gestion discrétionnaire

Tous nos véhicules d'investissements détaillent les facteurs de risques dans leur documentation respective

# UNE STRATÉGIE DE SOURCING EXIGEANTE

Horizon AM met en place une politique d'analyse stricte dans la sélection des actifs qui seront financés grâce à la complémentarité de ses pôles et une connaissance des activités immobilières. Les experts d'Horizon AM sélectionnent chaque investissement en fonction de la stratégie globale des fonds gérés et de leur objectif de gestion.



Pour maîtriser les risques liés à la promotion immobilière, Horizon AM est particulièrement attentive aux éléments suivants dans sa stratégie d'investissement :

## UNE SÉLECTION ET UN PILOTAGE EXIGEANT DES PROGRAMMES

Zones les plus solvables où la demande est supérieure à l'offre (Île-de-France, bassin lyonnais, PACA)  
Un comité d'investissement pour sélectionner les opérations après des études et due diligences complètes  
Un suivi commercial, technique et financier  
Un accès aux assemblées générales et droit de vote  
La gérance par l'une des sociétés du groupe Horizon

## UNE DIVERSIFICATION ET UNE MUTUALISATION DES INVESTISSEMENTS

Sur une durée pouvant aller de 2 à 7 ans, le véhicule d'investissement finance simultanément et successivement différents promoteurs sur plusieurs opérations, sur des zones géographiques diversifiées. Cette diversification selon notre analyse permet d'optimiser le couple rendement/risque.

## TOUTES LES OPÉRATIONS BÉNÉFICIENT D'UN SECURITY PACKAGE\*

Une promesse unilatérale de vente de la société de projet au profit du véhicule d'investissement, au prix du nominal : la valeur ajoutée du projet, c'est le permis de construire. En cas de défaillance du promoteur, le véhicule d'investissement récupérerait le foncier financé, mais aussi le permis de construire. Cette mécanique renforce la protection de l'investisseur.

*\*Les investissements proposés par Horizon AM ne sont pas garantis et présentent un risque de perte en capital. La liquidité des produits n'est pas garantie. Le security package constitue une des expertises de la Société de Gestion et constitue une part de sa rémunération.*



# DES SAVOIR-FAIRE DÉDIÉS AU SERVICE DE L'ÉPARGNANT

Horizon AM a développé une connaissance accrue des enjeux liés à l'activité de promotion immobilière et apporte des solutions adaptées aux opérateurs de toutes tailles en leur permettant de se concentrer sur leur cœur de métier. Grâce à un écosystème qualifié, Horizon AM accompagne les acteurs de l'immobilier afin d'auditer, sélectionner et piloter ses investissements.



## **STRUCTURATION DE SOLUTIONS D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE**

Un fonds d'investissement est composé des sommes apportées par les investisseurs, géré par un gestionnaire de fonds. Investir dans un fonds d'investissement permet d'obtenir des parts d'une Société à la hauteur de son investissement. Horizon AM structure chacun de ses fonds en fonction d'un objectif, d'une stratégie et d'un niveau de risque.

## **COLLECTE ET GESTION DES FONDS D'INVESTISSEMENT**

Chez Horizon AM épargnants et gérants sont engagés de la même façon. Nous agissons dans l'économie locale et partageons les plus-values de nos investissements. Horizon AM a pour ambition de faire bénéficier ses investisseurs des performances de la promotion immobilière. Notre offre transversale composée d'actions et d'obligations permet à nos clients particuliers d'investir dès 10 000 €.

## **SOURCING ET SÉLECTION DES OPÉRATIONS**

La stratégie d'Horizon et sa maîtrise de sourcing nous ont permis d'identifier un nombre très croissant d'opportunités d'investissement sélectionnées pour leurs potentiels de performance et d'impact positif. Dans les zones les plus solvables où la demande est supérieure à l'offre avec des emplacements de qualité.

## **GESTION DE LA CONFORMITÉ**

Horizon AM est agréée en tant que Société de Gestion de Portefeuille en 2016, sous le N° : SG-16000018. Dans la pratique, elle se doit de respecter les réglementations afférentes à ses activités.

## **COMMUNICATION DES RAPPORTS D'ACTIVITÉS**

Nous construisons de la confiance avec nos investisseurs par la transparence des comptes, la participation aux Assemblées Générales et une information transparente de nos activités, notamment via une communication trimestrielle (reportings) relative au portefeuille d'actifs immobiliers de chaque investisseur.

# UN ENGAGEMENT CITOYEN RENFORCÉ

En plus de notre volonté de créer de la performance économique pour nos investisseurs, nous avons à cœur de sélectionner des opérations prenant en considération la vision des parties prenantes, notamment les occupants finaux, les collectivités, etc.

Les impacts de nos projets immobiliers font partie intégrante de nos critères de sélection et nous nous efforçons à formaliser aujourd'hui cet engagement par l'adhésion aux chartes référentes.

Persuadés que rentabilité, impacts sociaux et environnementaux doivent fonctionner de concert, nous œuvrons afin de promouvoir notre démarche responsable et novatrice en matière d'immobilier, en participant activement aux groupes de travail des associations de place. Afin de renforcer la pertinence et la cohérence de nos investissements, nous sollicitons des experts reconnus qui challengent nos gérants dans leurs décisions, sur chaque nouveau projet.

Horizon AM a adhéré depuis 2018 aux PRI et s'engage à ce titre à intégrer des enjeux Environnementaux, Sociaux et Gouvernementaux dans sa politique de sélection des actifs immobiliers. Par ailleurs, HORIZON AM gère un fonds d'investissement dénommé HORIZON IMPACT Compartiment France Habitat, qu'elle a choisi de classer Article 8 au sens du Règlement SFDR.







[www.horizon-am.fr](http://www.horizon-am.fr)  
[contact@horizon-am.fr](mailto:contact@horizon-am.fr)



01 73 00 59 20



**Siège social**  
21B rue Jacques Cartier  
78960 VOISINS-LE-  
BRETONNEUX

**Bureau commercial**  
15 rue Cortambert - 75116  
PARIS