

## RENAISSANCE PATRIMOINE

### LE PRÉSIDENT

HORIZON AM est spécialisée dans le financement de projets immobiliers résidentiels en France. Elle se démarque par une gestion différenciante de l'immobilier, ne consistant pas à détenir les actifs sur le long terme mais à financer l'amorçage d'opérations à fort potentiel, dans l'objectif de générer de la création de valeur à court terme.

HORIZON AM, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 810 885 251, est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le N° SG-16000018 depuis le 24 Juin 2016.

HORIZON AM exerce l'activité de Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), en-dessous des seuils et n'ayant pas opté pour l'application de la Directive AIFM.

Dans la limite de son programme d'activité, elle est autorisée à gérer :

- Des instruments négociés sur un marché réglementé ou organisé (Instruments financiers cotés, TCN...)
- Des OPCVM et FIA européens ouverts à une clientèle non professionnelle
- Des instruments financiers non admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé
- Des actifs immobiliers, définis à l'article L.214-36 du Code monétaire et financier

Elle est également autorisée à exercer les activités de :

- Conseil en Investissement Financier
- Conseil en Investissement Immobilier
- Conseil aux entreprises au sens du 3 de l'article L.321-2 du Code monétaire et financier

### Les coordonnées et moyens de communication de la société sont :

<b>Mail</b>	administration@horizon-am.fr
<b>Site internet</b>	www.horizon-am.fr
<b>Siège social</b>	21 B rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux tél. : 01 30 68 40 84
<b>Bureau commercial</b>	39 rue de la Saussière 92100 Boulogne-Billancourt tél. : 01 73 00 59 20

## LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

La stratégie d'investissement de la Société consiste, par voie de souscription en numéraire de titres de capital ou par voie d'obligations convertibles en actions, à investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées) dans des opérations de marchands de biens dans des Société(s) de Projet.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la Société a identifié une opération commerciale de marchand de biens situé à Fécamp qui vous sera décrite ci-dessous et qui consiste dans l'acquisition et réhabilitation d'un actif immobilier en vue de sa revente, dans le cadre d'une opération de valorisation à durée déterminée.

Le fonds finance l'achat et la rénovation complète de trois villas historiques situées à Fécamp, déjà autorisées administrativement, afin de les transformer en hébergements touristiques haut de gamme.

Cette approche vise à accompagner la mise en place d'une activité para-hôtelière au sein des lieux, dans une logique de valorisation patrimoniale avant leur revente à une structure dédiée à l'issue de l'opération.

## LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<b>Code ISIN</b>	FR001400ORC0	
<b>Forme juridique de la Société</b>	Société en commandite par actions à capital variable	
<b>Classification AMF</b>	Autres FIA	
<b>Période de souscription</b>	24 novembre 2025 au 23 novembre 2026	
<b>Période d'investissement (projet)</b>	24 mois de travaux + 12 mois d'exploitation	
<b>Horizon cible</b>	Jusqu'à 48 mois (incl. phase de liquidation de l'actif)	
<b>Minimum de souscription</b>	30 000 euros	
<b>Clients Cible</b>	Personnes physiques et morales	
<b>TRI cible</b>	> 8 % (objectif non garanti et calculé sur la durée de blocage initiale de 36 mois)	
<b>Fiscalité</b>	<b>Personnes physiques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flat Tax ou barème IR</li> <li>• Éligibilité au PEA / PEA-PME</li> <li>• Contrats Luxembourgeois</li> <li>• Exonération IFI</li> </ul>	<b>Personnes morales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-value imposable à l'IS (résultat financier)</li> <li>• 150-0 B ter</li> </ul>
<b>Sous-jacent</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trois villas historiques à Fécamp (face au Palais Benedictine), réhabilitées dans le cadre d'un schéma d'achat-revente avec activité para-hôtelière avec exploitation para-hôtelière.</li> </ul>	

## LES RISQUES MAJEURS\*

**Risques de perte en capital :** ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.

**Risques d'absence de liquidité pour le souscripteur**

**Risques de commercialisation**

**Risques liés à l'activité immobilière**

**Risque lié à une diversification réduite des projets**

**Risque lié au droit de retrait des associés**

\* Cette liste n'est pas exhaustive. L'ensemble des risques sont détaillés dans le DIS

## LES AVANTAGES

- Sous-jacent immobilier patrimonial situé en hyper-centre, face au Palais Benedictine
- Marché local en tension, avec une forte demande d'hébergement touristique non couverte
- Projet sécurisé par un montage d'achat-revente avec activité para-hotelière et un engagement de rachat à terme
- Durée d'inaliénabilité : 3 ans + 1 an complémentaire
- Durée conseillée : 3 à 4 ans
- Frais d'entrée : 4.00%

## LES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

### UNE OPÉRATION PATRIMONIALE SÉLECTIVE ET STRUCTURÉE

**Marché** : centre-ville de Fécamp, en zone touristique à fort potentiel.

**Classe d'actif à forte valeur patrimoniale** : réhabilitation de trois villas historiques face au Palais Benedictine, destinées à une exploitation para-hôtelière premium.

→ **Horizon cible : jusqu'à 48 mois (incl. phase de liquidation de l'actif)**

La Société entend s'appuyer sur l'expérience du Groupe Horizon et de Renaissance Patrimoine ou toutes autres structures équivalentes dans les domaines de la promotion et de la réhabilitation immobilière. À ce titre, Renaissance ou toutes autres structures équivalentes intervient en qualité de prestataire de services essentiels externalisés au profit du Gérant et assure à ce titre une mission d'assistance en matière de pilotage d'opérations immobilières et en matière de communication et marketing.

## LES CATÉGORIES DE FRAIS

Le Taux de Frais Annuel Moyen (« TFAM ») gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 3 ans et le montant prévisionnel des souscriptions. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

## COMPOSITION DES COÛTS

### Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie

Coûts d'entrée	4.00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.
----------------	--

Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit, mais la personne qui vous vend le produit peut le faire.
-----------------	---

### Coûts récurrents prélevés chaque année

Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	6.05% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.
---	---

Coûts de transaction	3.25% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.
----------------------	---

### Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions

Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	L'incidence du carried interest, soit : 5% au-delà de 5% de performance avec rattrapage.
---	--

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le DIS ou Document d'information synthétique relatif à cette offre au public d'actions ordinaires non cotées émises par Renaissance Patrimoine (« RP » ou l'« Emetteur ») a fait l'objet d'un dépôt à l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce DIS après avoir vérifié que les informations figurant dans le DIS sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. Ce dépôt ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du DIS et n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Le DIS a été déposé le 24 novembre 2025.

Les investisseurs sont invités à lire le DIS avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières. Les risques liés à cette opération figurent dans les sections « facteurs de risques » du DIS et notamment un risque de perte en capital et un risque d'absence de liquidité. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Renaissance Patrimoine. Le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre. Des exemplaires du DIS sont disponibles sans frais au siège social de la Société (21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux), au bureau commercial du Gérant (39 rue de la Saussière 92100 Boulogne-Billancourt) et sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (<https://www.horizon-am.fr/renaissance-patrimoine>) ou directement via le lien <https://www.horizon-am.fr/renaissance-patrimoine/dis.pdf>.

Les facteurs de risques sont énoncés dans le DIS et résumés en page 2 de la plaquette commerciale. Les Actions des associés commanditaires de la Société sont inaliénables pendant une durée de trois (3) années à compter de la date de leur souscription.

### Avertissement

Cette présentation est fournie à titre purement informatif, il s'agit d'une synthèse qui ne constitue en aucun cas un engagement de la part d'Horizon AM. Les informations figurant dans ce document ne sauraient constituer des informations à caractère promotionnel à destination de personnes physiques ou morales professionnelles ou assimilées professionnelles. Les informations et le matériel contenus sur ce document ne visent pas à prodiguer des conseils, qu'il s'agisse notamment de conseils financiers, fiscaux, comptables ou juridiques, et sans que la présente énumération soit exhaustive. Les informations contenues sur le présent document ne sauraient constituer un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à souscrire ou à investir dans une des sociétés liée à HORIZON AM. HORIZON AM ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de ces informations. En tout état de cause, l'accès à ces informations est fait sous votre responsabilité et la responsabilité de HORIZON AM ne pourrait être engagée au titre d'une utilisation d'informations qui ne correspondrait pas à votre statut effectif. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.