

Cette fiche technique synthétise les principales caractéristiques de l'offre HPF 24. L'investisseur doit néanmoins prendre connaissance des modalités de l'émission obligataire et du document d'information de l'offre, présentant les facteurs de risques, la description détaillées de l'Emetteur, les détails de la Souscription et les Informations Générales.

## L'ÉMETTEUR

HPF OBLIG est une Société par actions simplifiée au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 21 Rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-Le-Bretonneux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 938 724 986.

HPF OBLIG est détenue par :

- HORIZON DETENTION, elle même présidée par Monsieur Franck LE MAITRE et exerce principalement une activité de prêt ou de financement à des sociétés dans le domaine de la promotion, la réhabilitation, la construction et la revente d'immeubles neufs ou anciens.

- PORTAGE FONCIER, présidée par Monsieur Olivier PLANQUE, exerce une activité de conseil immobilier dédiée aux promoteurs, avec une expertise en portage foncier pour faciliter la mise en relation et le suivi des collaborations avec les grands promoteurs sur le territoire français.

### Les coordonnées et moyens de communication de l'Emetteur sont :

<b>Raison sociale</b>	HPF OBLIG, au capital de 10.000 euros
<b>Siège social</b>	21 Rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-Le-Bretonneux
<b>Bureau commercial</b>	21 Rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux
<b>Mail</b>	contact@groupe-horizon.fr
<b>Téléphone</b>	01 87 16 34 30
<b>Conseil de l'Emetteur et animateur du réseau commercial</b>	HORIZON ASSET MANAGEMENT

## LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### LE FORMAT OBLIGATAIRE

Une émission obligataire est un emprunt lancé par une entreprise, une banque, un État ou une organisation gouvernementale. Elle se matérialise sous forme d'obligations qui sont achetées par des investisseurs. Comme tous les emprunts, l'émission obligataire suppose le remboursement du capital prêté et du versement d'un intérêt en sus.

### LA STRATÉGIE

La stratégie d'investissement de HPF OBLIG repose sur le financement en portage foncier, permettant d'acquérir des terrains pour le compte de promoteurs de renom. En ce sens, HPF Oblig participe à l'acquisition d'un terrain (bâti ou non) en prenant une participation dans la société de projet qui porte le bien et le conserve jusqu'à ce que le promoteur obtienne les autorisations urbanistiques nécessaires, puis lui revend à un prix contractuellement défini, générant une marge bénéficiaire. Cette approche offre une solution aux contraintes du marché immobilier actuel, en assurant une acquisition sans condition suspensive et en limitant les risques liés aux coûts de construction, aux aléas urbanistiques, et aux exigences bancaires.

Grâce à cette capacité de financement, HPF se positionne en amont du marché, sécurisant les projets pour les promoteurs et permettant ainsi de répondre aux enjeux de délais, de qualité, et de maîtrise des coûts pour des opérations de toutes tailles.

## EXEMPLES DE PROJETS FINANCES



### Vanves

Le projet de Vanves propose une résidence multi-générationnelle de 270 logements avec des espaces de vie partagée. En rez-de-chaussée, des services sont dédiés aux étudiants, jeunes actifs et seniors. Située dans la 12<sup>e</sup> commune française la plus densément peuplée, cette initiative favorise la mixité sociale et intergénérationnelle.



### Clermont-Ferrand

À Clermont-Ferrand, le projet de réhabilitation du site historique du Bon Pasteur transforme le couvent des Ursulines en 74 logements modernes et respectueux du patrimoine. Avec une surface totale de 3 200 m<sup>2</sup>, chaque appartement, d'une moyenne de 43 m<sup>2</sup>, illustre l'équilibre entre histoire et innovation.



### Fécamp

À Fécamp, la réhabilitation de trois villas emblématiques transforme 1 268 m<sup>2</sup> en 27 appart-hôtels modernes. Situé au cœur de la ville et proche des commodités, le projet allie respect du patrimoine et vision contemporaine, redonnant vie à ces monuments historiques.

## LE PROJET

### LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

<b>Émetteur</b>	HPF OBLIG
<b>Montant maximum de l'émission</b>	20 000 000 €
<b>Montant minimum de souscription</b>	200 000 €
<b>Valeur nominale des Obligations</b>	1 €
<b>Forme des Obligations</b>	Emprunt obligataire
<b>Durée de l'emprunt</b>	24 mois
<b>Cadre réglementaire</b>	Souscription minimale de 200 000 € <sup>***</sup> , telle que prévue à l'article L.411-2-1 1° du Code monétaire et financier
<b>Objectif patrimonial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes physiques : complément de revenu</li> <li>• Personnes morales : placement de la trésorerie excédentaire</li> </ul>
<b>Fiscalité*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personnes physiques :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- PFU 30 % ou barème IR</li> <li>- Exonération IFI</li> <li>- Éligible aux contrats luxembourgeois</li> </ul> </li> <li>• Personnes morales :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Résultat financier (IS)</li> <li>- Éligible aux contrats luxembourgeois et CTO</li> </ul> </li> </ul>
<b>Coupon**</b>	6,5 % distribué chaque année à date anniversaire
<b>Règlement des intérêts</b>	Annuellement
<b>Cotation des Obligations</b>	Aucune

\* L'Émetteur ne saurait être tenue comme débitrice ou responsable des obligations d'information des investisseurs quant à la fiscalité qui leur est applicable.

\*\* Rendement non garanti en cas de défaut de l'émetteur. Le Conseiller en Investissement Financier est invité à prendre connaissance de la Notice d'Information présentant l'ensemble des risques identifiés.

\*\*\* Comportant la rémunération du CIF, sans incidence sur le nombre d'obligations souscrites par l'investisseur

## LES AVANTAGES

- Participer au financement d'un actif
- Pas de droit d'entrée pour le souscripteur
- Coupon annuel versé chaque année
- Diversification sur l'intégralité des projets financés par l'émetteur

*\*Sous réserve du non emploi par l'émetteur de sa faculté d'échéance prolongée*

## LES RISQUES MAJEURS

### Risques de défaillance ou de non-remboursement

#### Risques de crédit

#### Risques de taux

#### Risques de conflit d'intérêts

#### Risques relatifs aux engagements de la Société

#### Risques relatifs aux conditions de marché non favorables

#### Risques de liquidité

## LES INCONVÉNIENTS

- Investissement sur une durée fixe\*
- Pas de possibilité de sortie anticipée

### Risques liés à l'activité de la Société

#### Risques de concentration des opérations

#### Risques liés aux charges

#### Risques de contrepartie

#### Risques de valorisation

#### Risques liés à l'absence de garantie du capital et du rendement

## LES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

### LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

En rémunération de ses financements, HPF Oblig perçoit principalement des intérêts contractuels sur une durée fixe.

#### | Investissement de 24 mois

### SECURITY PACKAGE

Le security package est composé au minimum de 3 des protections suivantes, au bénéfice de la société émettrice HPF OBLIG dans le cadre des opérations financées :

- Nantissement des actions/parts sociales des sociétés de projet, de compte courant ou de toute créance
- Promesse unilatérale de vente sur les actions/parts sociales des sociétés de projet à leur valeur nominale
- Caution personnelle et solidaire (notariée ou sous seing privé)
- Cession de créance
- Gérance de la société de projet par l'une des sociétés du Groupe Horizon (droit de vote aux AG)
- Participation aux comités d'engagement et de suivi

#### | Sécuriser les fonds investis

#### | Détenir la valeur ajoutée de l'opération

## DÉTAIL DES FRAIS

Vous trouverez ci-après le détail des frais de la société HPF Oblig directement liés à la souscription de l'offre HPF 24. Ils pourraient être amenés à évoluer. Les intérêts relatifs aux obligations émises ne figurent pas dans le tableau.

OFFRE	FRAIS D'ENTRÉE			RÉCURRENT
	Frais de levée de fonds (HT)	Dont CIF (HT)	Dont HAM (HT)	Frais de prestation annuel HAM HT
<b>HPF 24</b>	3.00 %	2.00 %	1.00 %	1.00 %

### 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'HPF Oblig. 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 liées à HPF Oblig. HPF Oblig 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 d'HPF Oblig 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. Conformément à l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier, le montant total de l'offre ne doit pas être supérieur à 8 millions d'euros, tel que précisé par l'article 211-2 IV du Règlement général de l'AMF. L'offre et la vente des Obligations en France seront effectuées au moyen d'une offre au public de titres financiers aux investisseurs suivants : (i) clients non professionnels et (ii) clients professionnels. Il est précisé que l'offre des obligations ne donne notamment pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers.

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'offre et la vente des Obligations en France seront exclusivement effectuées auprès d'investisseurs acquérant ces Obligations pour un montant nominal total d'au moins 100.000 € par investisseur et en conformité avec l'article L. 411-2-1 2° du Code monétaire et financier. Les Obligations ne feront pas l'objet d'une offre au public soumise à prospectus en France, conformément à l'article 1.4(d) du règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé. Les Obligations ne feront pas l'objet d'un prospectus soumis à l'approbation de l'Autorité des marchés financiers.

Les Obligations ne feront pas l'objet d'une offre au public soumise à prospectus en France. En particulier, la Société n'a pas entrepris d'action visant à permettre l'offre au public soumise à prospectus des Obligations ou la distribution du présent document dans une juridiction qui exigerait une action en ce sens. En conséquence, les Obligations ne pourront être offertes ou vendues, directement ou indirectement, et ni le présent document ni aucun document d'offre ne pourra être distribué ou publié dans une juridiction, si ce n'est en conformité avec toute loi ou toute réglementation applicable. La Société invite les personnes auxquelles ce document serait remis à se renseigner et à respecter ces restrictions.