

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE ("DIS")

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles
(les "**Actions Nouvelles**")

à souscrire en numéraire dans le cadre d'une augmentation de capital par offre au public du
28 mars 2024 au 27 mars 2025 pour un montant maximum de 7 999 900 euros (prime d'émission
incluse) soit 79.999 Actions Nouvelles
(l'"**Offre**")

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 28 MARS 2024

HORIZON URBAN DETENTION

Société à commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros

Siège social : 21 rue Jacques-Cartier - 78 960 Voisins-le-Bretonneux

985 071 158 RCS Versailles

(la "Société" ou l'"Emetteur")

Les investisseurs sont informés que la présente offre de de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif au sens du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (ci-après l'« Offre »).

I. Description de l'activité, du projet et du profil de l'Emetteur

A. Présentation de l'Emetteur

La Foncière HORIZON URBAN DETENTION est une société en commandite par actions à capital variable de droit français, dont le siège social se situe 21 rue Jacques Cartier, 78960 Voisins-le-Bretonneux. Elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 985 071 158.

La Société a été immatriculée le 05 mars 2024 pour une durée de 99 ans.

La Société étant un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs.

Elle a nommé Horizon Asset Management en qualité de gérant (le "Gérant") aux termes de l'article 39 de ses statuts étant rappelé que celle-ci n'est à ce jour pas Full AIFM.

La Société a également nommé ODDO BHF SCA (le "Dépositaire") en qualité de dépositaire aux termes d'une convention de dépositaire conclue pour une durée déterminée. Le Dépositaire a pour missions principales la conservation, le traitement et le contrôle des actes de gestion de la Société et de s'assurer de la régularité des décisions du Gérant par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la Société. En cas de conflit entre le Gérant et le Dépositaire, ce dernier doit en informer l'Autorité des marchés financiers.

Dans le présent DIS, "**Groupe Horizon**" désigne toutes les sociétés gérées et/ou présidées par le Gérant et toute société qui contrôle directement ou indirectement le Gérant et toutes les sociétés que le Gérant contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce à un moment donné.

B. Activités de l'Emetteur

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet exclusif :

A titre principal :

- L'acquisition, la gestion, la vente et l'exploitation par bail, libre ou occupé, le financement de tous biens et droits immobiliers, ainsi que toutes opérations immobilières,
- La prise à bail, l'administration, la gestion, la location, la détention, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration, la location, le financement de tous biens et droits immobiliers,
- La prise de participation par voie d'acquisition ou de souscription au capital, la détention de titres obligataires de sociétés établies en France exerçant à titre habituel une activité (i) d'acquisition, de gestion, de vente, d'exploitation, d'administration, de location ou encore de détention ou (ii) de marchand de biens, d'aménagement foncier ou (iii) de réhabilitation, démolition, dépollution, de construction en vue de la revente d'immeubles neufs,
- Toute activité et prestation de maîtrise d'ouvrage, d'assistance et de maîtrise d'ouvrage déléguée, pour les opérations que la Société est susceptible de réaliser conformément à son objet,
- La souscription de prêts ou crédits, et l'octroi de cautions ou avals pour tous prêts ou engagements quelconques, pour la réalisation de son objet social, dans le respect des dispositions légales relatives au monopole bancaire,
- Sous quelque forme que ce soit, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux objets précédents, entre autres l'association en participation avec toutes personnes physiques ou morales et tous organismes, , la fusion de sociétés, l'exercice de tout mandat au

sein de toute société, la représentation de toutes firmes ou compagnies françaises ou étrangères, la fourniture de toutes prestations de services, notamment aux entreprises et aux particuliers,

- Et plus globalement toutes opérations intellectuelles, industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

A titre accessoire :

- La souscription de prêts ou crédits, et l'octroi de cautions ou avals pour tous prêts ou engagements quelconques, pour la réalisation de son objet social, dans le respect des dispositions légales relatives au monopole bancaire.

C. Projet et financement

La présente Offre porte sur la souscription d'Actions Nouvelles moyennant un prix unitaire de souscription de 100 euros pour un montant global maximum de 7 999 900 euros (prime d'émission incluse).

Les fonds levés auprès des souscripteurs permettront à la Société de financer ses projets, notamment en matière de détention directement dans l'actif de la Société ou indirectement à travers des prises de participation dans des filiales exerçant l'activité de détention d'actifs immobiliers.

A ce titre, les fonds levés pourraient porter sur tout projet de détention, orienté notamment vers l'hôtellerie mais également le financement de projets d'utilité sociale, pouvant s'agir notamment des micro-crèches, des écoles Montessori, des maisons médicales, des logements sociaux.

La Société a d'ores et déjà ciblé des projets immobiliers d'hôtelleries sur lesquels elle pourrait se positionner dans le cadre de ses investissements.

D. Appartenance à un Groupe

La Société fait partie du « Groupe Horizon », ce terme désigne toutes les sociétés gérées et/ou présidées par le Gérant et toute société qui contrôle directement ou indirectement le Gérant et toutes les sociétés que le Gérant contrôle directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce à un moment donné.

Le Groupe Horizon a pour univers de métiers la collecte et la gestion de fonds à travers le Gérant afin d'investir dans des projets immobiliers. Le Groupe Horizon dispose d'une expérience pratique dans la structuration, la gestion et la commercialisation de véhicules d'investissements.

Désormais, l'activité de la Société consiste à acquérir des actifs immobiliers, en vue de leur détention et pourra le faire en co-investissement avec d'autres sociétés Liée du Groupe Horizon, directement ou indirectement par le biais de prises de participation ou de souscription de titres dans des sociétés éligibles.

Dans le présent DIS, "Société Liée" désigne toute société dans laquelle la Société détient une participation, société du Groupe Horizon ou société dont le Gérant assure la gestion avec laquelle la Société pourra être amenée à co-investir dans une Société de Projet (ensemble avec la Société, des "Sociétés Liées"). A la date du DIS, la liste des Sociétés Liées avec lesquelles la Société est susceptible de procéder à des co-investissements dans des Sociétés de Projet inclut notamment les sociétés Opportunité Pierre Club Deal, Performance Pierre Club Deal, Horizon Impact, Opportunité Pierre 2, Performance Pierre 4, Performance Pierre 5, Performance Pierre Réemploi, et la Foncière Citoyenne & Sociale.

E. Stratégie d'investissement de l'Emetteur

La stratégie d'investissement de la Société consiste, directement ou indirectement par voie d'acquisition ou de souscription de titres de capital ou de souscription de titres obligataires, à investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées) dans des Sociétés de Projet.

Afin de diluer le risque d'exposition à une opération et un actif unique, la Société a une stratégie de souscription et d'acquisition multiple. Le choix des Sociétés de Projet dans lesquelles investit la Société repose au préalable sur un sourcing puis sur une analyse et un dossier d'investissement établis par le Gérant pour déterminer le taux de rendement locatif de l'investissement projeté dans la Société de Projet. Enfin, le Gérant prend la décision de l'opportunité de l'investissement.

La capacité de la Société à mettre en œuvre cette stratégie dépendra du montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre. Une faible souscription à l'Offre ou des demandes de retrait massives auront nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction des investissements dans des Sociétés de Projet et consécutivement du nombre de projets immobiliers portés par ces Sociétés de Projet) et, le cas échéant, sur le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs ou recours plus important de la Société à l'endettement, dans la limite, pour chaque investissement dans une Société de Projet, de 85 % du montant investi par la Société dans la Société de Projet concernée).

Les investissements de la Société dans des Sociétés de Projet se feront :

- sous la forme de prise de participation majoritaire ou minoritaire par voie d'acquisition ou de souscription au capital des Sociétés de Projet. La Société pourra être amenée à consentir des avances en compte courant aux Sociétés de Projets dans lesquelles elle détient une participation ; ou
- sous la forme de souscriptions titres de capital ou de souscription de titres obligataires des Sociétés de Projet.

Les fonds investis dans les Sociétés de Projet seront utilisés par ces dernières pour financer leur activité opérationnelle.

La Société pourra souscrire des prêts et octroyer des garanties pour les besoins des opérations immobilières financées en tout ou partie par la Société et réalisées par les Sociétés de Projet.

La Société n'a pas vocation à investir dans des actions de préférence.

Pour cette raison, la Société recommande aux investisseurs une durée d'investissement conseillée comprise entre 9 et 12 ans (dépendant de la date d'entrée de chaque investisseur), comprenant (i) une première période de collecte correspondant à la période d'Offre d'un an et (ii) une seconde période minimum de 8 ans afin que, selon les opportunités de marché, plusieurs rotations de projets de détention puissent être réalisées au niveau des Sociétés de Projet dans lesquelles la Société investit. La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que c'est au terme de ces cycles que la Société pourra potentiellement atteindre son objectif de performance optimale et être en mesure de distribuer ses bénéfices à ses actionnaires.



(1) Une première période de collecte correspondant à la période d'offre de un (1) an ; et

(2) Une seconde période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement conseillée de minimum huit (8) ans.

F. Informations financières clés

La société ne dispose pas de bilan à ce jour dans la mesure où le premier exercice se clôturera au 31 décembre 2025.

Le cas échéant, vous êtes invités à cliquer sur le lien suivant <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention> pour avoir accès aux informations financières clés de la Société s'agissant notamment :

- aux comptes existants, le cas échéant ;
- aux rapports des commissaires aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours, le cas échéant.

A la date du lancement de l'Offre, la Société n'a pas de compte existant ou de rapport CAC, étant donné qu'elle n'a pas clos son premier exercice comptable.

Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande (i) au bureau commercial du Gérant à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, 15 rue Cortambert, 75116 Paris ou (ii) en contactant la Société par mail à l'adresse suivante : contact@horizon-am.fr.

G. Organe de direction, et gouvernement d'entreprise

1° Le Conseil de surveillance

La Société est animée par un Conseil de surveillance de trois membres au moins et de dix membres au plus, choisis parmi les associés commanditaires et désignés dans les statuts constitutifs. La durée des fonctions des membres du Conseil de Surveillance est de six années. Le Conseil désigne parmi ses membres un Président.

2° Le Gérant

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérant(s), personne(s) physique(s) ou morale(s), choisi(s) parmi les associés commandités ou en dehors d'eux. Le Gérant est nommé par les statuts constitutifs pour une durée indéterminée et les statuts fixent la durée de son mandat détermine les limitations de ses pouvoirs.

L'Emetteur a désigné société Horizon Asset Management en qualité de Gérant.

3° Société de Gestion de portefeuille

L'Emetteur a désigné la société Horizon Asset Management en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, et elle lui a délégué, notamment, les fonctions et pouvoirs de gestion de ses investissements. Horizon Asset Management aura le pouvoir notamment, en vertu de la délégation de pouvoirs, de prendre toute décision relative à la gestion du portefeuille de la Société, y compris le pouvoir de représentation de la Société à cet effet.

Horizon Asset Management n'intervient pas en qualité de gestion Full AIFM.

Horizon Asset Management sera en charge d'identifier, d'évaluer, de sélectionner et de mettre en œuvre tous les investissements et désinvestissements pour le compte de la Société. la société de gestion représente la Société à l'égard des tiers, agit pour le compte des associés et exerce, à chaque fois que c'est nécessaire, les droits de vote attachés aux valeurs et titres compris dans les actifs de la Société.

La Société de Gestion de Portefeuille a la faculté de déléguer partiellement ses pouvoirs, sous son autorité et contrôle, conformément à la réglementation applicable.

4° Le Dépositaire

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la Société en tant qu'autre FIA a désigné en qualité de dépositaire la société ODOD BHF SCI, société en commandite par actions au capital de 72.572.400 euros, dont le siège est situé au 12 Boulevard de la Madeleine 75009, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 652 027 384 (ci-après le « Dépositaire »).

Il a pour missions principales la conservation, le traitement et le contrôle des actes de gestion de la Société et de s'assurer de la régularité des décisions de la société de gestion par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la Société. Il assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société aux termes d'une convention de dépositaire conclue pour une durée déterminée. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de gestion.

H. Informations complémentaires

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention> pour accéder :

- aux comptes existants, le cas échéant ;
- au rapport du commissaire aux comptes réalisé au cours du dernier exercice, le cas échéant ;
- au tableau d'échéancier de l'endettement ;
- au Business Plan ;
- aux éléments prévisionnels sur l'activité ;
- à l'organigramme du groupe auquel appartient la Société et la place qu'elle y occupe ;
- au curriculum vitae des représentants légaux de la société ;
- à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction. ;
- Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours, comprenant la composition.

II. Risques liés à l'activité de l'Emetteur et aux titres offerts à la souscription

- Risque de perte en capital

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par la Société. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

- Risques liés à l'activité de la Société :

L'activité de la Société est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, au prix des fluctuations du marché immobilier de la détermination des prix d'achat et décote à la revente des logements qu'elle a acquis directement ou indirectement via ses filiales.

- Risques liés à l'endettement :

Compte tenu du montant de ses investissements (ou co-investissements) dans le cadre d'acquisition foncière, la Société pourrait avoir recours à l'endettement. Tout emprunt sera contracté aux taux et conditions de marché, lesquels sont susceptibles d'être différents de ceux en vigueur à la date du présent DIS.

- Risques de conflits d'intérêts :

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre (i) la Société et ses prestataires de services, notamment externalisés et (ii) la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées pourraient se manifester au sein du Groupe Horizon. Afin de gérer au mieux ces risques potentiels de conflits d'intérêts, le Gérant a mis en place une politique de gestion des risques de conflits d'intérêts. Les risques de conflits d'intérêts sont encadrés au travers d'un registre et d'une cartographie des conflits d'intérêts, d'une procédure dédiée et d'un processus de mise en concurrence des prestataires.

- Risques de dépendance à l'égard du Groupe Horizon :

Horizon Asset Management, le Gérant de la Société, est détenue au sein du Groupe Horizon à 96,34 % par HAM Holding, 1,83 % par Horizon et 1,83% par Hauterive. Par ailleurs, Horizon Engineering Management 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. Tout événement significatif défavorable affectant l'une des sociétés du Groupe Horizon pourrait avoir un impact négatif sur l'activité et la rentabilité de la Société.

- Risques liés aux charges :

Il est possible que la Société ait fait une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des investissements (ou co-investissements) de la Société. Par ailleurs, ces frais réduiront d'autant plus significativement la rentabilité des investissements de la Société que le montant des fonds levés au titre de l'Offre sera faible.

- Risques d'une diversification réduite des projets :

La diversification des investissements (ou co-investissements) dans des actifs immobiliers peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions, des demandes de retrait des associés notifiées à la Société et de l'octroi des prêts nécessaires pour compléter les fonds propres.

- Risques "homme-clé" :

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAJJI, Président du Gérant. Son incapacité à exercer son travail de manière temporaire ou définitive pourrait remettre en cause la pérennité de la Société. Il est toutefois précisé qu'Horizon Asset Management, en sa qualité de Gérant, bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité du Président du Gérant.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. Capital social

Le capital social souscrit de la Société est intégralement libéré. A l'issue de l'Offre, le capital social de la Société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques. La Société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.

Pendant toute la durée de vie de la Société et sauf modification statutaire contraire, la gérance est autorisée à augmenter en une ou plusieurs fois sur sa seule décision le capital social effectif dans la

limite du Capital Plafond par création d'actions nouvelles réalisée par suite de souscriptions nouvelles émanant d'anciens ou de nouveaux associés commanditaires.

En cas de souscription intégrale des 7.990 Actions Nouvelles au titre de l'Offre, le capital social de la Société souscrit à ce jour, égal à 37.000 euros, serait augmenté de 25,8 % et le capital social effectif serait ainsi porté à 8.036.900 euros.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la Société : <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention>.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de la Société ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société :

- les statuts de la Société, et notamment leurs articles 10, 11, 12 et 13 : <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention>.

IV. Titre offerts à la souscription

A. Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les Actions Nouvelles émises sont des actions ordinaires ayant les principales caractéristiques suivantes :

- chaque Action Nouvelle sera fongible avec les actions ordinaires qui composent le capital social de la Société et constitue une catégorie unique conférant des droits identiques ;
- chaque Action Nouvelle donne droit à un droit de vote ; et
- les Actions Nouvelles donnent droit aux distributions de dividendes/réserves, au prix de cession en cas de cession des Actions Nouvelles et, le cas échéant, à une quote-part du boni de liquidation compte tenu des droits spécifiques accordés par ailleurs au commandité.

Le Gérant envisage de proposer aux associés commanditaires à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir de la clôture du cinquième exercice comptable et si les investissements (ou co-investissements) réalisés le permettent, un projet de distribution de bénéfice distribué égal à 4 % par an du montant des actions détenues.

Après dotation à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire des associés commanditaires et l'associé commandité ou, le cas échéant, en cas de pluralité d'associés commandités, la collectivité des associés commandités, détermineront la part du bénéfice distribuable qui serait versée aux associés sous la forme d'un remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires, à titre d'amortissement du capital, et/ou sous la forme d'un dividende.

Le montant de la quote-part du bénéfice distribuable qu'il serait ainsi décidé de verser aux associés (le « Bénéfice Distribué ») sera réparti selon l'ordre de priorité suivant :

- (i) En priorité, il sera affecté au remboursement (total ou partiel) du montant nominal libéré des actions détenues par les associés commanditaires, à titre d'amortissement du capital social ; conformément aux dispositions de l'article L. 225-198 du Code de commerce, cet amortissement sera réalisé par voie de remboursement égal sur chaque action de même catégorie détenue par les associés commanditaires ;
- (ii) Puis, sous réserve que les associés commanditaires aient été préalablement et intégralement remboursés du montant nominal libéré de leurs actions (l'ensemble des actions des associés commanditaires étant alors totalement amorti), le solde du Bénéfice Distribué sera versé à titre de

dividende selon la répartition suivante :

- 5 % de ce solde reviendra aux associés commandités. S'il existe plusieurs associés commandités, ils se répartissent cette somme entre eux comme ils l'entendent. À défaut d'accord entre les associés commandités sur cette répartition, celle-ci est faite à parts égales entre eux ; et
- 95 % de ce solde reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

Les associés commandités percevront leur quote part de 5 % susvisée, sous réserve que le bénéfice distribuable soit supérieur à un montant plancher, correspondant à 5 % du résultat de l'exercice du capital social (primes d'émission incluses), telle qu'arrêté au 31/12 de l'année qui précède l'assemblée générale ordinaire.

La Société étant à capital variable, les associés commanditaires :

- ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission de futures actions nouvelles décidée par le Gérant en application de la clause de variabilité du capital social prévue à l'article 8 des statuts de la Société ;
- bénéficient d'un droit de retrait leur permettant de demander leur retrait de la Société et le rachat consécutif de leurs actions. Cependant ce droit de retrait est soumis à certaines conditions et modalités prévues statutairement et résumées ci-après.

B. Retrait volontaire des actions des Associés commanditaires

Les associés commanditaires reconnaissent et acceptent que, nonobstant toutes stipulations des présents statuts, ils ne pourront, de leur propre initiative, demander le rachat de leurs Actions avant la fin de la période d'inaliénabilité.

Les Actions des associés commanditaires de la Société sont inaliénables pendant une durée de cinq (5) années à compter de la date de leur souscription, conformément à l'Article 13.1 des Statuts de la Société.

Cette interdiction concerne toute demande de retrait portant sur les Titres détenus par un associé commanditaire dans la Société, sous réserve des modalités de retrait anticipé visées, le cas échéant, dans un pacte d'associés en vigueur à la date considérée.

L'interdiction d'aliéner doit faire l'objet d'une mention spéciale sur les comptes de titres ouverts au nom des associés dans la Société.

Tout retrait intervenu en violation de cette interdiction est nul.

A l'issue de la période d'inaliénabilité susvisée, tout associé commanditaire pourra se retirer de la Société, dans les limites fixées ci-après, à compter du 1er juillet de chaque année (aucune demande de retrait n'étant admise avant cette date).

Tout associé qui souhaite se retirer doit notifier son intention à la Gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception entre le 1er juillet et le 31 juillet au plus tard de l'exercice en cours ("exercice n"). La date prise en compte pour l'appréciation de ce délai est celle de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La notification de retrait doit préciser le nombre de Titres dont le rachat est sollicité par l'associé retrayant.

Les demandes de retrait seront honorées à compter du 1er juillet de l'exercice au titre duquel la demande a été notifiée et interviendra au plus tard le 31 décembre de l'année. Si la trésorerie

disponible de la Société sur l'année N+1 ne permet pas à la Société d'honorer tout ou partie des demandes de retrait notifiées en année N, dans ce cas, la (les) demande(s) qui n'aura(ont) pas pu être honorée(s) sur l'année N+1 sera(ont) suspendue(s). Lesdites demandes seront alors honorées à compter du 1er juillet de l'exercice suivant (N+2), sans qu'une nouvelle demande de retrait n'ait à être notifiée, selon leur ordre d'ancienneté et en priorité par rapport aux éventuelles nouvelles demandes de retrait faites sur l'année N+1.

Le retrait prendra juridiquement effet à la date du paiement par la Société à l'associé retrayant du prix de rachat de ses actions égal à la Valeur Liquidative des actions de la Société mentionnée dans le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale annuelle des associés commandités et à l'assemblée générale annuelle des associés commanditaires tenues dans l'année au cours de laquelle le retrait est réalisé.

Par exception, à ce qui précède :

- La clause d'inaliénabilité prévue à l'Article 13.1 des Statuts de la Société, n'est pas applicable aux associés commandités ;
- Les associés commanditaires bénéficient annuellement d'un droit de retrait partiel anticipé et de rachat consécutif de leurs actions (incluant les primes d'émission versées) dans la limite d'un plafond annuel fixé à 2 % du nombre total d'actions détenues au capital de la Société à la date de la demande de retrait. La demande de retrait interviendra dans le respect des dispositions susvisées à l'article 13.1 des Statuts de la Société « B Retrait des Actions des Associés Commanditaires ;
- La clause d'inaliénabilité prévue à l'Article 13.1 des présents statuts n'est pas applicable aux Associés Fondateurs qui bénéficient annuellement d'un droit de retrait, sous réserve de l'acceptation du Gérant et de la trésorerie disponible.

Il est précisé que la valeur liquidative sera déterminée chaque année par le Gérant, selon l'une des méthodes suivantes :

- multiples de résultats (méthode qui permet de calculer la rentabilité de la Société en multipliant un ratio spécifique à son domaine d'activité à l'un de ses résultats : résultat net, résultat d'exploitation, marge brute d'autofinancement, résultat financier...);
- actif net (méthode qui permet de calculer la rentabilité de la Société en soustrayant la valeur de ses biens par la valeur de ses dettes et provisions) ; et
- flux de trésorerie actualisée (méthode qui permet de calculer la rentabilité de la Société en prenant en compte les flux des trésoreries futurs, notamment les plus-values ou moins-values potentielles).

Parmi les méthodes exposées ci-avant, le Gérant privilégiera la méthode des flux de trésorerie actualisée.

A l'occasion de chaque évaluation, la Société tiendra également compte de :

- tout élément susceptible d'augmenter ou diminuer de manière substantielle la valeur des actions de la Société et notamment l'existence de litiges en cours, de changement d'équipe dirigeante, etc ;
- l'impact d'un éventuel changement au niveau de la structure de l'investissement considéré.

Le(s) commissaire(s) aux comptes de la Société effectueront en complément de leurs diligences sur le rapport de gestion une mission d'attestation ayant pour objet de :

- vérifier la correcte application de la méthode de détermination de la valeur liquidative ;
- vérifier la concordance des budgets d'opérations de promotion utilisés pour la détermination de la valeur liquidative avec les budgets d'opérations utilisés pour la détermination du résultat à l'avancement des opérations à la fin de l'exercice ;
- vérifier l'exactitude des données issues des comptes annuels utilisées pour la détermination de

la valeur liquidative ; et

- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs.

Cette valeur sera mentionnée chaque année dans le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale des associés commandités et à l'assemblée générale des associés commanditaires appelées à délibérer sur les comptes annuels du dernier exercice clos.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que :

- en tout état de cause, nonobstant ce qui précède, aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société (trésorerie disponible ou produits de l'activité) ne le permet pas ;
- tout associé qui utilisera son droit de retrait et qui sera remboursé avant la liquidation de la Société, ne bénéficiera pas du boni de liquidation dû au moment de la liquidation, si un tel boni est constaté.

La Société n'a pas constitué de réserve de liquidité.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- o les statuts de la Société, et notamment leurs articles 10, 11, 12 et 13 : <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention>.

Les dirigeants de la Société ne se sont pas autorisés à participer à l'Offre.

C. Conditions liées à la cession ultérieure d'actions offertes à la souscription

Aux termes de l'article 12 des statuts de la Société, tout transfert d'actions par des associés commanditaires, à l'exception des transferts par voie de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant dudit associé commanditaire, est soumis à l'agrément préalable du Gérant.

Sous ces réserves, les associés commanditaires peuvent céder leurs actions à un tiers à tout moment ou demander leur retrait de la Société dans les conditions visées ci-avant.

D. Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Risques de perte totale ou partielle du capital investi :

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des activités développées par la Société. En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte partielle ou totale d'investissement ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital. La Société estime que la probabilité d'occurrence de ce risque est moyenne et que son impact serait élevé.

- Risques de dilution des souscripteurs liés à la variabilité du capital et à la durée de la période de souscription des Actions Nouvelles :

La Société a pour projet de réaliser des levées de fonds successives après le terme de l'Offre pour continuer à investir dans des Sociétés de Projet. La réalisation de telles levées de fonds auxquelles les actionnaires commanditaires existants ne participeraient pas nécessairement pourrait avoir pour effet de diluer leur participation dans le capital et les droits de vote de la Société, et ce d'autant plus qu'ils ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par le Gérant dans la limite du montant du Capital Plafond. Par ailleurs, la durée de la période de souscription des Actions Nouvelles (une année) pourrait avoir pour effet de diluer les souscripteurs ayant souscrit des Actions Nouvelles en

début de période de souscription.

- Risques d'illiquidité :

La revente des Actions Nouvelles n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. La Société attire par ailleurs l'attention des investisseurs sur le fait que leurs demandes de retrait pourraient ne pas être honorées si la Société ne dispose pas de la trésorerie suffisante, notamment si la Société devait faire face à un choc de trésorerie dans le cadre d'un contexte de marché, économique ou bancaire difficile ou si la capacité financière de la Société ne le permet pas, ou pourraient être partiellement honorées ou honorées dans un délai pouvant s'étendre jusqu'à la liquidation de la Société. Etant précisé que les Actions souscrites sont inaliénables pour une période de 5 années, à compter de la Date de souscription.

- Risques liés au retour sur investissement :

Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

- Risques liés à l'exercice du droit de retrait des associés commanditaires :

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que :

- Les associés commanditaires bénéficient annuellement d'un droit de retrait partiel anticipé et de rachat consécutif de leurs actions (incluant les primes d'émission versées) dans la limite d'un plafond annuel fixé à 2 % du nombre total d'actions détenues au capital de la Société à la date de la demande de retrait. La demande de retrait interviendra dans le respect des dispositions prévues dans le document d'information synthétique (DIS) ;
- conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 alinéa 3 du Code de commerce, chaque associé commanditaire restera tenu, pendant cinq ans à compter de son retrait de la Société, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de ce retrait ; il est toutefois précisé que la responsabilité des associés commanditaires ne pourra excéder le montant de leur participation dans le capital social de la Société (c'est-à-dire la valeur de souscription cumulée de l'ensemble des actions de la Société qu'ils détiennent).

E. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre

Vous êtes invités à cliquer sur le lien suivant : <https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention> pour accéder au tableau décrivant la répartition du capital de la Société.

F. Régime fiscal

Dans certaines conditions, les personnes physiques souscrivant des Actions Nouvelles pourraient bénéficier de l'éligibilité des Actions au PEA et au PEA-PME-ETI.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les conséquences fiscales de leur investissement, notamment au titre de sa souscription, de sa durée de conservation et de sa cession ou de son rachat, doivent être étudiées avec leur conseiller fiscal habituel

V. Relations avec le teneur de registre de la Société

Les Actions Nouvelles (Code ISIN FR001400ORC0) sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

Les registres des associés sont tenus au siège social de la Société.

Les Actions Nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société au siège social.

En outre, la Société s'engage à délivrer une attestation d'inscription en compte au nouvel associé.

VI. Interposition de société(s) entre l'Emetteur et le projet

Comme indiqué ci-avant, l'émission des Actions Nouvelles doit permettre à la Société de disposer de fonds pour investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées) dans l'acquisition et la détention des biens immobiliers afin de procéder à leur exploitation par le biais de la mise en location.

La Société pourra conclure des contrats de prestation de services avec Horizon Engineering Management aux fins de réaliser toute prestation relative à l'assistance administrative, juridique et comptable, à la stratégie immobilière, à la communication et au marketing et avec Horizon Service aux fins de réaliser toute prestation relative à la commercialisation, locations des lots.

VII. Modalités de souscription

Le montant minimum de souscription par Souscripteur est de 3000 euros (correspondant à 30 Actions Nouvelles).

En cas de souscriptions excédentaires, le montant des souscriptions qui ne sera pas affecté à une augmentation de capital de la Société sera remboursé aux Souscripteurs le mois suivant la clôture de l'offre.

Les souscripteurs adresseront leur dossier de souscription au Gérant au plus tard au terme de l'Offre.

La date de réception par le Gérant d'un dossier complet de souscription fera foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. Dans l'hypothèse d'un dossier non complet, la date d'arrivée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes.

Le Gérant procédera à deux contrôles des pièces de chaque dossier de souscription et vérifiera si le souscripteur concerné possède le niveau d'expérience et de connaissance requis pour appréhender les risques inhérents à la souscription des Actions ainsi que la conformité du dossier au regard de la réglementation concernant la lutte anti-blanchiment. Dans l'hypothèse où, à l'issue du deuxième contrôle, le dossier de souscription s'avérerait incomplet ou irrégulier, la date d'arrivée de la souscription initialement arrêtée sera reportée jusqu'à réception des pièces manquantes et/ou régularisation du dossier.

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les Actions Nouvelles seront attribuées aux souscripteurs selon la règle "premier arrivé, premier servi". La date de réception par le Gérant, d'un dossier de souscription complet fait foi de l'ordre d'arrivée des souscriptions. En cas de dossier incomplet, la date de réception sera réputée être la date de réception de l'ensemble des éléments manquants. Une fois le dossier de souscription complet réceptionné, le Gérant en accusera bonne réception par envoi au souscripteur d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

L'Emetteur s'assure des connaissances et de l'expérience en matière financière des souscripteurs, de la situation financière de la société et de leur objectif de souscription tel que présenté dans le présent DIS.

Le dossier de souscription se compose des éléments suivants pour les personnes physiques :

- bulletin de souscription en trois (3) exemplaires
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatifs d'origine des fonds
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité (deux (2) pièces pour un résident français de nationalité étrangère).
- copie d'un justificatif de résidence (facture : téléphonie fixe, eau, gaz, etc.) de moins de trois (3)

mois

- relevé d'identité bancaire
- chèque ou ordre de virement

Le dossier de souscription se compose des éléments suivants pour les personnes morales :

- bulletin de souscription en trois (3) exemplaires
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatifs d'origine des fonds
- copie d'une pièce d'identité (carte nationale d'identité recto/verso, passeport) en cours de validité du représentant légal
- liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la personne morale avec leurs pouvoirs et spécimen de signature (document daté, avec en tête de la personne morale et signé par une personne de la direction, du secrétariat général ou des ressources humaines accompagné de la carte d'identité du signataire)
- registre du commerce émis depuis moins de trois (3) mois (extrait k-bis ou équivalent étranger traduit en français ou en anglais) et tout autre document dédié au profil du souscripteur
- statuts à jour et signés par le représentant légal
- relevé d'identité bancaire
- chèque ou ordre de virement

Le souscripteur doit envoyer son dossier de souscription complet par courrier (Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 Paris) avant 27 mars 2025 à minuit.

Une attestation de versement des fonds sera établie par la Société constituant ainsi le certificat de la Société au fur et à mesure de la réception des souscriptions et de l'attribution des Actions Nouvelles correspondantes.

La Société tient le registre des Actions Nouvelles souscrites. Les Actions Nouvelles seront émises au fur et à mesure des souscriptions à compter de la date de début de période de souscription.

Calendrier :

- mise à disposition du DIS aux investisseurs : 28 mars 2024
- ouverture des souscriptions des Actions Nouvelles : 28 mars 2024
- terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 27 mars 2025 minuit
- information des souscripteurs sur les résultats de l'Offre (par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société) : 4 avril 2025
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 11 avril 2025

En cas de souscription intégrale des Actions Nouvelles au titre de l'Offre avant le 27 mars 2025 à minuit, la période de souscription sera close par anticipation et les souscripteurs en seront tenus informés par courrier ou par e-mail et par voie de communiqué sur le site internet de la Société.

La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseiller fiscal habituel.