

Une solution proposée par



# HORIZON URBAN DÉTENTION

<https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention>

## BOOSTEZ VOTRE PORTEFEUILLE GRÂCE À L'IMMOBILIER HÔTELIER, UN SECTEUR D'AVENIR

Communication à caractère promotionnel.

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis à l'approbation 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.

Dans la limite des plafonds disponibles et sous réserve de la réglementation en vigueur des Plans d'épargne en actions et des Plans d'épargne en actions destinés au financement des petites et moyennes entreprises et des entreprises de taille intermédiaire. Offre de 7.999.900 € - Nombre d'actions proposées : 79.999 - Montant minimum de souscription : 3.000 € soit 30 actions minimum à la valeur unitaire de 100 € l'action.

Horizon Urban Detention est une Société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros Siège social : 21 rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux RCS VERSAILLES 985 071 158

# HORIZON AM, SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DÉDIÉE AU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER MULTI-USAGE



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'investissement pour le compte d'investisseurs privés et institutionnels.

Historiquement positionnée sur le financement d'opérations immobilières de promotion et de réhabilitation, elle a récemment élargi sa gamme de solution d'investissement avec la création de plusieurs foncières.

## TABLE DES MATIÈRES



La société de gestion	04
Des métiers complémentaires	05
Les facteurs clés d'investissement	06
Actifs hôteliers B&B déjà identifiés	10
La politique d'investissement	12
Les frais	13
Les mécanismes de retrait	14
Comment souscrire ?	16
Les caractéristiques principales	17
Facteurs de risques	18

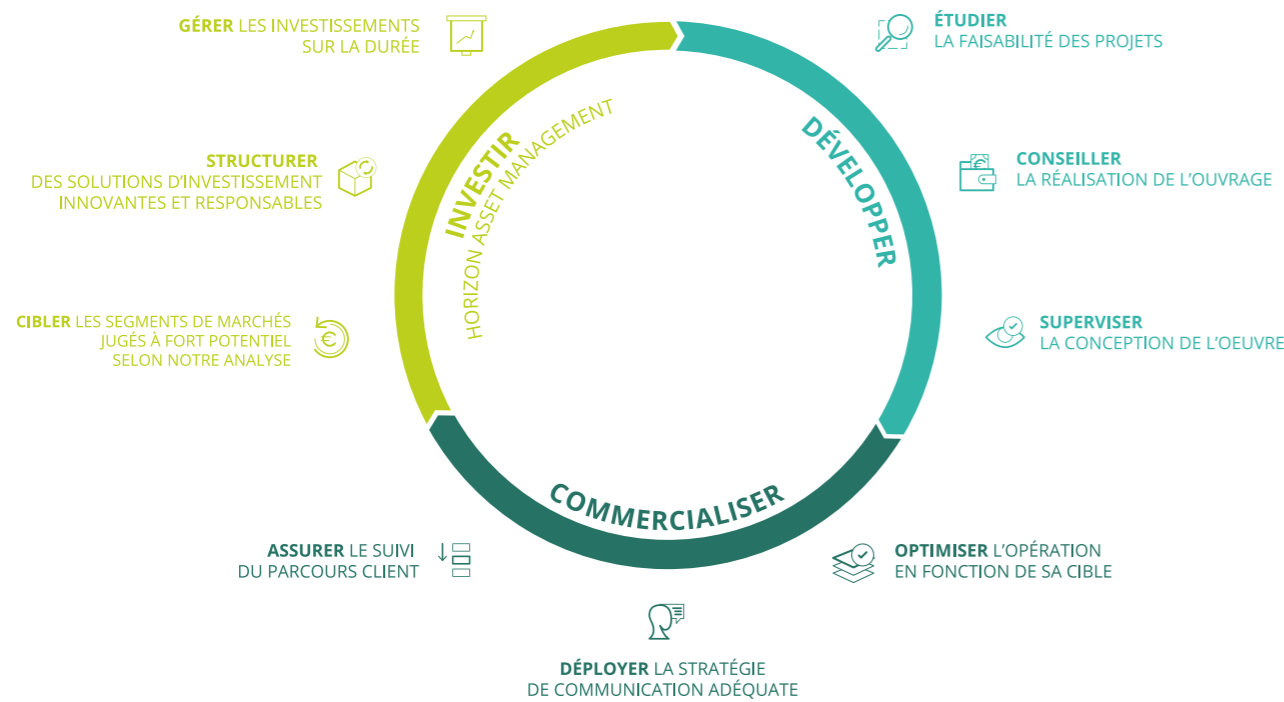


Horizon Urban Detention est une Société en commandite par actions à capital variable minimum de 37.000 euros Siège social : 21 rue Jacques Cartier – 78960 Voisins-le-Bretonneux RCS Versailles : 985 071 158



**HORIZON AM, ACTEUR DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER MULTI-USAGES**  
| L'INGÉNIERIE DU FINANCEMENT INTÉGRÉE DANS TOUTE LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE

Les prestataires de service sur lesquels la Société et les sociétés de projet pourront s'appuyer dans le cadre de leurs opérations, notamment en matière de développement et de communication, pourront être des membres du groupe Horizon. Etant précisé qu'il existe une procédure des conflits d'intérêts détaillant la sélection des prestataires.



**UNE ACTIVITÉ AU CŒUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**  
| LES CHIFFRES CLÉS D'HORIZON AM\*

**302 M€**  
collecte brute

**>1 000 M€**  
volume d'activité  
prévisionnel généré

**130**  
projets financés

**2 700**  
logements financés

**206 000 m<sup>2</sup>**  
de surface habitable développée

\*Les performances passées ne présagent pas des performances futures | Incluant l'accompagnement à la levée de fonds. Chiffres au 30-06-2023

**FINANCER L'INNOVATION URBAINE**

| NOTRE ENGAGEMENT ENVERS UN HABITAT ACCESSIBLE À TOUS

Notre engagement envers un habitat accessible à tous se concrétise à travers notre vaste gamme de services financiers. Grâce à nos expertises immobilières en aménagement urbain, promotion immobilière, réhabilitation et portage foncier, nous sommes en mesure de financer une multitude de projets, du logement à l'éducation, en passant par des résidences gérées, le coliving, les maisons de santé, et bien d'autres initiatives novatrices. Nos offres en Private-Equity immobilier, Dette privée immobilière, et Détention immobilière via des foncières, constituent le socle financier solide qui soutient notre mission, offrant ainsi des solutions viables pour répondre aux besoins diversifiés en matière d'habitat et de services.



**L'OFFRE DE SERVICES FINANCIERS**

- Private-Equity immobilier
- Dette privée immobilière
- Détention immobilière à travers des foncières

**LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES**

- Aménagement urbain
- Promotion immobilière
- Réhabilitation
- Portage Foncier

**UN USAGE POUR TOUS**

- Logements
- Éducation
- Résidences gérées
- Résidences en coliving
- Maisons de santé



## LES AVANTAGES DE L'INVESTISSEMENT DANS L'INDUSTRIE HÔTELIÈRE...



### 01. \_\_\_\_\_

#### TENDANCE À LA HAUSSE

Le marché de l'hôtellerie connaît une croissance constante avec un taux d'occupation qui a augmenté de 12 à 52 % en 2022, offrant ainsi des opportunités d'investissement attrayantes et un potentiel de rendement élevé.

Source : Ouest-France

### 02. \_\_\_\_\_

#### DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE

L'inclusion d'opérations hôtelières permet à Horizon Urban Détention de diversifier son portefeuille immobilier, réduisant ainsi le risque global. En effet, le 1<sup>er</sup> semestre de 2023 est marqué par la hausse des investissements dans le secteur hôtelier avec près de 1,5 milliards d'euros investis.

Source : CBRE

### 03. \_\_\_\_\_

#### RÉSILIENCE FACE AUX FLUCTUATIONS ÉCONOMIQUES

Contrairement à d'autres secteurs, l'industrie hôtelière a démontré sa capacité à rebondir rapidement après des périodes de crise économique, offrant ainsi une protection contre les baisses de marché.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2023, la croissance du nombre de nuitées hôtelière augmente et se positionne à 42,6 millions face à 35,7 millions en 2022.

Source : Ouest-France

### 04. \_\_\_\_\_

#### FLUX DE REVENUS RÉGULIERS

Les revenus provenant de la location hôtelière sont souvent plus stables et moins soumis aux cycles économiques que ceux des locations résidentielles, assurant ainsi une source de revenus continue pour les investisseurs.

### 05. \_\_\_\_\_

#### OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPEMENT

L'année 2024 a plutôt bien commencé pour le secteur hôtelier avec déjà 900M€ de transactions finalisées en hôtellerie, l'investissement dans ce type d'opérations permet à Horizon Urban Détention de participer à des projets de développement attractifs et lucratifs, tout en répondant à la demande croissante du marché.

Source : CBRE

### 06. \_\_\_\_\_

#### ALIGNEMENT AVEC LES TENDANCES DE CONSOMMATION

Avec 77 % des CSP+ qui souhaite profiter d'une expérience dans un hôtel de luxe en 2023, le secteur est en plein essor et la demande croissante pour des expériences de voyage uniques et authentiques renforce la viabilité des investissements dans l'hôtellerie, positionnant ainsi Horizon Urban Détention pour un succès à long terme sur ce marché porteur.

Source : Forbes

## UN PREMIER EXPLOITANT IDENTIFIÉ : B&B HOTEL PIONNIER DE L'HÔTELLERIE ÉCONOMIQUE



#### B&B HOTELS EN QUELQUES CHIFFRES

- ✓ Plus de **350 B&B Hotels en France**
- ✓ **Première chaîne d'hôtel indépendante** en France
- ✓ **Troisième acteur de l'hôtellerie économique** en France
- ✓ Plus de **600 hôtels dans 14 pays** en 2021
- ✓ Plus de **30 ans d'expérience**
- ✓ **1,2 milliard** de chiffre d'affaires en 2023

#### LES ATOUTS DE B&B HOTELS

- 1. Partenariat solide et protection contre l'inflation**  
Les B&B offrent un partenariat stable et réduisent l'exposition à l'inflation grâce à un loyer variable avec minimum garanti.
- 2. Actifs hôteliers économiques et sécurisés**  
Les B&B sont des investissements sûrs, offrant des rendements attractifs grâce à leur modèle opérationnel économique axé sur l'hébergement et le petit-déjeuner.



## LA STRATÉGIE BUILT TO RENT, UNE APPROCHE DURABLE ET RENTABLE

### 01.

#### STABILITÉ DES REVENUS À LONG TERME

La stratégie "Built to Rent" assure une source de revenus stable et continue provenant des loyers, offrant ainsi une prévisibilité financière aux investisseurs.



ACQUÉRIR

EXPLOITER

DÉTENIR

REVENDIR  
AVEC UNE PLUS-VALUE

### 02.

#### PROTECTION CONTRE LES CYCLES ÉCONOMIQUES

En adoptant une approche "Built to Rent", cette stratégie diminue la sensibilité aux fluctuations du marché immobilier et aux cycles économiques, offrant ainsi une protection contre les baisses de valeur associées aux périodes de ralentissement économique.

### 03.

#### OPTIMISATION DE LA VALEUR

La stratégie "Built to Rent" permet de maximiser la valeur des actifs en répondant spécifiquement aux besoins du marché locatif, en capturant la valeur ajoutée associée à une demande locative soutenue.

### 04.

#### RÉDUCTION DES RISQUES OPÉRATIONNELS

La concentration sur la détention immobilière diminue les risques opérationnels associés à la vente et à la gestion des biens immobiliers, simplifiant la gestion des actifs en minimisant les transactions et en maximisant la durée de détention.

### 05.

#### ADAPTABILITÉ AUX TENDANCES DU MARCHÉ

En développant des biens immobiliers sur mesure conçus pour répondre aux besoins locatifs à long terme, cette stratégie permet de s'adapter rapidement aux évolutions du marché immobilier et aux demandes changeantes des locataires.

### 06.

#### PROTECTION CONTRE LES MOINS-VALUES POTENTIELLES

Contrairement à la vente immédiate à des prix bradés, la détention des biens immobiliers permet de préserver la valeur des actifs et de se protéger contre les moins-values potentielles résultant de ventes précipitées.

### 07.

#### POTENTIEL DE PLUS-VALUE À LA REVENTE

En adoptant une stratégie "Built to Rent", les investisseurs bénéficient du potentiel de réaliser des plus-values à la revente à long terme. En maintenant la propriété des biens immobiliers et en les maintenant dans des conditions optimales grâce à des investissements continus dans la maintenance et l'amélioration, les investisseurs peuvent capitaliser sur l'appréciation de la valeur des actifs au fil du temps. Ainsi, la détention à long terme peut offrir des opportunités de réaliser des gains significatifs lors de la vente des actifs.



## B&B TOULON LA GARDE



### | INVESTISSEMENT OPPORTUN À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE TOULON

- ★★★HÔTEL 3\* : 81 clefs, sous enseigne B&B et 2 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 🏪 Commerces : en pied d'immeuble : 266 m<sup>2</sup>
- 🅑 Parking : 81 places souterraines (allouées à l'hôtel) et 6 places aériennes

Le projet se situe au 683 chemin de la Planquette à La Garde et profite d'un emplacement stratégique à proximité de zones résidentielles et d'activités commerciales. Configurée en forme de « L », le projet se compose à la fois d'espaces commerciaux et d'un hôtel sur 3 étages. Il profite également d'espaces verts tout autour de l'opération.

La configuration de l'emplacement et la diversité des fonctions prévues font de ce projet une opportunité prometteuse pour les investisseurs à la recherche de valorisation et de rentabilité dans un marché dynamique.

### | EMPLACEMENT STRATÉGIQUE AU CARREFOUR DES PÔLES TOURISTIQUES ET DES ZONES D'ACTIVITÉS

Cet hôtel bénéficie d'une localisation privilégiée au cœur de la métropole Toulon Provence

Méditerranée, attirant une clientèle d'affaires dynamique grâce à son tissu économique maritime et de défense. Sa proximité immédiate à l'autoroute A57 assure une visibilité exceptionnelle et un accès facile à plus de 1 100 entreprises dans la zone d'activités Toulon Est, ainsi qu'au parc tertiaire Valgora.

De plus, la région attire également les touristes avec ses nombreux sites historiques, culturels et naturels, offrant ainsi un potentiel d'investissement solide pour les investisseurs cherchant à bénéficier d'une demande constante et diversifiée.



## B&B HÔTEL ARRAS CENTRE ARTOIS EXPO



### | UNE VILLE ATTRACTIVE AU BASSIN D'EMPLOIS FORT

- ★★★ HÔTEL 3\* : 90 clefs, exploitées sous enseigne B&B et 2 610 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 🅑 Parking : 40 places souterraines réservées à l'hôtel ainsi qu'à la copropriété de l'ensemble immobilier et 1 place de livraison extérieure

Implanté au cœur d'un complexe immobilier polyvalent de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, cet hôtel offre bien plus que des nuitées, il représente un investissement judicieux dans le marché hôtelier en plein essor d'Arras.

Situé aux 11 et 13 rue des Rosati, l'hôtel sur 5 étages dispose de 90 clefs mais aussi de deux niveaux de sous-sol avec 40 places de stationnement. Accessible depuis la rue Legay et la voie piétonne, l'hôtel bénéficie d'une visibilité optimale. Les espaces sont divisés pour inclure des logements et des parkings, garantissant une utilisation plus efficace.

### | OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT HÔTELIER À ARRAS : ALLIER PATRIMOINE ET RENTABILITÉ

La ville bénéficie d'une situation géographique centrale, avec un accès facile aux grandes villes environnantes. Son riche patrimoine historique et culturel attire les touristes, tandis que son économie dynamique



stimule la demande en hébergement pour les voyages d'affaires. Avec un marché hôtelier en pleine croissance et une connectivité renforcée, Arras offre un potentiel d'investissement prometteur pour les investisseurs à la recherche de rendements durables et attractifs.

Arras est une ville dynamique et universitaire avec une grande majorité de jeunes : 33 % des habitants de l'agglomération ont moins de 25 ans.

Elle bénéficie également d'un bassin d'emplois de renom avec plus de 2 500 entreprises, 4 parcs d'attractivités majeurs (actiparc – artoipole – zone industrielle est – les bonnettes) ou encore de grands groupes comme LFB (6<sup>e</sup> acteur mondial dans le domaine des médicaments dérivés du plasma).



## LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Horizon Urban Detention est une foncière : elle a vocation à acquérir des actifs immobiliers destinés à être loués ou exploités durant un certain nombre d'année (ou à investir dans des sociétés ayant cette stratégie). Son portefeuille se composera principalement de murs d'hôtels.

La Société pourra avoir recours à l'endettement privé ou bancaire dans la limite, pour chaque investissement dans une société de projet, de 85 % du montant investi.

## EXEMPLE D'UN SCHÉMA FONCTIONNEL HORIZON URBAN DÉTENTION<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Exemple d'un schéma type dont la temporalité pourrait être modifiée selon le projet financé \* Les frais financiers pourront être capitalisés ou distribués. \*\* Sous réserve de l'acceptation du Gérant et de la trésorerie disponible. \*\*\* Objectif de TRI : 5 % par an à compter de la cinquième exercice comptable clôturé

## CATÉGORIE AGRÉGÉE DE FRAIS

	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMUM <sup>(1)</sup> )	
	TFAM GÉRANT ET DISTRIBUTEUR MAXIMUM	DONT TFAM DISTRIBUTEUR MAXIMUM
Coûts d'entrée	7,00 %	5,00 %
Coûts de sortie	0,00 %	0,00 %
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,31 %	0,50 %
Coûts de transaction	3,25 %	0,00 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	Néant	Néant
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	0,00 %	0,00 %

Les chiffres ci-dessus ont été déterminés sur la base d'une collecte prévisionnelle de 24 036 700 € et d'une durée de détention de 12 ans.

## COMPARAISON NORMALISÉE, SELON TROIS SCÉNARIIS DE PERFORMANCE

ENTRE LE MONTANT DES ACTIONS ORDINAIRES SOUSCRITES PAR L'INVESTISSEUR, LES FRAIS DE GESTION ET DE DISTRIBUTION ET LE COÛT POUR L'INVESTISSEUR DU « CARRIED INTEREST » :

SCÉNARIIS DE PERFORMANCE (évolution de la valeur des Actions souscrites depuis la souscription, en % de la valeur initiale)	MONTANTS TOTAUX, SUR UNE DURÉE DE 5 ANS ET DEMI DE LA SOCIÉTÉ, POUR UN MONTANT INITIAL DES ACTIONS PERFORMANCE PIERRE 5 SOUSCRITES DE 1.000 € DANS LA SOCIÉTÉ.			
	Montant initial des actions ordinaires souscrites	Total des frais de gestion et de distribution (hors droits d'entrée)	Impact du carried interest <sup>(4)</sup>	Total des distributions au bénéfice de l'investisseur d'actions lors de la liquidation (nettes de frais)
Scénario pessimiste : -50 % <sup>(1)</sup>	1 000 €	282 €	0 €	218 €
Scénario moyen : 150 % <sup>(2)</sup>	1 000 €	282 €	8 €	1 210 €
Scénario optimiste : 250 % <sup>(3)</sup>	1 000 €	282 €	58 €	2 160 €

Attention, les scénariis ne sont donnés qu'à titre indicatif et leur présentation ne constitue en aucun cas une garantie sur leur réalisation effective.

<sup>(1)</sup> Ce taux correspond à une diminution linéaire de la valeur des souscriptions (avant déduction des frais) de 50 %.

<sup>(2)</sup> Ce taux correspond à une augmentation linéaire de la valeur des souscriptions (avant déduction des frais) de 150 %.

<sup>(3)</sup> Ce taux correspond à une augmentation linéaire de la valeur des souscriptions (avant déduction des frais) de 250 %.

<sup>(4)</sup> Le Bénéfice distribué sera réparti de la façon suivante : 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, auquel cas le bénéfice distribué serait versé à titre de dividende selon la répartition suivante :

– 5 % de ce solde reviendra aux associés commandités ; et

– 95 % de ce solde reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

## DURÉE D'INALIÉNABILITÉ DES ACTIONS DES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

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.

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.

## RETRAIT DES ACTIONS DES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES

À 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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.

Cette Valeur Liquidative fera l'objet d'une revue par le(s) commissaire(s) aux comptes de la Société ayant pour objet de vérifier la correcte application de la méthode de détermination de la Valeur Liquidative, la concordance des budgets d'opération de promotion utilisés pour la détermination du résultat à l'avancement des opérations à la fin de l'exercice, l'exactitude des données issues des comptes annuels utilisés pour la détermination de la Valeur Liquidative et l'exactitude arithmétique des calculs.

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.

## LES EXCEPTIONS

- La clause d'inaliénabilité prévue à l'Article 13.1 des présents statuts 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, qu'ils détiennent dans le capital de la Société à la date de la demande de retrait, complétées des primes d'émission versées, et ce jusqu'à la date de la tenue de l'assemblée générale approuvant les comptes de la clôture du deuxième exercice comptable de la Société, sous réserve de la trésorerie disponible. La demande de retrait interviendra dans le respect des dispositions susvisées à l'article 13.1 « 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.

## LA PÉRIODE D'INVESTISSEMENT

### I) PÉRIODE D'INVESTISSEMENT CONSEILLÉE

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).



La durée d'investissement conseillée comprend :

- période de collecte correspondant à la période d'Offre d'un an (i) ;
- 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 (ii).

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.

### II) DISTRIBUTION DES BÉNÉFICES

#### A. Au cours de la vie de la Société

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.

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, auquel cas le bénéfice distribué serait versé à titre de dividende selon la répartition suivante :

- 5 % de ce solde reviendra aux associés commandités ;
- 95 % de ce solde reviendra aux associés

commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

#### B. Boni de liquidation

À l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée générale des associés commanditaires règle, avec l'accord de l'associé commandité le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions, conformément à la loi ; cette nomination met fin aux fonctions des Gérants.

Le produit net de la liquidation, après règlement du passif, est employé d'abord à rembourser le cas échéant aux associés commanditaires le montant du capital versé sur leurs actions et non encore amorti en application des dispositions de l'article 35 des statuts de la Société.

Le solde éventuel, constitutif d'un boni de liquidation, est réparti comme suit :

- 5 % de celui-ci reviendra au(x) associé(s) commandité(s) ès-qualités ;
- 95 % de celui-ci reviendra aux associés commanditaires et sera réparti entre eux au prorata du nombre de leurs actions.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés commandités et par les associés commanditaires dans les proportions sus-indiquées. Toutefois, les associés commanditaires ne sont tenus qu'à concurrence du montant nominal de leurs actions.



**PROCÉDURE DE LA SOUSCRIPTION**

L'investisseur doit envoyer son dossier de souscription complet à compter du 28 mars 2024 :

**HORIZON ASSET MANAGEMENT, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 PARIS**

**LE DOSSIER COMPLET COMPREND LES ÉLÉMENTS SUIVANTS**

Les documents originaux dûment complétés, datés et signés ci-dessous :

- Bulletin de souscription en 3 exemplaires
- Fiche de connaissance client
- Identification de l'investisseur
- Déclaration d'origine des fonds

**LES JUSTIFICATIFS À JOINDRE AU DOSSIER****Personne physique**

- Pièce d'identité Recto/Verso en cours de validité (2 pièces pour un résident français de nationalité étrangère)
- Justificatif de résidence de moins de 3 mois (facture : téléphone fixe, gaz, eau, etc.)
- RIB de l'investisseur
- Justificatif d'origine des fonds
- Chèque ou ordre de virement
- Pour les PEA/PEA-PME-ETI : ordre de virement depuis le compte-espèces

**Personne morale**

- Statuts à jour de la société signés par le représentant légal
- Kbis daté de moins de 3 mois
- RIB de la société
- Pièce d'identité Recto/Verso du représentant légal
- Liste des personnes autorisées à agir pour le compte de la société avec leurs pouvoirs et exemple de signature
- Justificatif d'origine des fonds
- Chèque ou ordre de virement

Sous réserve d'un dossier complet et régulier, les Actions seront attribuées aux Investisseurs 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 aux Investisseurs d'un justificatif dans un délai de 15 jours.

**MISE À DISPOSITION GRATUITE DU DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHÉTIQUE**

- Sur le site internet de la société [www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention](http://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention) ou directement via le lien [www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention.doc/dis.pdf](http://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention.doc/dis.pdf)
- Au siège social (21 B rue Jacques Cartier, 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX) et au bureau commercial du Gérant (15 rue Cortambert, 75116 PARIS)
- Sur le site de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))

<b>Forme juridique de la Société</b>	Société en commandite par actions à capital variable	
<b>Code ISIN</b>	FR001400ORC0	
<b>Activité de la Société</b>	La Société HORIZON URBAN DÉTENTION a pour activité la prise de participation par voie d'acquisition ou de souscription au capital, la détention de titres donnant accès au capital, de sociétés établies en France détenant ou ayant vocation à détenir des actifs immobiliers en vue de les louer ou de les exploiter	
<b>Date d'immatriculation</b>	5 mars 2024	
<b>Durée de la Société</b>	99 ans	
<b>Nouvelle période de l'offre</b>	Du 28 mars 2024 au 27 mars 2025	
<b>Objectif de TRI</b>	5 % par an	
<b>Clients cibles</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> </ul>
<b>Date de limite de réception des souscriptions</b>	Le 27 mars 2025	
<b>Montant maximum de l'augmentation de capital</b>	7 999 900 €, soit 79.999 Actions Nouvelles	
<b>Prix d'émission</b>	100 €	
<b>Montant minimum de souscription</b>	3 000 €, soit 30 actions	
<b>Durée d'investissement conseillée</b>	Comprise entre 9 et 12 ans (dépendant de la date d'entrée de l'investisseur)	
<b>Gérant</b>	Horizon Asset Management	



## 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 GAJJ, 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.

### 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.

## LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les facteurs de risques ci-contre sont décrits de manière plus détaillée dans les sections « facteurs de risques » du document d'information synthétique.

La présente description n'a pas vocation à être exhaustive, d'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du document d'information synthétique ou qu'elle juge négligeables à ce jour pourraient également perturber son activité et avoir un effet défavorable sur sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives de la Société pourraient être significativement affectés. Dans une telle éventualité, la valeur des actions de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre tout ou partie des sommes qu'il aurait investies dans les Actions.

### 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) ;







[https://www.horizon-am.fr/  
horizon-urban-detention](https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention)  
[contact@horizon-am.fr](mailto:contact@horizon-am.fr)



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



01 73 00 59 20

Bureau commercial  
15 rue Cortambert  
75116 PARIS

Pendant la durée de validité du document d'information synthétique, la Société publiera également sur son site internet (<https://www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention>) les documents suivants : la dernière version à jour des statuts de la Société ; le résultat de l'Offre ; tous autres rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'information synthétique. Selon votre régime fiscal, les plus-values et revenus liés à la détention d'actions de la société peuvent être soumis à taxation. Nous vous conseillons de vous renseigner à ce sujet auprès de votre conseiller. La responsabilité de la société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes au document d'information synthétique. Cette société est enregistrée en France et réglementée par l'AMF. La société de gestion de portefeuille Horizon Asset Management est agréée en France et réglementée par l'AMF. Les informations ici fournies sont exactes et à jour. Visuels non contractuels. Crédits photos : Pexels.com et Adobestock.com