

HORIZON OBLIG

24

CLERMONT-FERRAND

Une émission obligataire de la société Horizon Oblig



FINANCEZ LA RÉHABILITATION DU MONUMENT HISTORIQUE DU SITE DU BON PASTEUR À CLERMONT-FERRAND

Cette plaquette commerciale est à destination exclusive du Conseiller en Investissement Financier.

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.

Émetteur : **Horizon Oblig** | SA au capital de 80 000 € | Immatriculée au RCS : RCS VERSAILLES, 21 Rue Jacques Cartier - 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX

Réf.: H024CL-20240711

UNE NOUVELLE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

DES STRATÉGIES ADAPTÉES À UN IMMOBILIER EN PLEINE MUTATION

Le marché immobilier est en pleine mutation. Il doit répondre à des enjeux environnementaux, sociétaux et un mode de financement plus exigeant.

En tant que spécialiste du financement de l'immobilier, notre mission est d'anticiper les orientations et évolutions structurelles, qui permettent de préserver une conduite d'investissement pérenne et performante.

Dans cette logique, Horizon a entrepris une transformation stratégique pour renforcer sa capacité à faire prospérer un rendement potentiel optimal pour les investisseurs.

Horizon oriente notamment ses capacités de financement vers le portage du foncier d'opérateurs nationaux, dont les opérations disposent de services intégrés et dont les ventes en bloc sont pensées tôt dans le projet.

Dans ce cadre, le Groupe Horizon s'est associé à Portage Foncier pour créer Horizon Portage Foncier (HPF) dont l'expertise couvre différents domaines, allant de l'expertise juridique à la gestion de projets, en passant par l'expertise technique, financière et en aménagement urbain.

Ces compétences nous permettent de mener à bien des projets de valorisation foncière complexe et de proposer des solutions adaptées aux besoins de nos parties prenantes.

Notre valeur ajoutée est construite autour de la maîtrise des risques inhérents au développement d'opérations immobilières et nos équipes sont structurées pour répondre au mieux à ces enjeux.

HPF, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE DU PORTAGE FONCIER

Nous étudions des opérations au niveau national avec une attention particulière en Île-de-France et sur les villes et métropoles dont le prix de vente moyen du logement neuf est supérieur ou égal à 4 500 € TTC / m².

Le dynamisme de ces centres permet un écoulement des lots plus important.

HPF sélectionne ses dossiers d'investissements avec rigueur selon les critères suivants :

- La proximité des transports,
- La qualité environnementale du foncier,
- La qualité structurelle du bâti,
- Un foncier et/ou immeuble inscrit dans un marché locatif dynamique.

■ UN PARTENARIAT GAGNANT POUR CHAQUE PARTIE PRENANTE



Ses 15 années d'accompagnement sur le terrain lui ont permis d'acquérir une solide connaissance des métiers de la promotion et une excellente connaissance du territoire.

UNE EXPÉRIENCE DU FINANCEMENT IMMOBILIER DEPUIS 2010

Notre accompagnement a permis l'aboutissement de projets ambitieux et la création de valeur pour toutes les parties prenantes. Le Groupe peut ainsi soutenir les opérateurs, dans leurs projets immobiliers malgré un contexte complexe.

327 M€
collecte brute

1.5 MD€
volume d'activité prévisionnel généré

136
projets financés

3 200
logements financés

270 000 m²
de surface habitable développée

Chiffres au 31-12-2023

■ LA CIRCONSCRIPTION DES RISQUES

PROMOTEUR

Les principaux risques sont le report ou l'abandon du projet par le promoteur. Notre écosystème nous permet dans ce cas la substitution du promoteur par un autre.

VENDEUR

En achetant un terrain développé avec un promoteur, à un prix négocié, nous dérisquons le vendeur en achetant sans condition suspensive.

VILLE

Nos équipes urbanistiques analysent et rencontrent toujours la ville en amont pour apporter un maximum de garanties à la réussite des projets.

LES FACTEURS CLÉS D'INVESTISSEMENT

UNE OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT UNIQUE



UNE ZONE RECHERCHÉE

Sur le plateau central de Clermont-Ferrand, le couvent du Bon Pasteur est idéalement situé en plein cœur du quartier historique de la ville. Le projet est également proche des facultés, des prépas et des transports en commun (gare SNCF à 17 min à pied).



UN FINANCEMENT DU PORTAGE FONCIER

HPF, vise à accompagner les promoteurs nationaux jusqu'à l'obtention du permis de construire. Cette solution de portage offre la possibilité de fixer contractuellement le prix de revente au moment de l'acquisition du foncier. Cette offre de services permet d'accompagner des projets immobiliers de toutes tailles, assurant protection et réactivité face aux défis de délais, de qualité et de coûts.



UNE DIVERSIFICATION SUR LE PORTEFEUILLE D' HORIZON OBLIG

La société Horizon Oblig adopte une stratégie de diversification rigoureuse sur l'ensemble des projets qu'elle finance, indépendamment de la maturité choisie. Forte d'une collecte dépassant les 70 millions d'euros, elle cible des projets de taille significative, tels que Louveciennes et Saint-Gatien-des-Bois, assurant ainsi une rentabilité optimisée. Horizon Oblig est exposée sur une vingtaine d'opérations, bien que les fonds soient fléchés vers le projet Clermont-Ferrand, tous les investisseurs bénéficient de cette diversification du portefeuille.



UNE OPÉRATION CLASSÉE MONUMENT HISTORIQUE

La réhabilitation du couvent des Ursulines est partiellement classée monument historique depuis 1982 et également inscrite à l'ISMH (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques). Ces inscriptions assurent au projet non seulement la préservation du patrimoine mais aussi des avantages fiscaux significatifs. Il bénéficie du dispositif de défiscalisation propre aux monuments historiques.



UN COUPLE RENDEMENT RISQUE PERTINENT

Les fonds investis permettent l'acquisition d'un actif tangible avec un taux de 5,90 %* annuel brut, l'offre obligataire Clermont-Ferrand présente une rentabilité en phase avec les normes du marché financier. De plus, la durée avantageuse** de cette offre propose aux investisseurs un couple rendement/risque intéressant sur un laps de temps relativement court.

*Capital et rendement non garantis

**Possibilité de prorogation de six mois à la main de l'Emetteur.



LE PROJET PORTÉ

LE PROJET : RÉHABILITATION DU COUVENT DES URSULINES EN ENSEMBLE RÉSIDENTIEL

Un couvent chargé d'histoire

Ancré dans l'histoire et le patrimoine de Clermont-Ferrand, le couvent des Ursulines se dresse comme un témoignage vivant de l'architecture religieuse du XVII^e siècle. Fondé en 1616, ce lieu d'histoire commence par un plan réalisé par le père Récollet en 1623, envisageant un ensemble complet avec dortoir, réfectoire, cuisine, lessivière, église et cloître. L'escalier majestueux et le cloître paisible sont les joyaux de cette première phase architecturale. En 1656, le ciel de la chapelle se pare de peintures sur bois, illustrant la maîtrise artistique de l'époque.

De 1700 à 1704, l'architecte Jareton apporte sa pierre à l'édifice, agrandissant et restaurant les structures avec brio. Suite à la Révolution française, le couvent change de mains, mais son âme artistique reste intacte. Le plafond caissonné de la chapelle révèle six cents panneaux ornés de floraisons et de paysages bucoliques. Le petit cloître, avec ses arcades donnant sur les jardins, renferme des fresques d'anges sur fond de ciel, tandis que les piles se décorent de motifs floraux couronnés par la royale fleur de lys.

Une situation géographique privilégiée

Ville d'avenir et d'excellence, Clermont-Ferrand se distingue par son prestigieux centre universitaire et de recherche. Elle est fière d'être la première cité française élue "ville apprenante" par l'UNESCO.

Clermont-Ferrand est aussi le berceau du géant Michelin, pionnier et leader mondial de l'industrie pneumatique, marquant la ville de son empreinte industrielle et innovante. La ville est également un carrefour

stratégique dans les secteurs pharmaceutique, agro-alimentaire et aéronautique, abritant trois pôles de compétitivité de renommée. Investir à Clermont-Ferrand, c'est saisir une occasion unique de participer à une économie florissante, en constante évolution. La ville offre un terreau fertile pour les initiatives innovantes, promettant un fort potentiel de croissance et de valorisation.

Le couvent des Ursulines jouit d'une situation géographique idéale au 9 rue du Bon Pasteur. Ce havre de paix se trouve au cœur de l'effervescence culturelle et académique de Clermont-Ferrand, entouré d'universités et d'écoles. L'accès aux transports en commun est aisé, promettant une connexion urbaine fluide. La gare SNCF, à seulement dix-sept minutes à pied, est une promesse de mobilité pour les résidents et visiteurs.

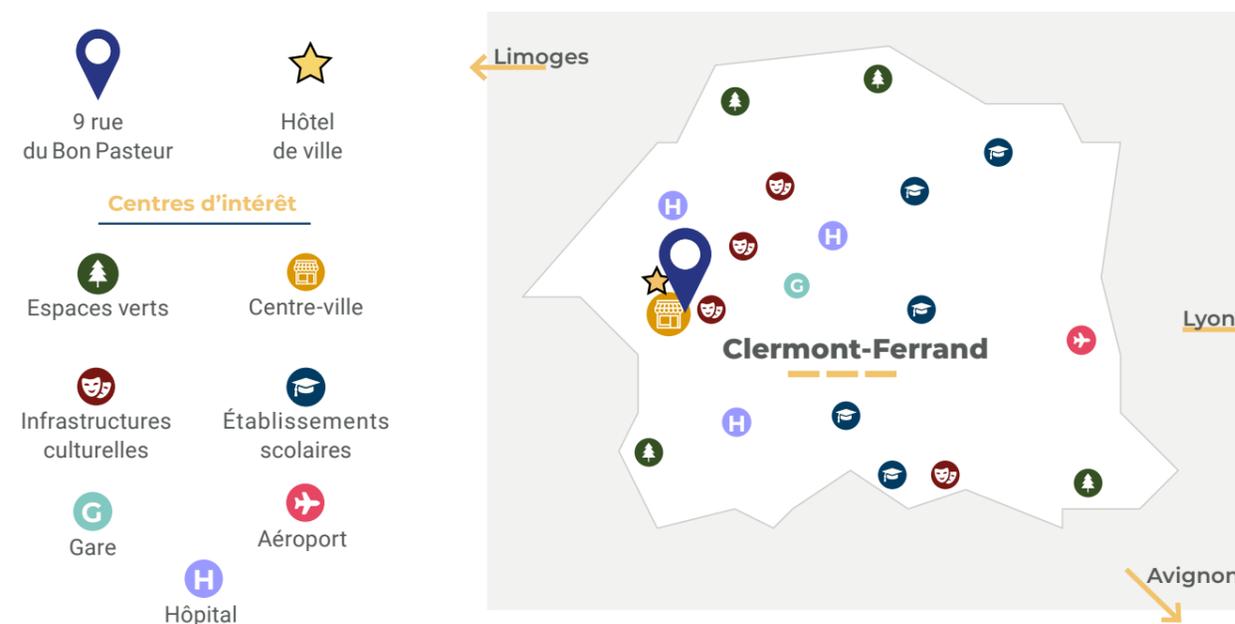
Le projet de réhabilitation

Le projet de réhabilitation du couvent des Ursulines est une vision moderne ancrée dans le respect du patrimoine. Classé Monument Historique depuis le 17 mai 1982, il embrasse une nouvelle vocation résidentielle sans perdre son âme. Actuellement libre de toute occupation, il s'étend sur trois niveaux avec un rez-de-jardin, offrant une surface de plancher de 5 000 m² au sein d'une parcelle généreuse de 4 030 m².

L'ambition est de transformer ce lieu chargé d'histoire en 74 logements répartis sur quatre bâtiments. Avec une surface habitable totale de 3 200 m², chaque appartement sera optimisé avec une surface moyenne de 43 m², mêlant ainsi harmonieusement passé et futur.



UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE POUR UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER AVANTAGEUX



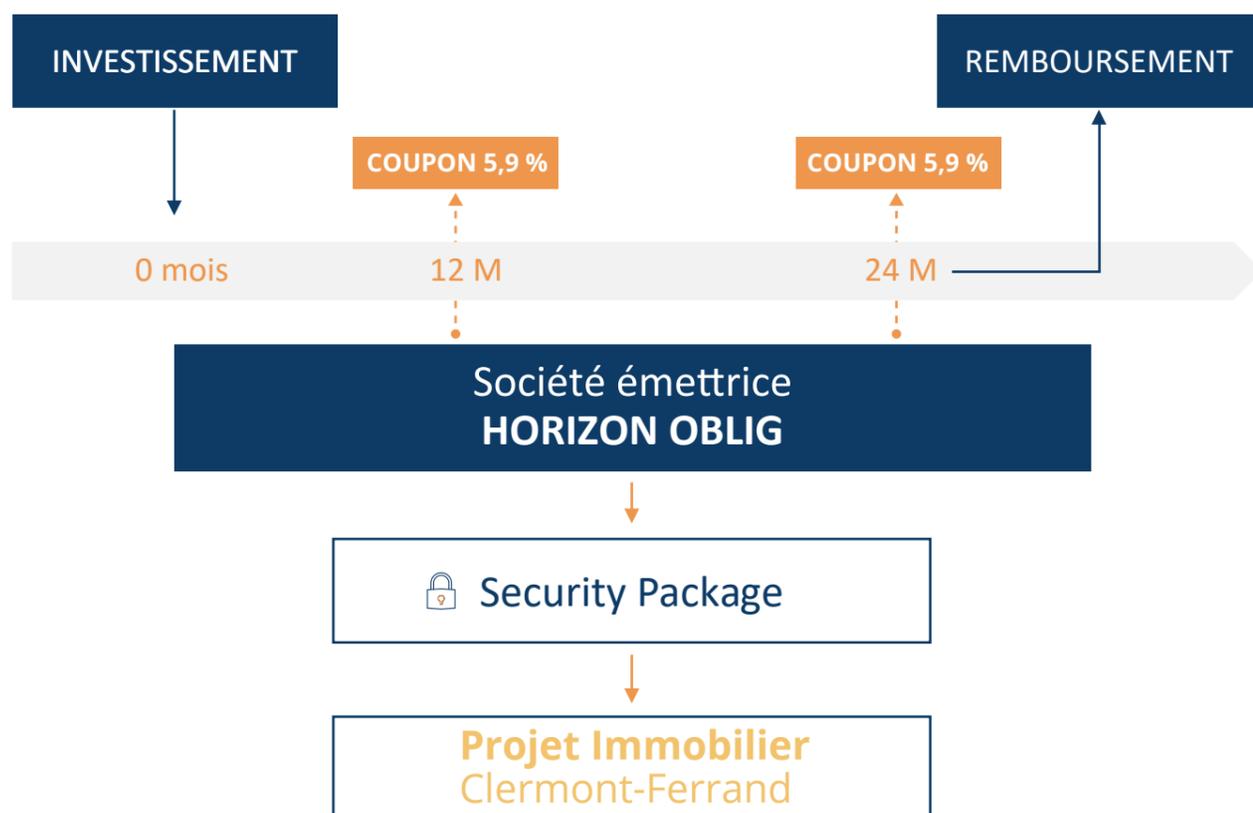
Le projet de réhabilitation du couvent des Ursulines à Clermont-Ferrand allie patrimoine et modernité, transformant un site historique en élégantes résidences contemporaines.

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET



L'OFFRE OBLIGATAIRE

DES REVENUS RÉGULIERS ET UNE SÉCURISATION SYSTÉMATIQUE



Il n'y a pas de performances élevées sans risque élevé. Nous attirons votre attention sur le risque de perte totale ou partielle du capital investi et de non-paiement des intérêts sans que cette liste soit exhaustive.

SECURITY PACKAGE

Le security package est composé au minimum de 3 des caractéristiques suivantes, au bénéfice de la société émettrice Horizon Oblig dans le cadre des opérations financées :

- Nantissement des parts de la société de projet
- Promesse unilatérale de vente des sociétés de projet à leur valeur nominale
- Caution personnelle et solidaire
- 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

NOTRE OFFRE OBLIGATAIRE

Horizon Oblig lance une nouvelle obligation privée, composée de nouvelles obligations mensuelles dédiées principalement au financement d'un projet de réhabilitation du couvent des Ursulines en ensemble résidentiel. Horizon Oblig 24 Clermont-Ferrand finance un actif tangible décorrélé de la volatilité des marchés, à des performances supérieures au taux du marché obligataire tout en bénéficiant d'une distribution annuelle de 5,9 %*.

Émetteur	Horizon Oblig (SA)
Durée	24 mois
Période de souscription	Émissions mensuelles renouvelables
Montant maximum de l'émission	4 000 000 €
Montant minimum de souscription	15 000 €*
Valeur nominale des obligations	10 €
Taux d'intérêt	5,9 %**/an brut distribué à date anniversaire
Forme des obligations	Nominatif pur
Assimilable	Optionnel
Cotation des obligations	Aucune
Objectif patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes physiques : complément de revenu • Personnes morales : placement de la trésorerie excédentaire
Fiscalité**	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes physiques : <ul style="list-style-type: none"> - PFU 30% ou barème IR - Exonération IFI - Éligible aux contrats luxembourgeois • Personnes morales : <ul style="list-style-type: none"> - Résultat financier (IS) - Éligible aux contrats luxembourgeois et CTO
Cadre réglementaire	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.
Conseil de l'Émetteur et animateur du réseau commercial	HORIZON ASSET MANAGEMENT

* Comportant la rémunération du CIF telle que fixée librement par ce dernier et réglée par l'investisseur, sans que celle-ci ne dépasse 2,5 TTC de la collecte générée par la souscription

** Se référer aux risques de défaillance ou de non-remboursement de l'émetteur détaillés pages 10-11 de ce présent document.

Risques de défaillance ou de non-remboursement

Le risque de défaillance peut se produire à la suite d'un investissement par l'Émetteur notamment lorsque celui-ci prête, tout ou une partie, du produit de sa collecte à une société de projet pour la réalisation d'un projet immobilier sur une durée déterminée et pour un montant déterminé. En raison d'une quelconque défaillance du prêteur, notamment en raison d'un retard de l'opération, l'Émetteur pourrait de ne pas percevoir le remboursement du montant principal et des frais financiers escomptés, ne lui permettant pas à son tour d'honorer ses engagements envers ses créanciers. Une perte de l'investissement peut également se produire lors de la vente d'une Obligation à un prix inférieur à celui payé lors de l'achat.

Risques de conflit d'intérêts

La Société est majoritairement détenue par Horizon Select Promotion, laquelle peut également être amenée à assurer le développement opérationnel des opérations immobilières financées par la Société.

Risques de crédit

En acquérant ces Obligations, l'investisseur s'expose au risque de crédit de la Société, à savoir que l'insolvabilité de la Société peut entraîner la perte totale ou partielle du montant investi.

Risques de taux

Le risque de taux est lié à l'évolution des taux d'intérêt de marché suite à l'émission de l'obligation. Ce risque est également lié à la durée de vie d'une obligation, plus elle sera longue, plus les fluctuations du taux du marché seront nombreuses et le risque de dévaluation de l'obligation important.

Le risque de taux peut également être lié à des taux d'intérêt d'offre similaire sur le marché ou lié à l'évolution du taux d'intérêt bancaire qui pourrait impacter la collecte et par conséquent l'activité de la société.

Risques relatifs aux engagements de la Société

La Société pourrait ne pas respecter ses engagements au titre des Obligations. Le non-respect de ces engagements peut être sanctionné notamment par une astreinte ou une indemnisation que la Société pourrait ne pas honorer.

Risques relatifs aux conditions de marché non favorables

Les variations de la valeur de marché des Obligations sont susceptibles d'obliger un investisseur à constituer des provisions ou à revendre partiellement ou en totalité ses Obligations avant maturité, pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles ou réglementaires. Une telle éventualité pourrait mettre l'investisseur dans l'obligation d'avoir à liquider ses Obligations dans des conditions de marché défavorables, ce qui peut entraîner la perte totale ou partielle du montant investi.

Risques de liquidité

Les Obligations ne seront pas cotées. Aucune assurance ne peut être donnée qu'un marché se développera ou que les porteurs seront en mesure de céder leurs Obligations et, le cas échéant, de les céder à des conditions de prix et de liquidité satisfaisantes. Par ailleurs, certaines conditions exceptionnelles de marché peuvent avoir un effet défavorable sur la liquidité des Obligations, voire rendre les Obligations totalement illiquides, ce qui peut rendre impossible la vente des Obligations et entraîner la perte totale ou partielle du montant investi.

Aucune obligation d'assurer la liquidité des Obligations n'incombe à la Société. En conséquence, l'investisseur peut perdre tout ou une partie du montant investi.

Risques liés aux opérations financées par l'Émetteur

Les opportunités de marché peuvent avoir fait l'objet d'une analyse erronée par le promoteur et/ou le marchand de biens et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. De plus, les activités immobilières exercées par le promoteur et/ou le marchand de biens indirectement au travers de sociétés porteuses de projets peuvent donner lieu à des contentieux. L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Risques de concentration

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions et de l'endettement, de telle sorte que les perspectives de marges des projets puissent être concentrées sur un nombre limité d'opérations et les risques non assez dilués.

Risques liés à l'endettement

La Société est susceptible de recourir à l'emprunt pour financer ses projets immobiliers. L'emprunt se fera aux taux et conditions de marché. Toutefois, un risque de non-réalisation de(s) l'investissement(s) par la Société existe, si celle-ci n'obtient pas le(s) financement(s) adéquat(s).

Risques liés aux charges

Il est possible que la Société puisse faire une estimation erronée de ses frais futurs, ce qui pourrait diminuer la rentabilité des projets et altérer éventuellement sa capacité de remboursement.

Risques de contrepartie

Dès lors qu'un associé ou toute autre personne physique ou morale tierce prête et/ou emprunte une somme d'argent, sous quelque forme que ce soit, il/elle est susceptible d'assumer le risque de défaillance de l'emprunteur. Cette défaillance peut porter sur la totalité ou une partie de la somme prêtée. Le risque de contrepartie peut résulter d'une mauvaise volonté de la part du débiteur, ou encore d'une incapacité technique de ce dernier de procéder au remboursement de sa dette.

Risques d'inflation

L'investisseur est susceptible de subir des dommages pécuniaires à la suite d'une dévaluation de la monnaie. À cet égard, il convient de prendre en compte la valeur réelle du patrimoine existant, ainsi que le rendement réel qui devrait être obtenu au moyen de ce patrimoine en se fondant sur les intérêts réels, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt et le taux d'inflation.

Risques de valorisation

Les capitaux seront en grande partie investis dans des entreprises qui ne sont pas cotées en bourse qui détiennent des actifs immobiliers.

Les investissements dans les sociétés non cotées sont par nature plus risqués que les investissements dans les sociétés cotées dans la mesure où les sociétés non cotées peuvent être plus petites et plus vulnérables aux changements affectant les marchés et les technologies et fortement dépendantes des compétences et de l'engagement d'une petite équipe de direction.

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

Les facteurs de risques ci-dessus sont décrits de manière plus détaillée dans la présentation détaillée de l'offre.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits ci-avant.

La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet négatif sur les activités, la situation, les résultats financiers ou les objectifs de la Société.

D'autres risques, considérés comme moins significatifs ou non encore actuellement identifiés par la Société, pourraient avoir le même effet négatif et les Souscripteurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les présentes caractéristiques des obligations constituent des éléments privés et confidentiels qui ont été préparés par la Société pour les personnes concernées et n'ont pas vocation à circuler en dehors de ces personnes. Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. 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. Dans certains pays, autres que la France, la diffusion des présentes Modalités et l'offre ou la vente des Obligations peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires.

Par conséquent, la Société ne peut garantir que les Obligations soient offertes conformément à la loi de ces pays, dans le respect de tout enregistrement applicable ou de toute autre exigence qu'aurait une juridiction, ou en vertu d'une exemption qui y serait applicable, et elle ne saurait être responsable d'avoir facilité une telle offre. En particulier, la Société n'a pas entrepris d'action visant à permettre l'offre au public soumise à ou document d'information synthétique 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.



Bureau commercial
15 rue Cortambert
75116 PARIS

Siège social
21 rue Jacques Cartier
78960 Voisins-le-Bretonneux

HORIZON
OBLIG
24
CLERMONT-FERRAND

Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Les obligations sont offertes aux investisseurs suivants : (i) clients assimilés professionnels, (ii) investisseurs qualifiés / clients professionnels, et (iii) gérants de portefeuille agissant pour « compte de tiers ». Les investisseurs sont informés que la présente offre d'OS, en application de l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier, ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et ne répond pas aux exigences d'une offre de financement participatif. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le document d'information synthétique qui a été publié sur le site d' HORIZON AM www.horizon-am.fr et disponible dans l'onglet "SOLUTIONS". La société HORIZON AM intervient en qualité de conseil de l'Emetteur et d'animation du réseau commercial.

La notion de groupe s'entend comme un groupement de sociétés totalement indépendantes les unes des autres mais qui peuvent développer des accords-cadres temporaires ou pérennes. Crédits photos : Adobestock.com. Document du 11/07/2024.

Réf.: HO24CL-20240711