

HORIZON URBAN DETENTION

LE PRÉSIDENT

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

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

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

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

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

Elle est également autorisée à exercer les activités de :

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

Les coordonnées et moyens de communication de la société sont :

Mail	administration@horizon-am.fr
Site internet	www.horizon-am.fr
Siège social	21 B rue Jacques Cartier - 78960 Voisins-le-Bretonneux tél. : 01 30 68 40 84
Bureau commercial	15 rue Cortambert - 75116 Paris tél. : 01 73 00 59 20

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.

LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Code ISIN	FR001400ORC0				
Forme juridique de la Société	Société en commandite par actions à capital variable				
Classification AMF	Autres FIA				
Période de souscription	28 mars 2025 au 27 mars 2026				
Période d'investissement conseillée	La durée d'investissement conseillée est comprise entre 9 et 12 ans				
Minimum de souscription	3 000 euros, soit 30 actions				
Clients Cible	Personnes physiques et morales				
Objectif de gestion	Rentabilité cible de 5 % par an (étant précisé que le fonds est soumis à l'impôt sur les sociétés)				
Fiscalité	<table><tr><td>Personnes physiques :</td><td>Personnes morales :</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">• Flat Tax ou barème IR• Éligibilité au PEA / PEA-PME• Contrats Luxembourgeois• Exonération IFI</td><td><ul style="list-style-type: none">• Plus-value imposable à l'IS (résultat financier)</td></tr></table>	Personnes physiques :	Personnes morales :	<ul style="list-style-type: none">• Flat Tax ou barème IR• Éligibilité au PEA / PEA-PME• Contrats Luxembourgeois• Exonération IFI	<ul style="list-style-type: none">• Plus-value imposable à l'IS (résultat financier)
Personnes physiques :	Personnes morales :				
<ul style="list-style-type: none">• Flat Tax ou barème IR• Éligibilité au PEA / PEA-PME• Contrats Luxembourgeois• Exonération IFI	<ul style="list-style-type: none">• Plus-value imposable à l'IS (résultat financier)				
Sous-jacent	<ul style="list-style-type: none">• Immeubles destinés à être loués ou exploités (principalement des hôtels).				

LES RISQUES MAJEURS

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

Risques d'absence de liquidité pour le souscripteur

Risques de commercialisation

Risques liés à l'activité immobilière

LES AVANTAGES

- Sous-jacent immobilier sur des marchés dynamiques à forte demande
- Diversification sur plusieurs projets

LES INCONVÉNIENTS

- Durée d'inaliénabilité : 5 ans
- Durée conseillée : 9 à 12 ans
- Frais d'entrée : 7 % (dont 5 rétrocedés au distributeur)

LES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

UNE SÉLECTION D'ACTIFS DIVERSIFIÉS ET PORTEURS

Marché : zones touristiques en France.

Classes d'actifs à forte valeur ajoutée : immeubles destinés à être loués ou exploités (principalement des hôtels).

→ **Portage financier de 36 mois maximum**

La Société entend s'appuyer sur l'expérience du Groupe Horizon et de Horizon Engineering Management dans les domaines de la promotion et de la réhabilitation immobilière. À ce titre, 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.

LES CATÉGORIES DE FRAIS

Le Taux de Frais Annuel Moyen (« TFAM ») gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 12 ans et le montant prévisionnel des souscriptions. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

	TAUX MAXIMAUX DE FRAIS ANNUELS MOYENS (TFAM MAXIMUM ⁽¹⁾)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximum	Dont TFAM distributeur maximum
Coûts d'entrée ⁽²⁾	7,00 %	5,00 %
Coûts de sortie	0,00 %	0,00 %
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	2,31 %	0,00 %
Coûts de transaction	3,25 %	0,00 %
Commissions liées aux résultats et commission d'intéressement	0,00 %	0,00 %

⁽¹⁾ Les chiffres ci-dessus ont été déterminés sur la base d'une collecte prévisionnelle de 24 036 700 €.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le DIS ou Document d'information synthétique relatif à cette offre au public d'actions ordinaires non cotées émises par Horizon Urban Detention (« HUD » ou l'« Emetteur ») a fait l'objet d'un dépôt à l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce DIS après avoir vérifié que les informations figurant dans le DIS sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129. Ce dépôt ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du DIS et n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Le DIS a été déposé le 28 mars 2025.

Les investisseurs sont invités à lire le DIS avant de prendre une décision d'investissement afin de pleinement comprendre les risques et avantages potentiels associés à la décision d'investir dans les valeurs mobilières. Les risques liés à cette opération figurent dans les sections « facteurs de risques » du DIS et notamment un risque de perte en capital et un risque d'absence de liquidité. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein de Horizon Urban Detention. Le produit n'est pas simple et peut être difficile à comprendre. Des exemplaires du DIS sont disponibles sans frais au siège social de la Société (21 B rue Jacques Cartier, 78 960 Voisins-le-Bretonneux), au bureau commercial du Gérant (15 rue Cortambert, 75116 Paris) et sur les sites internet de l'AMF (<http://www.amf-france.org>) et de la Société (www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention-2025) ou directement via le lien www.horizon-am.fr/horizon-urban-detention.doc/dis.pdf.

Les facteurs de risques sont énoncés dans le DIS et résumés en page 2 de la plaquette commerciale. Les Actions des associés commanditaires de la Société sont inaliénables pendant une durée de cinq (5) années à compter de la date de leur souscription.

Avertissement

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