

DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE ("DIS")

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles ("**Actions Nouvelles**"), à souscrire en numéraire dans le cadre d'une augmentation de capital par offre au public du 20 juin 2019 au 19 juin 2020 pour un montant maximum de 7.999.950 euros soit 76.190 Actions Nouvelles (l'"**Offre**")

PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 20 JUIN 2019

PERFORMANCE PIERRE 4

Société en commandite par actions à capital variable au capital minimum de 37.000 euros
Siège social : 21 rue Jacques-Cartier - 78 960 Voisins-le-Bretonneux
827 511 189 RCS Versailles

Les investisseurs sont informés que la présente offre 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

I. Activité de l'Emetteur et du projet

A. Présentation de l'Emetteur

Performance Pierre 4 ("**PP4**", la "**Société**" ou l'"**Emetteur**") 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 827 511 189.

La Société a été immatriculée le 10 février 2017 et sera dissoute automatiquement le 31 décembre 2025, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée à l'unanimité par le ou les associé(s) commandité(s) (article 28 des statuts de la Société) et par les associés commanditaires délibérant à la majorité des deux tiers des voix des associés présents, représentés, ou ayant voté à distance dans le cadre d'une décision extraordinaire (article 32 des statuts).

Par ailleurs, la Société étant un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 (Directive AIFM), transposée en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs (la "**Directive AIFM**") :

- elle a nommé Horizon Asset Management en qualité de gérant (le "**Gérant**"); et
- elle a désigné Société Générale, société anonyme, au capital social de 1.009.897.173,75 euros, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 en qualité de dépositaire (le "**Dépositaire**").

Le Dépositaire doit s'assurer de la régularité des décisions du Gérant. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec le Gérant, il informe l'Autorité des marchés financiers.

B. Activités de l'Emetteur et tendances récentes pouvant avoir des répercussions sur l'Emetteur ou ses activités

Performance Pierre 4 a pour objet :

- la réalisation d'opérations immobilières en France métropolitaine, notamment en Ile-de-France ;
- l'acquisition et prise de participation d'actions ou parts de sociétés immobilières agissant notamment dans les activités de réhabilitation, de construction et de revente d'immeubles neufs, l'acquisition par tous moyens et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, cotées ou non cotées, ainsi que de parts sociales, parts d'intérêts, droits mobiliers et immobiliers de toutes sociétés créées ou à créer, en France ;
- l'achat, en vue de les revendre, d'immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières et toutes activités dites de marchand de biens ;
- la gestion de fonds disponibles, la souscription de prêts ou crédits, l'appel à tous moyens de financement que la Société avisera, la réalisation d'opérations de trésorerie intragroupe au sens de l'article L.511-7 3° du Code monétaire et financier et l'octroi de toutes garanties au profit des sociétés du même Groupe (ayant avec la Société un lien de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) pour des prêts consentis par des tiers, dans le respect des dispositions légales relatives au monopole bancaire, notamment l'octroi de cautions ou avals pour tous prêts ou engagements

quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers et l'octroi de toute caution ou sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ;

- 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 prise de participation dans des entreprises existantes, la création d'entreprises nouvelles, 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
- généralement toutes opérations commerciales, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter l'extension et le développement ou de le rendre plus rémunérateur.

Dans le présent DIS, "**Groupe Horizon**" ou "**Groupe**" désigne toutes les sociétés gérées et/ou présidées par Horizon Asset Management en qualité de gérant (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. Une "**société du Groupe Horizon**" désigne l'une quelconque de ces entités.

L'activité de la Société est essentiellement de réaliser des opérations immobilières de micro-promotion et de marchand de biens en France métropolitaine, et plus particulièrement en Ile-de-France, principalement sur le marché résidentiel :

- **l'activité de micro-promotion immobilière** est une activité qui consiste à identifier des terrains et des surfaces foncières bâties ou non bâties en vue d'édifier ou réhabiliter un ensemble immobilier neuf destiné à être revendu à des acquéreurs particuliers ou professionnels ; la Société a pour objectif de sélectionner des projets répondant à certaines caractéristiques, telles qu'une implantation dans les villes dynamiques intégrées au projet du Grand Paris, avec une charge foncière limitée à 30 % du coût de la construction et un nombre de logements inférieur à quarante (40) unités ;
- **l'activité de marchand de biens** consiste à acquérir des actifs bâtis ou non bâtis anciens à prix décoté pour les réhabiliter en vue de leur revente rapide, sans nécessiter d'autorisation urbanistique complexe ; le Groupe Horizon acquiert ces actifs principalement auprès de mandataires judiciaires par décision de justice ou sur le marché conventionnel de gré à gré ; la Société a pour objectif de sélectionner des projets répondant à certaines caractéristiques, telles que la recherche d'un achat décoté de 25 % de la valeur du marché, réhabilitation incluse, par l'acquisition de biens non occupés, et un objectif de revente des biens à 90 % de la valeur du marché.

C. Principales tendances récentes ayant des répercussions sur l'Emetteur et ses secteurs d'activité

1. Données sur le marché du logement en France

Depuis 1950, la population en France métropolitaine est passée de 41 millions à 64 millions d'habitants alors que la mise en chantier de logements diminue. Ce déséquilibre a créé un déficit de logements.

Dans de nombreuses villes françaises, notamment en Ile-de-France, se loger en achetant ou en louant est devenu complexe en raison de nombreux facteurs, tels que le manque de

logements dans le parc privé et social, le coût de la construction, le manque de terrains dans certaines zones et la réticence à la délivrance des autorisations administratives.

En effet, les prix des logements en Ile-de-France ont été multipliés par 2,1 sur les 50 dernières années contre 1,6 en province (Source : *CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices notaires-INSEE*).

Cette déconnexion des prix s'explique par la structure du marché en Ile-de-France, caractérisée par un niveau de demande élevé et une pénurie chronique de foncier « non bâti », créant ainsi de l'étalement urbain et de fortes distorsions de marché.

L'objectif fixé par la loi « Grand Paris » de 2010 était de tendre vers la construction de 1,5 million de logements supplémentaires à horizon 2030 (Source : *CROCIS - Observatoire de la CCI Paris Ile-de-France - Enjeux N°185 - 09/2016*).

2. Le marché de la micro-promotion résidentielle en France

La baisse marquée des taux de crédit a provoqué un effet d'aubaine et a stimulé les ventes dans le secteur immobilier.

Cette relance du marché immobilier s'est fait ressentir sur l'année 2017 puisqu'en un an, les mises en chantier ont progressé de 15,7 %, pour atteindre un total de 419.000 et les permis de construire ont augmenté de 8,2 % à 497.000.

La baisse des taux d'intérêt a été fondamentale dans cette dynamique de relance car elle a permis à de nombreux jeunes ménages d'accéder à la propriété. En 2017, le marché immobilier est resté très soutenu. Bien qu'un léger tassement du marché soit probable en 2018-2019, le nouveau plan logement présenté fin septembre est favorable à terme via le choc d'offre et la prolongation pour quatre ans du dispositif Pinel et du Prêt à Taux Zéro (PTZ). L'accélération relative des prix et la poursuite d'une lente remontée des taux de crédit vont entamer la capacité d'achat des ménages.

Les ventes de logements neufs ont progressé depuis le début de l'année 2017 et sont restées stables en 2018 (Source : *"France – Immobilier résidentiel : Évolutions récentes et perspectives 2018-2019"*).

3. Les principales évolutions réglementaires entre 2014 et 2017

Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs réglementaires visant à favoriser la construction de logements et rénover l'urbanisme (loi ALUR), soutenir l'investissement dans l'immobilier neuf et l'immobilier locatif (loi Pinel), développer le logement locatif intermédiaire c'est-à-dire le logement à loyer maîtrisé (loi Macron), favoriser l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

D. Stratégie d'investissement de l'Emetteur

La stratégie d'investissement de la Société pourra être mise en œuvre par la Société directement, ou indirectement en prenant des participations dans des sociétés de projet.

En cas de prise de participation dans une société qui porte un projet immobilier (la "**Société de Projet**") :

- la participation de la Société pourra être majoritaire ou minoritaire ;
- la Société peut être amené à co-investir dans une Société de Projet avec ses filiales, avec d'autres sociétés du Groupe Horizon ou avec d'autres sociétés dont le Gérant assure la gestion (une "**Société Liée**" et, ensemble avec la Société, des "**Sociétés Liées**") ;

- la Société de Projet pourra notamment être une société civile immobilière (SCI), une société civile de construction vente (SCCV), une société anonyme (SA), une société à responsabilité limitée (SARL), une société par actions simplifiée (SAS) ou une société en commandite par actions (SCA) ;
- la Société de Projet aura la qualité de maître d'ouvrage. A ce titre, elle sera en charge de réaliser le projet immobilier et suivra l'évolution de la construction du bien immobilier jusqu'à sa revente.

E. Utilisation du montant des fonds levés et autres levées de fonds

L'objet de l'Offre est de permettre à la Société, à travers l'émission des Actions Nouvelles, de disposer de fonds pour financer ses opérations immobilières dans le cadre de ses activités de promotion immobilière et de marchand de biens.

Dans l'hypothèse où l'intégralité des Actions Nouvelles serait souscrite, le produit net total de l'émission serait réinvesti en quasi-totalité par la Société dans des opérations d'acquisition et de construction immobilières en France et/ou, le cas échéant, dans des opérations de marchand de biens

Depuis sa constitution, la Société a participé au financement de nombreux projets immobiliers. En effet, elle a acquis 5% de la SARL Adivsor, une société de marchand de biens qui opère en cette qualité depuis 2013 et qui possède un *pipeline* de projets, situés notamment en Gironde, dans les Yvelines, dans le Val d'Oise.

La Société a par ailleurs participé au financement de nombreux projets portés par la Société ELGEA, un promoteur immobilier qui développe depuis 2009 différents programmes immobiliers situés principalement en Ile de France.

Dans ce cadre, la Société, à travers sa filiale la SARL Advisor, a participé à une émission obligataire de la société ELGEA, afin de financer 8 projets immobiliers en phase avancée de développement pour un montant d'investissement de plus de 3.000.000 d'euros, dont les principales caractéristiques sont les suivantes

NOM DU PROJET	SURFACE(M ²)*	NOMBRE DE LOTS*	CHIFFRE D'AFFAIRES*	DÉPARTEMENT
1 LES TERRASSES DE ST-WITZ	2 606	39	6 914 000 €	Val-d'Oise (95)
2 LES TERRASSES GENNEVILLIERS	3 872	59	14 290 000 €	Hauts-de-Seine (92)
3 LES TERRASSES DE LAGNY	1 490	26	4 600 000 €	Seine-et-Marne (77)
4 LES TERRASSES DE VILLENEUVE-LE-ROI	1 871	33	6 441 000 €	Val-de-Marne (94)
5 LE JARDIN COLIBRIS	1 030	17	4 511 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
6 GARDANNE LE RIBAS	3 965	64	9 892 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
7 MARSEILLE RAPHAËL	1 869	30	3 982 000 €	Bouches-du-Rhône (13)
8 VILLA KANOPE	3 070	48	10 694 000 €	Var (83)

Dans le même cadre, la Société a également pris une participation à hauteur de 15 % dans une SCCV afin de participer au financement d'une opération portée par ELGEA et située à Saint Witz dans le Val d'Oise pour un montant d'investissement de 750.000 euros.



L'opération consiste à développer un ensemble de 56 logements dont 60 % sont destinés à un bailleur social du groupe Action Logement.

La présente Offre porte sur la souscription d'Actions Nouvelles moyennant un prix unitaire de souscription de 105 euros (valeur nominale de 100 euros et prime d'émission de 5 euros) pour un montant maximum de 7.999.950 euros, aux fins de porter le capital de la société à 15242.950 euros en cas de souscription intégrale des Actions Nouvelles, soit environ 75,58 % du capital maximum autorisé de la Société.

La Société a déjà réalisé d'autres levées de fonds. Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux données synthétisant les levées de fonds de l'Emetteur : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>

F. Autres informations concernant l'Emetteur

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants (via l'onglet « Documentation) pour accéder :

- aux comptes existants ;
- aux rapports des commissaires aux comptes réalisés au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours ;
- au tableau d'échéancier de l'endettement sur cinq ans ;
- à des éléments prévisionnels sur l'activité ;
- à l'organigramme du Groupe Horizon, groupe auquel appartient l'Emetteur et la place qu'il y occupe ;
- au curriculum vitae des représentants légaux de la société ; et
- à l'organigramme des principaux membres de l'équipe de direction. <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>

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 au bureau commercial du Gérant au 15 rue Cortambert – 75116 Paris

II. Risques liés à l'activité de l'Emetteur et son projet

- Risques liés à l'activité de la Société :

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 dépendance à l'égard du Groupe Horizon : il existe un risque de dépendance de la Société à l'égard du Groupe Horizon. En effet, le Gérant de la Société, Horizon Asset Management (i) est détenu au sein du Groupe Horizon à 42 % par Horizon, à 42 % par Horizon Patrimoine et à 16 % par HAM Holding, (ii) détient 100 % de Horizon Invest (l'associé commandité de la Société), et (iii) est le Président de Horizon Engineering Management (cf. lien hypertexte pour accéder à l'organigramme du Groupe figurant à la section I.F. du présent DIS).

- Risques de conflits d'intérêts :

Des risques potentiels de conflits d'intérêts entre la Société et ses investisseurs et les Sociétés Liées (tel que défini dans la section VI du présent DIS) 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.

- 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 projets. Avant chaque investissement dans un projet, le Gérant établit un *business plan* sur plusieurs années afin de vérifier la capacité du projet à supporter les frais d'exploitation. Une mauvaise estimation dans le *business plan* pourrait entraîner une baisse de la rentabilité prévisionnelle de la Société.

- Risques liés à l'endettement :

Compte tenu du montant des projets dans lesquels la Société souhaite investir, la Société pourrait avoir recours à l'endettement à concurrence d'environ 50 à 85 % du montant des projets (ou du montant du co-investissement). 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 liés aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité :

Du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts (i) le Gérant ne peut être révoqué que par l'associé commandité pour juste motif ou par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou de la Société elle-même, et (ii) le Gérant est nommé par Horizon Invest en qualité d'associé commandité de la Société qui est une filiale détenue à 100 % par le Gérant.

- Risques de dilution des souscripteurs liés à la variabilité du capital social :

La Société étant à capital variable, les associés commanditaires ne bénéficient pas d'un droit préférentiel de souscription lors de l'émission d'actions nouvelles décidée par son ou ses gérants en application de la clause statutaire de variabilité du capital social (c'est-à-dire en cas d'augmentation de capital dans la limite du capital maximum autorisé fixé à 21.000.000 euros). Les souscripteurs ne disposent ainsi d'aucune garantie de non-dilution au capital.

- Risques liés au droit de retrait :

Aucune demande de retrait ne pourra être honorée si la capacité financière de la Société ne le permet pas et aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1^{er} juillet 2019.

- Risque "homme-clé" :

Un des critères fondamentaux de développement de l'activité de la Société repose sur la présence de Mehdi GAJI, Président du Gérant. La société Horizon, en qualité d'associé du Gérant bénéficie d'une assurance homme-clé couvrant le décès et l'invalidité du Président de Horizon Asset Management.

- Risque lié à la situation financière de la société :

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente Offre, la société dispose, d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. En effet, la Société a finalisé une levée de fonds de près de 7.000.000 d'euros et dispose d'une provision correspondant au montant de ses frais de fonctionnement et de la réserve de liquidité de 5 % du capital social de la société arrêté à la clôture de l'exercice N-1.

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

III. Capital social

Le capital social souscrit de l'Emetteur 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.

La gérance est autorisée à porter en une ou plusieurs fois sur sa seule décision le capital social effectif dans les limites du Capital Plafond par création d'actions nouvelles réalisée par suite de souscriptions nouvelles émanant d'anciens ou de nouveaux associés commanditaires.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de l'Emetteur : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>

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 l'Emetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de la Société :

- articles 11, 12 et 13 des statuts de l'Emetteur : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>

IV. Titres 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 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.

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 :
 - a) aucun associé commanditaire ne pourra exercer son droit de retrait avant le 1^{er} juillet 2019 ;
 - b) à compter du 1^{er} juillet 2019, chaque associé commanditaire aura la faculté de demander son retrait, par lettre recommandée avec accusé de réception, entre le 1^{er} juillet et le 31 juillet de l'année en cours ("**année n**"). Les retraits prendront successivement effet par ordre d'ancienneté de réception de la demande qui en aura été faite à la Société dans les conditions suivantes :
 - (i) s'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société au cours des années 2019 à 2023 :
 - si les demandes de retrait notifiées par les associés commanditaires n'ont pas pour effet de réduire le capital social souscrit de la Société de plus de 5 % par rapport au montant du capital social souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel la demande de retrait est notifiée, ces demandes de retrait seront honorées comme suit :
 - **Date de remboursement** : au plus tard le 31 décembre de l'année n ;
 - **Montant du remboursement** : 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.
 - si les demandes de retrait de l'ensemble des associés commanditaires notifiées à la Société en année n portent sur plus de 5 % du capital social souscrit tel qu'arrêté à la clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel la demande de retrait est notifiée, les demandes de retrait excédentaires (en fonction de l'ancienneté de leur date de réception par la Société), qui n'auront pas pu être honorées dans les conditions visées ci-dessus, seront alors honorées à compter du 1er juillet de l'exercice suivant (n+1), 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.
 - **Montant du remboursement** : 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.

- **Retrait de la demande de retrait** : tout associé commanditaire dont la demande de retrait a été valablement notifiée en année n mais dont le retrait n'est pas intervenu au 31 décembre de l'exercice n après application des dispositions qui précèdent, peut à tout moment retirer sa demande de retrait à l'issue de l'année n en notifiant sa décision à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

(ii) s'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société à compter de l'année 2024 (ou notifiée avant 2024 mais n'ayant pas pu encore être honorées) :

- **Limitation des demandes de retrait** : les demandes de retrait notifiées par les associés commanditaires seront honorées sans autre limite que celle du capital plancher (les demandes de retrait ne pouvant avoir pour effet d'abaisser le niveau du capital souscrit en dessous du capital plancher) et sous réserve que la Société dispose de la trésorerie disponible nécessaire à l'effet d'honorer les demandes de retrait ;
- **Date de remboursement** : au plus tard le 30 juin 2025 ;
- **Montant du remboursement** : 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 ;
- dans le cas où la(les) demande(s) n'aura(ont) pas pu être honorée(s) au 30 juin 2025, les associés ayant souhaité se retirer seront traités comme tous les autres associés dans le cadre de la procédure de liquidation de la Société qui interviendra à partir du 31 décembre 2025.

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) ;
- 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, la Société 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 titres de la Société et notamment l'existence de litiges en cours, de changement d'équipe dirigeante...

- 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'opération 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 ;
- vérifier l'exactitude arithmétique des calculs.

Cette valeur liquidative 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 sociaux de l'exercice clos précédent. Il est porté à l'attention des investisseurs que 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.

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 :

- articles 11, 12 et 13 des statuts de l'Emetteur

Les dirigeants de l'Emetteur ne se sont pas engagés à participer à l'Offre.

B. Conditions liées à la cession ultérieure des Titres offerts à la souscription

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, à compter du 1^{er} juillet 2019, demander leur retrait de la Société dans les conditions visées ci-avant.

C. Risques attachés aux titres offerts à la souscription

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

- risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- risque d'illiquidité : la revente des Titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible ;
- le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé ;
- risques de dilution des souscripteurs liés à la durée de la période de souscription des Actions Nouvelles : au-delà de la variabilité du capital, 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 ; et

- risque d'acquérir les Actions Nouvelles à un prix qui pourrait s'avérer trop élevé, notamment en raison de l'absence de leur valorisation par une expertise indépendante.

D. Modification de la composition du capital de l'Emetteur liée à l'Offre

Structure du capital avant et après l'émission des Actions Nouvelles (dans l'hypothèse où l'intégralité des titres offerts serait souscrite).

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Avant la réalisation de l'Offre	72 430	100 %	100 %

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Après la réalisation de l'Offre	148 620	100 %	100 %

V. Relations avec le teneur de registre de la Société

Les Actions Nouvelles (Code ISIN : FR0013328093) sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.

Les registres des actionnaires 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 actionnaire.

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

L'Emetteur pourra prendre des participations majoritaires ou minoritaires dans une Société de Projet.

La Société et les Sociétés de Projet pourront 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 maîtrise d'ouvrage et au pilotage de la commercialisation et avec Horizon Platform aux fins de réaliser toute prestation relative à la communication et au marketing. La durée prévisionnelle de réalisation d'une opération immobilière sera au minimum de 12 mois pour une opération de

marchand de biens et d'environ 36 mois maximum pour une opération de promotion immobilière.

A ce jour, la liste des Sociétés Liées avec lesquelles la Société est susceptible de procéder à des co-investissements inclut les sociétés Développement Pierre, Performance Pierre, Développement Pierre Club Deal, Opportunité Pierre Club Deal, Performance Pierre Club Deal, Horizon Impact et Opportunité Pierre 2.

VII. Modalités de souscription

Le montant minimum de souscription par Souscripteur est de 5.250 euros (correspondant à 50 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 immédiatement après le terme de la période de souscription soit après le 19 juin 2020.

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.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'Offre : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>

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

- bulletin de souscription
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatif 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
- pour les PEA/PEA-PME-ETI : ordre de virement depuis le compte espèces

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

- bulletin de souscription
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- justificatif 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, soit via le site internet <https://horizon-am.fr/performance-pierre-4-2019>, soit par courrier avant le 19 juin 2020 à minuit à l'adresse suivante : Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert – 75116 PARIS.

Une attestation de versement des fonds sera établie par le Dépositaire constituant ainsi le certificat du Dépositaire 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 : 20 juin 2019
- ouverture des souscriptions des Actions Nouvelles : 20 juin 2019
- terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 19 juin 2020 à 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 juillet 2020)
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 11 juillet 2020

En cas de souscription intégrale de l'Offre avant le 19 juin 2020 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.