

## DOCUMENT D'INFORMATION SYNTHETIQUE ("DIS")

mis à la disposition du public à l'occasion de l'émission d'actions nouvelles  
(les "**Actions Nouvelles**")  
à souscrire en numéraire dans le cadre d'une augmentation de capital par offre au public du  
26 juillet 2022 au 25 juillet 2023 pour un montant maximum de 7.999.962 euros (prime  
d'émission incluse) soit 78.431 Actions Nouvelles  
(l'"**Offre**")

### PRESENTATION DE L'EMETTEUR EN DATE DU 26 JUILLET 2022

#### PERFORMANCE PIERRE 5

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  
827 490 715 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 5 (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 827 490 715.

La Société a été immatriculée le 3 février 2017 et sera dissoute automatiquement le 29 février 2028, sauf dissolution anticipée ou prorogation de la durée de la Société décidée à l'unanimité du ou des associés commandités 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 5 des statuts de la Société).

Par ailleurs, la Société étant un fonds d'investissement alternatif au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, transposée en droit français

par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, elle a nommé Horizon Asset Management en qualité de gérant (le "**Gérant**") aux termes de l'article 15 de ses statuts et ODDO BHF SCA (le "**Dépositaire**") en qualité de dépositaire aux termes d'une convention de dépositaire conclue pour une durée déterminée. Le Dépositaire a pour missions principales la conservation, le traitement et le contrôle des actes de gestion de la Société et de s'assurer de la régularité des décisions du Gérant par rapport aux dispositions législatives et réglementaires applicables à la Société. En cas de conflit entre le Gérant et le Dépositaire, ce dernier doit en informer l'Autorité des marchés financiers.

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

## **B. Activités de l'Emetteur**

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

A titre principal :

- 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 exerçant à titre habituel une activité (i) de marchand de biens ou (ii) de réhabilitation, démolition, dépollution, de construction en vue de la revente d'immeubles neufs en France ;
- et généralement toutes opérations mobilières ou immobilières se rattachant à la réalisation de l'objet social.

A titre accessoire :

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

L'activité de la Société est d'investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées), sous forme d'acquisition ou de souscription de titres de capital ou de souscription de titres donnant accès au capital, dans des (i) sociétés civiles de construction vente (SCCV) établies en France exerçant exclusivement et à titre habituel une activité de promotion immobilière et/ou (ii) sociétés commerciales soumises à l'impôt sur les sociétés établies en France exerçant exclusivement et à titre habituel une activité de promotion immobilière ou une activité de marchand de biens, qui portent des projets immobiliers notamment dans les régions de l'Ile-de-France et de la Provence Alpes Côte d'Azur (des "**Sociétés de Projet**").

Il est précisé que :

- **l'activité de 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 investissements dans des Sociétés de Projet dont le ou les projets répondent à certaines caractéristiques, telles qu'une implantation dans les villes dynamiques en France ; et
- **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 ; les actifs sont principalement acquis 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 investissements dans des Sociétés de Projet dont le ou les projets répondent 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.

Depuis sa constitution, la Société a réalisé plusieurs investissements (ou co-investissements) dans des Sociétés de Projet selon les modalités décrites au paragraphe D "*Stratégie d'investissement de l'Emetteur*" ci-après.

Au 26 juillet 2022, les principales caractéristiques de ces investissements dans des Sociétés de Projet et des projets portés par ces Sociétés de Projet étaient les suivantes :

Libellé	Type d'investissement	Investissement
Advisor	Parts sociales	410 000 €
Advisor	Compte courant d'associé Advisor	3 025 000 €
Paris 14 Coliving	Obligations convertibles en actions	200 000 €
La Rose des Vents	Obligations convertibles en actions	1 820 000 €
Courcouronnes	Obligations convertibles en actions	850 000 €
Le Racine	Obligations convertibles en actions	800 000 €
Nice Angleterre	Obligations convertibles en actions	3 000 000 €
Ô'Domaine	Obligations convertibles en actions	1 600 000 €
JOIA MERIDA	Obligations convertibles en actions	100.000 €
Luzarches EHPAD	Prêt Participatif	98 000 €

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

### 1. Principales tendances

Depuis la crise des *subprimes* de 2008, après une période de relative purge, les prix des logements ont continué à augmenter dans les pays européens les plus stables, notamment en France.

Afin d'accompagner le secteur du BTP dans la durée, le Gouvernement a annoncé le 2 novembre 2020 l'adaptation, la prolongation dans le temps et l'extension de ses dispositifs de soutien. Les acteurs du BTP bénéficient également de moyens d'action intégrés dans le Plan de relance 2021-2022. Le Gouvernement mobilise tous les leviers pour créer des conditions favorables à la production de logements (Source : <https://www.economie.gouv.fr/covid19-soutien-entreprises/soutien-batiment-travaux-publics#>), tel que par exemple la mobilisation de 6,7 milliards d'euros pour la rénovation énergétique des bâtiments publics et des bâtiments privés.

Ces éléments tendent à favoriser le marché immobilier et par conséquent le développement de l'activité de la Société et notamment son activité d'investissement dans le secteur de la promotion résidentielle.

Cela s'explique notamment parce que le logement constitue l'un des besoins fondamentaux de tout individu.

En outre, le développement croissant du logement répond à des enjeux cruciaux d'évolution démographique de la France dans un contexte de reconfiguration de la cellule familiale.

Enfin, d'un point de vue historique, l'immobilier résidentiel a démontré au fil des années et des cycles économiques sa robustesse et sa capacité de résilience avec des loyers et des cycles d'évolutions des prix de logements beaucoup moins corrélé aux chocs économiques et aux fortes fluctuations des marchés financiers que d'autres classes d'actifs immobiliers. Un investissement de long terme permet souvent de bénéficier de la hausse régulière des prix.

L'immobilier résidentiel, malgré un gel de quelques mois d'activité sur 2020, a confirmé ses fondamentaux solides avec une demande maintenue et une offre réduite, créateurs d'opportunités d'investissement porteuses sur les années à venir.

## UNE RÉORGANISATION DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

### 🔗 FACILITER L'ACCÈS AUX CAPITAUX POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION

Les années qui ont précédé ont engendré une désorganisation des flux des promoteurs et une complexification du soutien bancaire. En 2022, les opérateurs immobiliers cherchent activement des sources de financements alternatives augmentant ainsi nos opportunités d'investissements.

La recherche de financement alternatif des opérateurs immobiliers constitue le cœur de cible d'Horizon AM en fléchant l'épargne privée vers l'amorçage des opérations et le financement des fonciers.



## 2. **Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont la Société a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de la Société**

- La crise du Covid

Le début d'année 2020 ainsi que les années 2021 et 2022 ont été marqués par la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19, dont l'évolution reste incertaine et dont il est par conséquent difficile d'appréhender les pleines conséquences sur les activités et les perspectives de la Société à ce stade. Elles dépendront notamment (i) dans un premier temps, de la capacité des sociétés dans lesquelles la Société investit à mener leurs chantiers de réhabilitation ou de construction dans des conditions "normales" et (ii) dans un second temps, de la durée et de l'importance de la récession économique que l'épidémie de la Covid-19 entraînera et de son impact sur le marché de logement (en particulier sur le marché des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France métropolitaine) et l'accès au crédit.

- Augmentation des coûts de construction et pénurie en matières premières

A la suite de la crise sanitaire de 2020, les secteurs du bâtiment et de la construction ont été impactés par une forte hausse des prix des matières premières. Cette inflation, constatée à la fin de l'année 2020, s'est amplifiée au cours de l'exercice 2021 entraînant dans son sillage une forte hausse des coûts des opérations. Cela a impacté, à la baisse, la marge des opérations.

- La crise en Ukraine

Le début de l'année 2022 a été marqué également par le déclenchement de la guerre en Ukraine. Cette crise est venue renforcer les inquiétudes des professionnels de la construction et ceux de la transaction dans la mesure où elle vient amplifier les facteurs de tensions

préexistants : hausse des coûts de matériaux de construction, extension de la pénurie en matières premières et remontée des taux d'intérêts.

Ces évolutions pourraient avoir un impact sur les projets immobiliers en cours, et sur les marges potentielles desdites opérations (marges qui sont prises en compte dans le calcul de la valeur des actions).

L'évolution du marché et de l'environnement dans lequel se place la Société sont susceptibles d'influencer l'activité de la Société.

Aucun objectif de taux de rendement interne n'est garanti au titre de l'Offre.

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

#### **D. Stratégie d'investissement de l'Emetteur**

La stratégie d'investissement de la Société consiste, par voie d'acquisition ou de souscription de titres de capital ou de souscription de titres donnant accès au capital, à investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées) dans des Sociétés de Projet. Afin de diluer le risque d'exposition à une opération et un actif unique, la Société a une stratégie de souscription et d'acquisition multiple. Le choix des Sociétés de Projet dans lesquelles investit la Société repose au préalable sur un *sourcing* puis sur une analyse et un dossier d'investissement établis par le Gérant pour déterminer le taux de rendement de l'investissement projeté dans la Société de Projet. Enfin, le Gérant prend la décision de l'opportunité de l'investissement. La capacité de la Société à mettre en œuvre cette stratégie dépendra du montant total des souscriptions reçues au titre de l'Offre. Une faible souscription à l'Offre ou des demandes de retrait massives auront nécessairement un impact sur la diversification des investissements projetés (réduction des investissements dans des Sociétés de Projet et consécutivement du nombre de projets immobiliers portés par ces Sociétés de Projet) et, le cas échéant, sur le financement de ces investissements (selon le cas, recherche de tiers investisseurs ou recours plus important de la Société à l'endettement, dans la limite, pour chaque investissement dans une Société de Projet, de 85 % de la valeur de l'investissement total de la Société dans la Société de Projet concernée).

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

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

Les fonds investis dans les Sociétés de Projet sous forme de titres donnant accès au capital ou d'avances en compte courant seront utilisés par ces dernières pour financer leur activité opérationnelle.

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

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

La durée prévisionnelle de réalisation d'une opération de marchand de biens sera au minimum de 12 mois et de promotion immobilière sera d'environ 36 mois maximum.

Pour cette raison, la Société recommande aux investisseurs une durée d'investissement conseillée comprise entre 5 et 6 ans (dépendant de la date d'entrée de chaque investisseur), comprenant (i) une première période de collecte correspondant à la période d'Offre d'un an et (ii) une seconde période de 5 ans afin que, selon les opportunités de marché, plusieurs rotations de projets de marchand de biens et/ou de promotion immobilière puissent être réalisées au niveau des Sociétés de Projet dans lesquelles la Société investit. La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que c'est au terme de ces cycles que la Société pourra potentiellement atteindre son objectif de performance optimale et être en mesure de distribuer ses bénéfices à ses actionnaires.



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

(2) Une seconde période d'investissement (correspondant à l'acquisition foncière) / désinvestissement (correspondant à la livraison des actifs immobiliers) de cinq ans (5 ans).

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

La présente Offre porte sur la souscription d'Actions Nouvelles moyennant un prix unitaire de souscription de 102 euros (valeur nominale de 100 euros et prime d'émission de 2 euros) pour un montant global maximum de 7.999.962 euros (dont 7.843.100 euros à titre d'augmentation de capital et 156.862 euros à titre de prime d'émission), aux fins de porter le capital de la Société à 20.944.800 euros en cas de souscription intégrale des Actions Nouvelles, soit 67,5 % du capital maximum autorisé de la Société (le "**Capital Plafond**").

L'émission des Actions Nouvelles doit permettre à la Société de disposer de fonds pour investir dans des Sociétés de Projet selon les modalités décrites au paragraphe D "*Stratégie d'investissement de l'Emetteur*" ci-avant.

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 de tels investissements ; étant précisé que la Société s'engage à augmenter, à l'issue de cette Offre, la Réserve de Liquidité (tel que définie au paragraphe A "*Droits attachés aux titres offerts à la souscription*" de la partie IV) à hauteur de 5 % du montant des fonds levés au titre de l'Offre.

La Société a déjà réalisé une autre levée de fonds. Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder aux données synthétisant les levées de fonds de la Société : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5>.

#### **F. Autres informations concernant l'Emetteur**

Vous êtes invités à cliquer sur les liens hypertextes suivants (<https://horizon-am.fr/performance-pierre-5> 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 la Société 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.

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

## **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 et de marchand de biens des Sociétés de Projet dans lesquelles investit la Société est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

### Risques liés à l'endettement :

Compte tenu du montant de ses investissements (ou co-investissements) dans des Sociétés de Projet, la Société pourrait avoir recours à l'endettement dans la limite, pour chaque investissement dans une Société de Projet, de 85 % de la valeur de l'investissement total de la Société dans la Société de Projet concernée. 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 :

En effet, Horizon Asset Management, le Gérant de la Société, (i) est détenue au sein du Groupe Horizon à 96,34 % par HAM Holding, 1,83 % par Horizon et 1,83 % par Hauterive et (ii) détient 100 % d'Horizon And Co 5 (l'associé commandité de la Société). 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.

- 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 dans des Sociétés de Projet. 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 liés 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 au 1<sup>er</sup> juillet 2022 une levée de fonds de plus de 13 millions euros et dispose d'une provision correspondant au montant de ses frais de fonctionnement et d'une réserve de liquidité de 5 % du capital social de la société arrêté à la clôture de l'exercice N-1.

- Risques liés à la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19 :

Le début d'année 2020 ainsi que les années 2021 et 2022 ont été marqués par la crise sanitaire mondiale liée à la Covid-19, dont l'évolution reste incertaine et dont il est par conséquent difficile d'appréhender les pleines conséquences sur les activités et les perspectives de la Société à ce stade. Elles dépendront notamment (i) dans un premier temps, de la capacité des Sociétés de Projet à mener leurs chantiers de réhabilitation ou de construction dans des conditions "normales" et (ii) dans un second temps, de la durée et de l'importance de la récession économique que l'épidémie de la Covid-19 entraînera et de son impact sur le marché de logement (en particulier sur le marché des opérations immobilières de promotion et de marchand de biens en France métropolitaine) et l'accès au crédit.

- Risques d'une diversification réduite des projets :

La diversification des investissements (ou co-investissements) dans des Sociétés de Projet (et consécutivement du nombre de projets immobiliers portés par ces Sociétés de Projet) peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions, des demandes de retrait des associés commanditaires 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.

- Risques liés aux pouvoirs du Gérant et de l'associé commandité :

Du fait de la forme de la Société (SCA) et des statuts de la Société (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 And Co 5 en qualité d'associé commandité de la Société qui est une filiale détenue à 100 % par le Gérant.

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

### **III. Capital social**

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

Pendant toute la durée de vie de la Société et sauf modification statutaire contraire, la gérance est autorisée à augmenter en une ou plusieurs fois sur sa seule décision le capital social effectif dans la limite du Capital Plafond par création d'actions nouvelles réalisée par suite de souscriptions nouvelles émanant d'anciens ou de nouveaux associés commanditaires.

En cas de souscription intégrale des 78.431 Actions Nouvelles au titre de l'Offre, le capital social de la Société souscrit à ce jour, égal à 13.101.700 euros, serait augmenté de 59,86 % et le capital social effectif serait ainsi porté 20.944.800 euros.

Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder au tableau décrivant la répartition de l'actionnariat de la Société : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5>.

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

- les statuts de la Société, et notamment leurs articles 10, 11, 12 et 13 : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5>.

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

Le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir de cette date et si les investissements (ou co-investissements) réalisés le permettent, un projet de distribution de bénéfice distribué au maximum égale à 25 % du bénéfice de l'exercice.

Après dotation à la Réserve de Liquidité (tel que définie ci-après), 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.

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. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, chaque associé commanditaire a la faculté de demander son retrait, par lettre recommandée avec accusé de réception, entre le 1<sup>er</sup> 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 :

*S'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société au cours des années 2022 à 2026 :*

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

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-avant, seront honorées à compter du 1<sup>er</sup> juillet de l'exercice suivant ("**année 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
- **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

*S'agissant des demandes de retrait notifiées à la Société à compter de l'année 2027 :*

- **Limitation des demandes de retrait** : les demandes de retrait notifiées par les associés commanditaires seront honorées sans autre limite que celle 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 31 décembre 2027
- **Montant du remboursement** : égal à la valeur liquidative des actions de la Société

Dans le cas où la(les) demande(s) n'aura(ont) pas pu être honorée(s) au 31 décembre 2027, 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 29 février 2028 (sauf dissolution anticipée ou prorogation de la durée de la Société).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'investissement dans la Société pourra être bloqué jusqu'au 29 février 2028 si la Société ne dispose pas de la trésorerie disponible nécessaire à l'effet d'honorer les demandes de retrait effectuées avant cette date ; et
- tout associé qui utilisera son droit de retrait et qui sera remboursé avant la liquidation de la Société, ne bénéficiera pas du boni de liquidation dû au moment de la liquidation, si un tel boni est constaté.

La Société conserve, depuis le 2 juillet 2022, un fonds de réserve spécifiquement dédié au financement du retrait d'associés commanditaires pour un montant au moins égal à 5 % du capital social de la Société tel qu'arrêté à la clôture du dernier exercice clos (la "**Réserve de Liquidité**"). Elle permet à la Société d'appréhender le risque de liquidité lié aux éventuelles demandes de retrait d'associés commanditaires.

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

- o les statuts de la Société, et notamment leurs articles 10, 11, 12 et 13 : <https://horizon-am.fr/performance-pierre-5>.

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

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

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

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

#### **C. Risques attachés aux titres offerts à la souscription**

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

- Risques de perte totale ou partielle du capital investi :

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

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

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

pourrait avoir pour effet de diluer les souscripteurs ayant souscrit des Actions Nouvelles en début de période de souscription.

- Risques d'illiquidité :

La revente des Actions Nouvelles n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. La Société attire par ailleurs l'attention des investisseurs sur le fait que leurs demandes de retrait pourraient ne pas être honorées si la 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. L'investissement dans la Société pourrait être bloqué jusqu'au 29 février 2028 et la liquidité des Actions n'est donc pas pleinement garantie.

- Risques liés au retour sur investissement :

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

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

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

- les investissements réalisés par la Société ne devraient pas permettre de dégager un bénéfice distribuable avant le deuxième exercice comptable suivant le Terme de l'Offre, étant précisé que le Gérant envisage de proposer aux associés à chaque assemblée générale ordinaire annuelle, à partir de cette date et si les investissements réalisés le permettent, un projet de distribution de Bénéfice Distribué au maximum égale à 25 % du bénéfice de l'exercice ;
- 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) ; et
- les actions des associés commanditaires ayant demandé le retrait seront remboursées à leur valeur liquidative telle que déterminée chaque année par le Gérant.

**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).

*Structure du capital avant l'émission des Actions Nouvelles*

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Public	130.647	99,717 %	99,717 %
Patrick STENTZ	120	0,091 %	0,091 %
Madame Danielle VOLKINSFELD BROUSSE	100	0,076 %	0,076 %
Claude DAUXERRE	100	0,076 %	0,076 %
Doronie THEVENARD1	25	0,019 %	0,019 %
Fabien MENANTEAU	25	0,019 %	0,019 %
Avant la réalisation de l'Offre	131.017	100 %	100 %

*Structure du capital après l'émission des Actions Nouvelles*

*(dans l'hypothèse où l'intégralité des 78.431 Actions Nouvelles que la Société envisage d'émettre serait souscrite)*

Associés commanditaires	Actions	% capital (arrondi au centième supérieur)	% droits de vote (arrondi au centième supérieur)
Public	209.078	99,823 %	99,823 %
Patrick STENTZ	120	0,057 %	0,057 %
Madame Danielle VOLKINSFELD BROUSSE	100	0,047 %	0,047 %
Claude DAUXERRE	100	0,047 %	0,047 %
Doronie THEVENARD*	25	0,011 %	0,011 %
Fabien MENANTEAU*	25	0,011 %	0,011 %

Avant la réalisation de l'Offre	209.448	100 %	100 %
<p><b>V. Relations avec le teneur de registre de la Société</b></p> <p>Les Actions Nouvelles (Code ISIN : FR0013510740) sont émises sous la forme de titres nominatifs dématérialisés.</p> <p>Les registres des actionnaires sont tenus au siège social de la Société.</p> <p>Les Actions Nouvelles souscrites sont livrées par l'inscription en registre nominatif tenu par la Société au siège social.</p> <p>En outre, la Société s'engage à délivrer une attestation d'inscription en compte au nouvel actionnaire.</p>			
<p><b>VI. Interposition de société(s) entre l'Emetteur et le projet</b></p> <p>Comme indiqué ci-avant, l'émission des Actions Nouvelles doit permettre à la Société de disposer de fonds pour investir (ou co-investir avec des Sociétés Liées) dans des Sociétés de Projet, non identifiées à ce jour, selon les modalités décrites au paragraphe D "<i>Stratégie d'investissement de l'Emetteur</i>" de la partie I ci-avant.</p> <p>Par ailleurs, la Société et les Sociétés de Projet dans lesquelles elle investira au moyen des fonds levés au titre de l'Offre 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, à la communication et au marketing et avec Horizon Service aux fins de réaliser toute prestation relative à la commercialisation des lots.</p> <p>Vous êtes invités à cliquer sur le lien hypertexte suivant pour accéder à l'organigramme du Groupe Horizon et la répartition capitalistique du Gérant : <a href="https://horizon-am.fr/performance-pierre-5">https://horizon-am.fr/performance-pierre-5</a>.</p>			
<p><b>VII. Modalités de souscription</b></p> <p>Le montant minimum de souscription par Souscripteur est de 10.200 euros (correspondant à 100 Actions Nouvelles).</p> <p>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 au plus tard le 15 août 2023.</p> <p>Les souscripteurs adresseront leur dossier de souscription au Gérant au plus tard au terme de l'Offre.</p> <p>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.</p>			

\* Madame Thevenard et Monsieur Stentz ont effectué une demande de sortie au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

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-5>.

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

- bulletin de souscription en trois (3) exemplaires
- fiche connaissance client
- identification de l'investisseur
- déclaration d'origine des fonds
- 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 en trois (3) exemplaires
- 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 par courrier (Horizon Asset Management, Service Back Office, 15 rue Cortambert, 75116 Paris) avant le 25 juillet 2023 à minuit.

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 : 26 juillet 2022
- ouverture des souscriptions des Actions Nouvelles : 26 juillet 2022
- terme de l'Offre et date limite de réception des souscriptions des souscripteurs : 25 juillet 2023 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) : 8 août 2023
- le cas échéant, remboursement des souscriptions excédentaires : 15 août 2023

En cas de souscription intégrale des 78.431 Actions Nouvelles au titre de l'Offre avant le 25 juillet 2023 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.

Dans certaines conditions, les personnes physiques souscrivant des Actions Nouvelles peuvent bénéficier de l'éligibilité des Actions au PEA et au PEA-PME-ETI. **La Société attire l'attention des investisseurs sur le fait que les conséquences fiscales de leur investissement, notamment au titre de sa souscription, de sa durée de conservation et de sa cession ou de son rachat, doivent être étudiées avec leur conseiller fiscal habituel.**